



Opa Form AS
Postboks 84 Måseskjæret
5841 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/17027 - 21/82520

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

Dato:
14.12.2021

Rammeløyve til oppføring av bustad, carport, veg med dispensasjon - gbnr 323/32 Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 1311/21
Tiltakshavar: Eline Furukawa
Ansvarleg søkjar: Opa Form AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå regulert planføremål- vegareal, frå byggjegrense mot veg, frå avstandskrav, frå gesimshøgde og frå etasjetal for oppføring av einebustad, bod med carport, støttemurar og vegtilkomst på gbnr 323/32 på Frekhaug. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av einebustad med carport, bod, vegtilkomst, støttemurar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.09.21 mottatt 13.10.21 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/kloakkanlegg.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 26.10.20 i sak 20/16932.
5. Det er ikkje gjeve løyve å nytte eldre låa som bed. Bygget skal bevarast, lause massar skal ikkje fyllast inntil steinmurar. Ved evt. takutskifting skal det takast kontakt med Kulturavdelinga her.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Prosjektering av overvatn og drenering mot og gjennom eigedomen skal skje i regi av fagkyndig føretak.
2. Det skal tilretteleggast og setjast av 190 m² av grunnareal på gbnr 323/32 for snuhammar for liten lastebil i samsvar med situasjonsplanen datert 27.01.21, revidert 03.02.21, mottatt 05.02.21.

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.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med carport, bod, vegtilkomst, støttemurar med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 359 m² og samla bygd areal (BYA) ca. 361 m² inklusiv carport, løa. Utnyttingsgrad er opplyst til 20 % BRA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå planføremål- vegareal, frå byggjegrænse mot veg, frå avstandskrav, frå gesimshøgde og frå etasjetal. Det ble opphavleg søkt om dispensasjon frå tomteutnytting, men tiltaket ble revidert slik at endeleg bustad er innafor regulert tomteutnytting på 20% BRA.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.10.20 og supplert 03.02.21, 22.09.21 og 22.10.21.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 19.12.20, 05.02.21, 9.02.21, 11.03.21, 17.10.21 og 4.11.21.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 03.02.21, 22.09.21 og 22.10.21. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Frekhaug aust med plan id nr 1256 19930624 er regulert til bustadområde Be. Tiltaket kjem delvis i strid med regulert område for planlagt kommunal veg, byggjegrænse mot kommunal veg. Veg ble ikkje etablert og det er lite sannsynleg at det skal etablerast nokon tiltak der i ettertida. Viss kommune skal vurdere etablering av sti i framtida, skal ikkje omsøkte tiltaka vere hindring for denne bruken av arealet, regulert til veg.

byggegrense. I tomtegrensens knekkpunkt mot sørøst er det et bratt parti der planlagt støttemur kommer nærmere tomtegrense. Støttemur skal fallsikre uteareal, den tilpasses terreng og holdes så lav som mulig, den er et mindre tiltak med varierende høyder fra 0.8-1.7m, i korte strekk plassert inntil tomtegrense. På nedsida av planlagt støttemur vil vegetasjon plantes, mur vil gro igjen og bør ikke å være til sjenanse for nedenforliggende naboer. Det søkes om dispensasjon fra byggegrense for støttemur fra 0 til 4 meter fra tomtegrense.

Dispensasjon fra krav om antall etasjer, gesimshøyde, utnyttingsgrad

Reguleringsplan for Frekhaust Aust, KPA Meland

a) Frittliggende bustadhus skal oppførast i 1 høgde

b) Gesimshøyde skal ikke være større enn 4 m for 1-etasjes hus

Eneboligen har én hovedetasje samt en mindre underetasje, tomtens terreng faller mot øst og i prosjekteringen er det lagt vekt på et terrengtilpasset byggeri.

Underetasje i tiltakets østre del er tilpasset eksisterende terrengprofil; underetasje fyller opp der terrenget faller. Flere hus i nærområdet er oppført i flere enn én etasje. Omsøkt tiltak er brutt opp i flere bygningsdeler med tak i ulike høyder for å motvirke et massivt volum, høyder er tilpasset terreng samt nærområdets typologi.

d) TU for frittliggende eneboliger skal ikke overstige 20% BRA, samlet bruksareal BRA skal ikke overstige 400 m² per tomt. Bygd areal (BYA) skal ikke overstige 30%.

Samlet bruksareal BRA overstiger 400m².

Det søkes om dispensasjon fra etasjeantall, gesimshøyde samt tomteutnyttelse samlet BRA.

