



Arkoconsult AS  
Postboks 103, HTB-bygget  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/4147 - 16/19742

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
08.07.2016

## Løyve til oppføring av 4-mannsbustad - gbnr 137/188 Alver.

**Administrativt vedtak. Saknr: 359/16**

**Tiltakshavar:** Bolig & Eigedom AS  
**Ansvarleg søkjar:** Arkoconsult AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av 4-mannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vera ca. 354 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 211 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 30,1 % BYA.

Opparbeiding av VVA (veg inkludert avkjørsle, vatn og avløp) leikeområde, plass for buss og post og parkeringsareal er godkjend i vedtak datert 01.07.2016.

Det vert vist til søknad mottatt 20.06.2016.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 20.06.2016 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf.SAK 10 § 7-2 3 veker frå denne dato.

#### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Alverflaten gbnr 137/188 med arealplan-ID 1263-201111 er definert som byggjeområde for konsentrerte småhus (B1).

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.



### Universell utforming.

Ansvarleg søker skriv følgjande når det gjeld kravet om universell utforming:

Reguleringsplanen set krav til universell utforming for minimum 50 % av bustadeiningane i B1 og B2, jf. føresegnene § 2.4.2. Ut over dette er det ikkje gjeve utgreiing for kva omgrepet universell utforming eigentleg omfattar. Etter vår meining må denne føresegna derfor tolkast i lys av TEK 10 §§ 12-1 og 12-2, samt Pbl. § 29-3, slik at bygget «*innenfor sin funksjon (må) være universelt utformet*» (mi utheving).

Då det her er tale om bustadar og ikkje publikumsretta bygg, må krav om universell utforming derfor meir vere eit krav om tilgjengelegheit i dette høvet. I tilfellet her er begge bustadeiningane i 1. etg. (50 % av einingane) tilgjengelege med trinnfri åtkomst. Det er vist snusirklar i alle rom med unntak av innvendig bod og sportsbod, i samsvar med TEK 10 § 12-10 (2). Også desse romma er tilgjengelege med trinnfri åtkomst. Vi meiner at dette tilfredsstillar kravet til universell utforming for bustadar.

Administrasjonen viser til ansvarleg søker si utgreiing og vurderer at krava i føresegnene er stetta. Det vert her vist til planomtalen der universell utforming er å forstå som trappefri tilkomst.

Krava i føresegnene når det gjeld universell utforming av tilkomst mellom parkeringsplass og tilhøyrande bustadområde, er dokumentert gjennom godkjend løyve til etablering av infrastruktur, jf vedtak datert 01.07.2016.

### **Dispensasjon**

Det er i vedtak datert 05.04.2016 gitt dispensasjon frå kravet om utbyggingsavtale, jf punkt 1.5.1 i føresegnene til planen.

Tiltaket krev ikkje ytterlegare dispensasjon.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.03.2016.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 55,7 og mønehøgde på kote ca. + 63,6. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 55,5.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg VA-anlegg.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale VA-anlegget den 08.01.2016.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Parkering skal skje som fellesparkering på terreng for felt B1 og B2, jf godkjend reguleringsplan

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Tiltaket har ei klassisk utforming og er i tråd med både reguleringsplan og illustrasjonsplan. Det er vidare vurdert til å vere i tråd med Plan- og bygningslova sine krav til visuelle kvalitetar.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

### **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **VURDERING**

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Det vert vist til mottatte erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan datert 17.06.2016.

## VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av firemannsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.03.2016, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om, jf SAK § 9-3.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt VA-anlegg i samsvar med løyve til tilknytning datert 08.01.2016.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg slik det går fram av reguleringsplanen.
5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggja føre:
  - Godkjend ferdigmelding for utført arbeid med tilknytning til offentleg VA-anlegg.
  - Rekkjefølgjekrav i planen skal vera oppfylt
  - Faktisk plassering av tiltaket skal vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen

### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

### Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

### Ansvar

*Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.*

### Bortfall av løyve

*Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.*

### Avfall

*Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.*

*Mellombels bruksløyve/Ferdigattest*

*Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.*

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 15/4147**

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Bolig & Eiendom AS

Stølen 25

5911

ALVERSUND

**Mottakarar:**

Arkoconsult AS

Postboks 103,  
HTB-bygget

5291

VALESTRANDSFOSSEN