



Frekhaug Bolig AS
Mjåtveitflaten 55
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/716 - 21/9485

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
11.02.2021

Løyve til oppføring av bustad med carport gbnr 341/8 Skarpeneset

Administrativt vedtak: Saknr: 200/21
Tiltakshavar: Vidar Vågsholm
Ansvarleg søkjar: Frekhaug Bolig AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av bustad med carport på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.01.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 17.06.08 i sak 06/1839 DS 150/08.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg slamavskiljar på 4 m³ i samsvar med utsleppsløyve i sak 06/1839 DS 150/08 vedtak 17.06.08 og utførast i samsvar med godkjent VA- situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg via privat veg. Veg er opparbeida i samsvar med løyve datert 027/03.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.
2. Sluttrapport for avfallsplan skal leverast inn med kvitteringar for innlevert avfall.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med carport med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 342,7 m² og bygd areal (BYA) ca. 283,5 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 6,18 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrslø, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

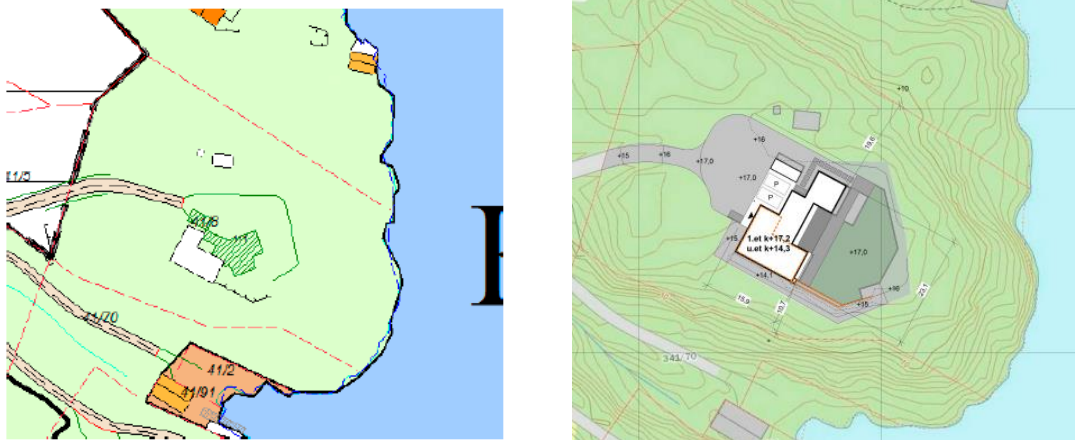
Det vert elles vist til søknad motteken 25.01.21 og supplert 29.01.21

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.01.21 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som LNF-føremål. I tillegg ligg tiltaket i strid med byggjegrense mot sjøen.



Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremål og byggjegrense mot sjøen.

Det er gjeve dispensasjon i sak 20/2004 den 05.02.20 i utval for Areal, plan og miljø i sak 019/20.

Historikk i saka

Det er tidlegare, i vedtak i Planutvalet datert 25.04.2007, saksnr. 043/07, gitt løyve til bruksendring og oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad. Vidare vart det i vedtak av 19.05.2010 gitt løyve til igangsetting i form av riving av heile fritidsbustaden og oppføring av ny bygning i samsvar med rammeløyve gitt 30.05.2007.

Eksisterande fritidsbustad vart riven og ny grunnmur vart oppført. Eigedomen vart og tilknytt privat kloakkanlegg og offentleg vatn. På grunn av private omstende vart prosjektet stilt i bero så lenge at gitt løyve fall vekk, jf. pbl § 21-9.

Tiltakshavar har difor no på nytt søkt om bruksendring, samt dispensasjon for oppføring av nytt bygg/bustad ettersom fritidsbustaden allereie er reven.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt då dispensasjonssaka vart avklart tidlegare.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 08.01.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 10,7 meter.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan i samsvar med gitt dispensasjon.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere ca.148 meter.

Det er søkt om topp golv i underetasje på kote ca. + 14,3, topp golv i 1.etasje på kote ca. + 17,2 og mønehøgde på kote ca. +21,0. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 17,0.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn den 17.06.08 i sak nr. 06/1839 DS 150/08.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak nr. 06/1839 DS 150/08 vedtak datert 17.06.08. Utsleppsløyve gjeld slamavskiljar på 4 m³ med vidare utslepp til sjøen.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg kommunal veg via privat veg.

Veg er godkjent og utført i samsvar med vedtak i Planutval sak 027/03.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar. Carport for 2 bilar skal oppførast som tilbygg til bustad.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

REDEGJØRELSE:

Det skal byggjast ein moderne enebolig med flatt tak på eigedomen. Det blei i 2011 søkt om oppføring av ein enebolig, men dette blei ikkje fullført. Tomten blei planert og det blei satt opp grunnmur for kjeller. Det blei i 2020 søkt om ny dispensasjon fra arealdel av kommuneplanen når det gjeld LNF- området for spreidd bustad. Det vart også søkt om dispensasjon fra avstand til sjø. Eigedomen blei selt høsten 2020 med godkjend dispensasjoner. Den omsøkte boligen skal bruke eksisterande kjeller og i hovedetasjen er det lagt vekk på store vindusflater for å få nytta den flotte utsikten mot Håøy og Tjuvholmen. Det er vald flatt tak for å hindre at boligen blir ruvende mot omgjevna, samstundes som dette gir mulighet til å få større takhøyde innvendig og dermed få luftige og lyse rom. Boligen følger alle krav i fra TEK17. Parkeringsareal på eigedomen blir i carport og det er tilstrekkelig areal til å snu på egen tomt. Det er god plass til leik og rekreasjon på eigedomen og dette støtter krava i kommunedelplanen for Meland.

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 byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

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

VURDERING:

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslas i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.

- Tiltaket krev skildring av miljøsnering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/716

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

6_KART_Situasjonsplan_Vågsholm Vidar , Situasjonsplan (1).pdf
7_KART_Situasjonsplan_Vågsholm Vidar , Terrengprofiler.pdf
9_TEGN_TegningNyFasade_Vågsholm Vidar , Fasader I.pdf
10_TEGN_TegningNyFasade_Vågsholm Vidar , Fasader II.pdf
14_TEGN_TegningNyttSnitt_Vågsholm Vidar , Snitt.pdf
29_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

Kopi til:

Vidar Vågsholm

Mottakarar:

Frekhaug Bolig AS

Mjåtveitflaten 55

5918

FREKHAUG