I utformingen av prosjektet er det lagt vekt på å skape en familiebolig som er steds-tilpasset, en bolig som opparbeides med respekt for både eksisterende topografi og det lokale boligområde, et nytt hjem for en barnefamilie som ønsker å etablere seg i Fagerbakken.

Det ble opphavleg søkt om dispensasjon frå tomteutnytting, men tiltaket ble revidert slik at endeleg bustad er innafor regulert tomteutnytting på 20% BRA.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har sendt dispensasjonssøknaden på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Kulturavdelinga, Samferdsel-, veg, vatn og avløp avd. her. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn uttale frå 11.01.21:

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om oppføring av bustad med veg og carport på gbnr 323/32 Frekhaug.

Midt på eige domen står ei gamal steinmurt uteløe. I følgje Sefrak-registeret er denne bygd ein gong på 1800-talet. Tiltakshavar opplyser at dei har tatt omsyn til denne. Planane er å riva taket på løa, sikra steinmurane og bevare det som ein integrert del av bustaden sitt uteareal. I følgjebrevet til søknaden står det at planen er å fylla lausmassar inntil murane slik at berre øvste del er synleg og bruka dette til bed.

Ved å fjerna taket og fylla lausmassar inntil uteløa vert det lite att av uteløa, og det vert vanskeleg å sjå kva som har vore den opprinnlege funksjonen til bygget. For å ta vare på løa som eit kulturminne er det ynskjeleg at bygget vert restaurert, nytt tak sett på og at det ikkje vert fyllt på med lausmassar rundt bygget. Biletet til høgre viser korleis løa såg ut då den vart sefrak-registrert i 1994.



Bygget kan vera eldre enn 1850 ogsåleis meldepliktig etter kulturminnelova. Vestland fylkeskommune bør difor få høve til å uttala seg i saka.

Vestland fylkeskommune Arv og miljø avd. har uttalt seg i e-post av 04.02.21:

Eg har fått oversendt sak som gjeld gbnr. 232/23, då eg har ansvar for saker frå Alver kommune som gjeld nyare tid. Som de tidlegare har fått tilbakemelding om så er Vestland fylkeskommune samd i kulturavdelinga i Alver si tilnærming til bevaring av løa. Denne typen små brukshus er under press, og forsvinn eitt etter eitt. Det vil ikkje krevje mykje å istandsetje dette bygget.

Vestland fylkeskommune veg og infrastruktur avd. har uttalt seg 08.02.21:

Uttale

Jam vel om tiltaket er i tråd med planføremålet er reguleringsplanen gamal. Vi meiner at planen vedteken i 1994 ikkje er oppdatert ihht. dagens standard. Dersom planen hadde blitt utarbeidd i dag hadde vi som vegmynde stilt rekkefølgekrev om opparbeiding av trygg skuleveg før oppføring av nye bustader. Vi er kritiske til tiltaket all den tid det ikkje er etablert trygg skuleveg til næraste skule.

Samferdsel-, veg-, vatn og avløpsavdelinga har uttalt seg 27.04.21:

Handtering av overvatn og drenering gjennom tomt:

Driftsavdelinga har tidlegare peikt på mogleg problem med overvatn og drenering mot og gjennom eigedomen. Området ligg i skrått terreng, og det vil være utbygger sitt ansvar å få laga plan, kostnadsestimert og evt finansiering av tiltak som trengs. Vegavdelinga har ikkje økonomiske middel til å byggje anlegg for overvatn og drenering. Dette kvilar på utbyggjarar. Om enkle løysingar kan akseptrast, kan utbyggjar gå i dialog med driftsavdelinga i kommunen for å vurdere om det er mogleg å stille røyr-materiell til disposisjon. Utover dette, og om det vil være behov for fordrøyingsmagasin, kummer, etc..., så kan ikkje kommunen ta kostnadene med dette.

Bygging av snuhammer:

På samme måte som over, så vil det være utbygger sin oppgåve å få på plass plan og finansiering.

For vurdering og kostnadsestimert av overvannshandtering, drenering og bygging av snuhammer, vil vi vise til kyndig konsulent innan VVS. Kommunen kan ikkje ta på seg arbeid med prosjektering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 323/19 ved brev av 02.10.20:

Skjemæt kan kun sendes inn én gang.

- Jeg har ingen merknader
- Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Bekymret for veiløsning vil skape trafikkfarlige situasjoner. Vanskelig å se på tegninger hvordan veiløsning vil bli ved etablering av snuhammer.

Det er allerede uoversiktlig på veien i Fagerbakken, og mer trafikk er ikke ønskelig.

