



Ing Asbjørn Danielsen AS
Fabrikkgaten 5
5059 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15844 - 21/10852

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

Dato:
18.02.2021

Rammeløyve til riving av brannskadd bustad og avslag på søknad om oppføring av ny - gbnr 43/19 Natås

Administrativt vedtak: Saknr: 228/21
Tiltakshavar: Ireneusz Roman Gotowala
Ansvarleg søkjar: Ing Asbjørn Danielsen 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 rammeløyve til riving av brannskadd bustad på gbnr 43/19 på følgjande vilkår:

1. Bygget som skal rivast er vist i situasjonsplan datert 06.07.2020, jf. pbl. § 29-4/SAK § 6-3.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal det liggja føre:

1. Gjennomføringsplan og nødvendige erklæringer om ansvarsrett
2. Avfallsplan og miljøsaneringsskildring

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Søknad om oppføring av ny bustad vert avslått. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for riving og gjenoppføring av brannskadd bustad på gbnr 43/19. Ny bustad har same storleik, utforming og plassering som eksisterande bustad hadde, men det er gjort nokre mindre fasadeendringar som gjeld dører og vindauge. Etter brannen er det berre grunnmuren og delar av yttervegg som står igjen av eksisterande bustad.

Ny bustad har eit bygd areal opplyst til 99 m² og eit bruksareal opplyst til 163 m².
Utnyttingsgrada blir 6,7 % BYA.

Det vert elles vist til søknad mottatt 18.09.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev datert 18.10.2020:

- Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF
- Utgreiing om vassforsyning og avløpsløyving/søknad om utsleppsløyve.
- Utgreiing av støy i forhold til uteopphaldsareal
- Gjennomføringsplan.

Kommunen bad om at tilleggskommentasjon vart send inn innan 01.12.2020. Kommunen gav i brev datert 26.11.2020 utsett frist til 01.02.2021 for suppleringsdokumentasjon av søknaden. Vi har ikkje mottatt tilleggskommentasjon innan fristen.

Planstatus

Eigedomen ligg i område avsett til LNF-føremål i kommunedelplanen for Lindås (planid 1263-201805), men er omfatta av reglane for bygde eigedomar med status som LNF-spreidd, jf. føresegn 3.4.7 i kommunedelplanen.

Oppføring av ny bustad er ikkje i samsvar med dei tiltaka som det er opna for i føresegna og og tiltaket krev derfor at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå LNF-føremålet. Det er ikkje søkt om dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr43/2 ved brev av 11.09.2020:

«Bnr 19 sin eiensomsgrense i sør, grenser mot vår eiendom. Forutsetter at ingen tiltak blir gjort på, eller over grensen.»

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknaden slik:

«Den aktuelle eiendommen ligger mot sør og det er ingen tiltak som er omsøkt nærmere eiendommen enn 9,8 meter som basiskartet viser. Vi anser derfor ikke dette som en merknad for det omsøkte tiltaket, men kun som en forsikring på at ingen tiltak skal skje i eller på grensen.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.07.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vera 9,8 meter.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrensa mot fylkesveg 5462.

Minste avstand til offentlig veg er opplyst å vera 29,6 meter. Vestland fylkeskommune har i vedtak datert 21.08.2020 gitt dispensasjon til plassering av tiltaket minst 29,6 meter frå senterlinja til fylkesvegen.

Vi forstår at tiltaket skal plasserast på eksisterande planert terreng. Det er søkt om mønehøgde på kote ca. + 28,78 moh.

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst i søknaden at eksisterande bustad har privat vassforsyning og avløpsløyving.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Det vert lagt til grunn at eigedomen har godkjend avkøyringsløve og at det er tilstrekkeleg areal for parkering.

Terrenghandsaming

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.

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

Søkjar har ikkje kome med tilleggsdokumentasjon i saka og søknaden er ikkje tilstrekkeleg opplyst til at kommunen kan ta stilling til oppføring av ny bustad på eigedomen. Søknaden vert avslått.

Tiltaket er ikkje i samsvar med plangrunnlaget og det er ikkje gjort tilstrekkeleg greie for vassforsyning og avløpsløyving. Ny bustad vil krevja at det vert etablert avløpsanlegg i samsvar med gjeldande krav. Eksisterande avløpsanlegg for eigedomen med slamavskiljar og utslepp til terreng kan ikkje godkjennast. Det er heller ikkje gjort greie for støyforhold i forhold til uteopphaldsareal.

Det vert gitt rammeløyve for riving av brannskadd bustad. Før det vert gjeve løyve til igangsetjing må det liggja føre gjennomføringsplan, nødvendige erklæringar om ansvarsrett og avfallsplan og miljøsaneringskildring for rivingsarbeidet.

Nabomerknad

Kommunen viser til ansvarleg søkjar sitt svar til merknad frå nabo. Oppføring av ny bustad vert ikkje godkjend på grunn av manglande dokumentasjon, og kommunen vurderer at ytterlegare vurdering av nabomerknaden ikkje er nødvendig.

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 nabovarlast 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.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk 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 miljøsanering 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 kommun 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 ansvarsett 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/15844

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.

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

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

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

Kopi til:

Ireneusz Roman Gotowala	Årshøgda 27	5943	AUSTRHEIM
Tor Erik Aven	Sævråsvegen 304	5957	MYKING

Mottakarar:

Ing Asbjørn Danielsen AS	Fabrikkgaten 5	5059	BERGEN
--------------------------	----------------	------	--------