Ellers er jeg positiv til etablering av nytt hus, dette betinger at det blir en god løsning på vei

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved følgjebrev til byggesøknaden, datert 15.10.20. Ansvarleg sækjar opplyser at:

Nabo Fagerbakken 19 (323/19) Bjørn Vidar Svendsen:

«Bekymret for veiløsning vil skape trafikkfarlige situasjoner. Vanskelig å se på tegninger hvordan veiløsning vil bli ved etablering av snuhammer. Det er allerede uoversiktlig på veien i Fagerbakken, og mer trafikk er ikke ønskelig. Ellers er jeg positiv til etablering av nytt hus, dette betinger at det blir en god løsning på vei.»

(Nabo har ikke lagt inn epost-adresse eller telefon til merknaden.)

Søker leser merknad som bekymring kring fremst snuhammer. Denne er tegnet ihht gjeldende reguleringsplan på ønske av kommunen, fra forhåndskonferansereferat:

«...Vegavdelinga vil gjere merksam på at det ikkje er mogleg å snu i enden av Fagerbakken. Det er krav om at det skal vere høve til å kunne snu i enden av ein offentleg veg. Snuhammer er regulert inn der avkøyrsla til for B1, leilegheiter, er etablert. Det er i denne avkøyrsla driftspersonell snur i dag sida vegen over 323/32 ikkje er etablert. Dersom det sækjast dispensasjon, kan det jo leggjast til rette for snuhammar på tomta for å sikre dette. Brøyting kan komme til å verte eit problem ved større snømengder. Det er ikkje etablert snøopplag i Fagerbakken og huseigar må difor regne med at det i periodar med store snømengder kan bli liggjandeatt større mengder snø inn mot tomta. Etablering av snuhammar med plass for snøopplag i enden kan redusere dette».

Inntegnet snuhammer imøtegår kommunens ønsker, det vil bli mulig å snu i enden av den offentlige veien og det legges til rette for snøopplag, dette vil gjøre trafikksituasjonen i området mere oversiktlig.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.09.21, mottatt 13.10.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense frå gbnr 323/37 vist til å vere 0 meter til vegtilkomst og eigar av gbnr 323/37 har i dokument datert 25.01.21 har samtykket til slik plassering. Avstand til carport er 0,4 meter og eigar av gbnr 323/37 har i dokument datert 11.10.20 har samtykket til slik plassering.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan og det er søkt dispensasjon frå byggjegransen mot regulert veg.

Avstand til regulert offentleg veg som ble ikkje bygd er opplyst å vere ca.1 meter frå fasadelivet på bustaden. Trappen i terrenget ligg ca. 80 cm meter frå regulert offentleg kommunal veg.

I tillegg er det søkt dispensasjon frå avstandskrav på 4 meter for plassering av murar med høgd på 0,8m-1,7m delvis i nabogrenser ved gbnr 323/480, 323/109, 323/481.

Det er søkt om topp golv i 1.et. på kote +25,0 moh, topp gulv i underetasje på kote +22,2 moh. Og variert mønehøgde på kote ca. + 30,8 moh., 29,6 moh.,29,1 moh. Carport har mønehøgde på + 29,2 moh. Det er søkt om planeringshøgde for 1.etasje på kote + 24,8 moh. Og underetasje på kote

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 20/16932, datert 26.10.20.

Situasjonsplanen viser carportplassering for 2 bilar og snuplass på eigen grunn.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal på 210 m², gangtilkomst, parkering/carportplassering 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 skjøn 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 søker opplyst at:

Eiendommen er generelt noe utfordrende ift avgrensing (flere byggegrenser samt sentralt beliggende kulturminne) og terrengprofil. I prosjekteringen har man gått langt for å ivareta de ulike interessene på stedet. I utformingen av prosjektet er det lagt vekt på å skape en familiebolig som er stedstilpasset, en bolig som opparbeides med respekt for både eksisterende topografi, verneinteresser og det lokale

boligområde, et nytt hjem for en barnefamilie som ønsker å etablere seg i Fagerbakken.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar 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 projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

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

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å tillate oppføring av bustader på resterande bustadtomter i regulert område generelt.

Dispensasjon frå vegføremål og byggjegrænse mot veg:

Hovudomsyn med regulert byggjegrænse mot veg er å avsette areal for vedlikehald av veg, utviding av veg ved behov, snørydding, ivareta trafikktryggleik, siktforhald etc. Omsyn med vegføremål er å avlege trafikkareal naudsynt i bustadområdet i samsvar med Veglova.

I dette tilfellet er ikkje omsyna knytte til regulert veg satt vesentleg til side fordi veg er ikkje etablert. Det skal aldri etablerast regulert veg og etter vurdering vil kommune tillate oppføring av delar av tiltaket- fasade på bustad- 1 meter frå regulert veg i steden for 4 meter. Terrengtrapp kjem ca. 0,8 m oppå regulert veg. Administrasjonen

vurderer situasjonen som akseptabel då faste byggetiltak som bustad skal stå 1 meter frå regulert veg, berre iversible tiltak som trapp i terrenget skal delvis plasserast på vegareal. Ved behov kan det lagast sti på vegareal og det er nok areal for både sjølve stien og grøfter på sidan.

Vegavdelinga har vurdert trafikktryggleiken i avkøyringsvedtak av 26.10.20 i sak 20/16932 og hadde ingen merknader.

Dispensasjon frå avstandskrav:

Når det gjeld dispensasjon for støttemurar i grense mot naboar på gbnr 323/109, 323/480 og 323/481 er det vanskeleg pga. tomtens topografi og utforming å unngå murar. Det er ikkje regulert byggjegrænse mot naboeigedommar, då det gjeld generelt krav om 4 meter avstand jf. PBL §29-4.

Grunngjeving frå søkjar vedr. murar:

Det er søkt om støttemurar plassert mot naboeigedommar gbnr 323/109, 323/480, 323/481;

Søknad om disp. fra byggegrense for støttemur fra 0-4 meter fra tomtegrense er nabovarslet, vedlagt kartutsnitt viser at støttemur, grunnet topografien (et søkk i terrenget i søndre hjørne) i et lite strekk kommer inntil 0 m fra nabogrense til nabo 323/109 og nabo 323/480.

Det er kun et lite område, i tomtens hjørne, der støttemur bryter byggegrense og går inntil 0m fra tomtegrense.

Muren tilpasses terreng og vil holdes så lav som mulig, med varierende høyder fra 0.8-1,7 meter. Murar er naudsynte for å sikre utearealet på tomten mot fall.

Administrasjonen kan ikkje sjå at lave murar satt i grensar til gbnr 323/109 og 323/480 medfører ulemper til naboar i form av redusert branntryggleik, tap av utsikt, dagslys, sol, innsyn etc. Avstand mellom bustad på gbnr 323/32 og bnr 323/109 og 323/480 er godt over pålagte 8 meter. Bustadeigedommen har krevjande topografi, stor del av tomten er regulert til veg i nord og kan ikkje nyttast til noko enn hageareal, difor måtte bustad flyttast mot sør på eigedommen.

Det står i reguleringsplan føresegn § 3 følgjande:

§ 3

Område for frittliggjande bustadhus.

- a) Frittliggjande bustadhus skal oppførast i 1 høgde.
- b) Gesimshøgda - som vert måla frå terreng til skjeringa mellom takflate og veggflate - må ikkje vera større enn 4 m for 1-etasjes hus.

Dispensasjon frå etasjetal: Bustad omsøkt med 2 etasjar.

Dispensasjon frå gesimshøgda på 4 meter: Gjennomsnittleg gesimshøgda er på 4,1 meter.

Omsyn med regulert tal etasjar og avgrensing på gesimshøgde er å styre utforming av bygningsmasse i område og skape tydeleg estetikk oppleving og samspel i byggefeltet.

Søklar kjem med følgjande grunngjeving for dispensasjonar ovanfor:

Eneboligen har én hovedetasje samt en mindre underetasje, tomtens terreng faller mot øst og i prosjekteringen er det lagt vekt på et terrengtilpasset byggeri.

Underetasje i tiltakets østre del er tilpasset eksisterende terrengprofil; underetasje fyller opp der terrenget faller. Flere hus i nærområdet er oppført i flere enn én etasje. Omsøkt tiltak er brutt opp i flere bygningsdeler med tak i ulike høyder for å motvirke et massivt volum, høyder er tilpasset terreng samt nærområdets typologi.

Administrasjonen er samd med søklar i at hovudomsynet i reguleringsplanen er ikkje vesentleg satt til side då det er de fleste bustader godkjent med 2 etasjar i same området. Dette er resterande tomt i ferdig utbygd området og administrasjonen vil godkjenne 2 etasjes bustad som overskrider gjennomsnittleg gesimshøgde med berre 0,1 m. Det er variert mønehøgde fordelt på fleire bygningsdeler, slik at huset har ikkje dominerande uttrykk og er tilpassa terrenget og topografi på staden.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at søklar har jobba med utforming og volum av bustad og klarte å tilpasse bustad rammene for tomteutnytting i reguleringsplanen med TU på 20% BRA. Bustaden er prosjektert med respekt for eksisterande bumiljø i Fagerbakken, tomtens topografi, verneinteresser i form av eldre løa og omsyn til eventuell framtidig sti.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå både planføremål- vegareal, frå byggjegrænse mot veg, frå avstandskrav, frå gesimshøgde og frå etasjetal er oppfylt.

Fordel med å innvilga dispensasjon er at barnefamilien skal busette seg på Frekhaug på resterande bustadtomt. Trafikksituasjon vert utbetra ved etablering av snuhammar, saka skal ikkje ha presedens verknad sidan alle bustader er allereie oppført i dette regulert område.

Vurdering av nabomerknaden

Administrasjonen er samd med søklar og ser at det omsøkte tiltaket skal medføre utbetring av dagens trafikksituasjonen. Det skal avleggjast 190 m² av privat grunnareal på gbnr 323/32 til seinare etablering av snuhammar. Det vert betre situasjon og plass med omsyn til snøbrøyting, snuing for bossbilar, postbil, utrykkingskøyretøy til bustader i område generelt. Vegavdelinga har vurdert trafikktryggleiken i vedtak av 26.10.20 i sak 20/16932:

Vurdering/drøfting:

I samband med førehandskonferanse har kommunen gitt melding om at det må leggest til rette for snuhammar på tomta for å sikre at at kjøretøy kan snu i enden av kommunal veg. Det er i dag ikkje etablert snøopplag i Fagerbakken. Dette mefører at det, i perioder, kan ligge store snømengder inn mot tomta. Ei snuhammar i enden av kommunal veg kan løyse dette problemet.

Etablering av einebustad vil ikkje meføre stor auke i trafikkmengde. Kommunen har i førehandskonferans gitt melding om at krav til avkjørsla vil vere etter gjeldande regelverk. Tomta sin utforming kan gje utfordringer ved etablering av snuhammar og avkjørsle frå denne. Det er viktig at avkjørsla vert opparbeida slik at den, i mest mogleg grad, stettar tekniske krav til avkjørsle frå offenleg veg.

Vi meiner at merknaden er teke til følgje i dette prosjektet.

Kulturminne omsyn

Søkjjar skrivar at tiltakshavar vil ta vare på løa sine steinmurar, men vil rive råtne blikktak og fylle på lausmassar inntil steinmurane for å nytte løa som bed.

14: Verneinteresser i området

Midt på eiendommen står i dag et gammelt steinmurt uthus, en løe. Tiltaket har tidlig i prosjekteringen tatt hensyn til ruinen. Boligen omkranser ruinen, løens råtne blikktak rives og de gamle steinmurene skal sikres og bevares som en integrert del av boligens uteareal. Opparbeidelse av terreng gjøres forsiktig i dette området, dekker holder avstand, det fylles på løsmasse inntil steinmurene. Topp av mur beholdes synlig og den intakte ruinen blir et sentralt zen-inspirert bed. På eiendommen står og store eiketrær i nord og øst som tiltaket hensyntar.

Kulturavdelinga har uttalt seg at de ønsker at bygget skulle restaurerast, de kan ikkje akseptere at lausmasser skal fyllast inntil bygget slik at det vert usynleg funksjon på bygget.

Vestland fylkeskommune er samd med Kulturavdelinga og ber om bevaring av løa:

Eg har fått oversendt sak som gjeld gbnr. 232/23, då eg har ansvar for saker frå Alver kommune som gjeld nyare tid. Som de tidlegare har fått tilbakemelding om så er Vestland fylkeskommune samd i kulturavdelinga i Alver si tilnærming til bevaring av løa. Denne typen små brukshus er under press, og forsvinn eitt etter eitt. Det vil ikkje krevje mykje å istandsetje dette bygget

Kommune vurderer at bygget skal bevarast, lause massar skal ikkje fyllast inntil steinmurar og at løa skal ikkje nyttast som bed. Om tiltakshavar skal rive råtne blikktak, må det setjast nytt tak i samarbeid med Kulturavdelinga når det gjeld materialval etc.

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 nabovarslast 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 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.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/17027

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Gjennomføringsplan.pdf
Erklæring om ansvarsrett.pdf
Utforming av snuhammer - gbnr 323/32 Frekhaug
2021-02-03 Fagerbakken-Sitplan_rev kommsnuplass til byggesak
2021-09-15 Fagerbakken revidert BRA til byggesak UT

Kopi til:

Andreas Hveding Aubert	Åsligrenda 73	5115	ULSET
Bjørn Vidar Svendsen	Fagerbakken	5918	FREKHAUG
	19		

Kopi til:

Eline Furukawa

Åsligrenda 73 5115

ULSET

Mottakarar:

Opa Form AS

Postboks 84 5841
Måseskjæret

BERGEN