



My Bygg As
H0102 Conrad Mohrs veg 34G
5072 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/9084 - 23/12624

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

Dato:
15.02.2023

Rammeløyve til oppføring av einebustad med vegtilkomst - gbnr 331/26 Håtuff

Administrativt vedtak: Saknr: 177/23
Tiltakshavar: Dainius Jaksta
Ansvarleg søkjar: My Bygg As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå føresegn pkt.1.6.1 i kommunedelplanen for Meland for oppføring av delar av privat veg med stigning over 1:8. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av einebustad med vegtilkomst, minireinseanlegg, VA-tilkoplingar med tilhøyrande utomhus og parkering på gbnr 331/26 Håtuff på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.01.23 mottatt 23.01.23 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 8.12.22 i sak 22/426 og utførast i samsvar med godkjent VA-situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 22/6995 vedtak 27.10.22 og utførast i samsvar med godkjent VA-situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg via privat veg. Utvida bruk av kommunal avkjørsle er godkjent i vedtak av 29.01.22 i sak 22/181.

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

- 1. Søknad om igangsetjingsløyve.**

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

- 2. SOSI-data for plassering av både bustad og veg.**

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 165 m² og bygd areal (BYA) ca. 187 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 18,7% BYA.

Søknaden omfattar oppføring av veg på gbnr 331/1, grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, minireinseanlegg, samt opparbeiding av avkøyrse og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå føresegn pkt.1.6.1 i kommunedelplanen for Meland for oppføring av delar av privat veg med høgare stigning enn 1:8.

Det vert elles vist til søknad motteken 22.12.22 og supplert 23.01.23.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 09.01.23.

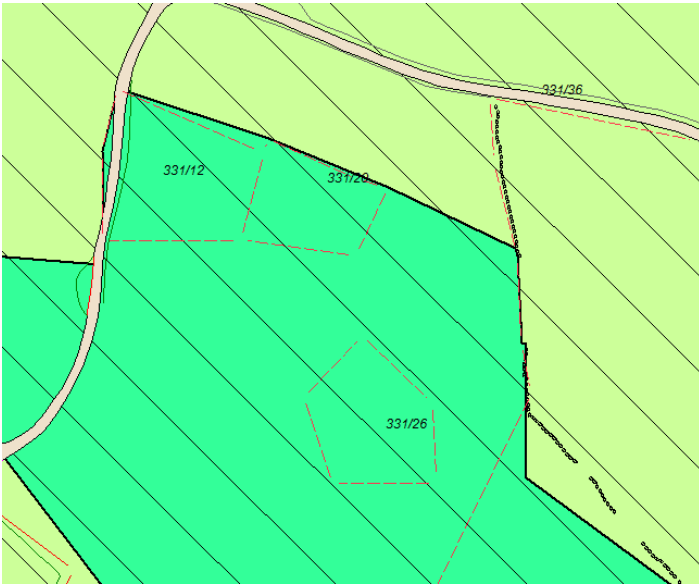
Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 23.01.23.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som LNF-spreidd føremål – SB_17 Håtuft. Det er teke stode til 5 nye bustader i dette område i KDP Meland som kan oppførast utan dispensasjon frå LNF-føremål. Per dags dato er det ingen bustad som er bygd i område og denne einebustaden skal vere nr.1 og innafør kvoten på 5 bustader i KDP.

Tiltaket ligg i omsynssona nedbørsfelt Rylandsvassdraget H_190 Myrtveittjerna.



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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn pkt.1.6.1 i kommunedelplanen for Meland for oppføring av delar av privat veg med høgare stigning enn 1:8.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

- 4. Stigning på delar av vegstreikninga er på over 1:8, i samsvar med KDP Meland kommunedelplanen pkt.1.6.1 gjeld det vegnormalen N100 og det må vere stigning på maks.1:8 evt. søkjast dispensasjon frå kravet i planen.*

Det stemmer at deler av adkomstveien har en stigning på over 1:8, og det søkes derfor om dispensasjon fra dette. Hovedsakelig er løsningen valgt for å redusere nødvendig grave- og sprengningsarbeid, og for å begrense mengden fyllingsmasse.

Adkomstveien skal kun betjene én boenhet, og trafikkmengden vil følgelig være svært begrenset. Videre er det kun mindre deler av veien hvor stigningen overgår kravene, og adkomstveien er oversiktig. Vi mener derfor at fordelene med å innvilge dispensasjon er større enn ulempene, og at hensynet bak bestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring/klagevurdering til Statsforvaltaren i Vestland.

Det er henta inn slik uttale frå Brannførebyggjande avd. i Alver kommune den 7.02.23:

Vi har ingen innvendinger mot å gje dispensasjon frå kravet om 1:8 i vegstigning i overnevnte sak. Det forutsetter at vegen har breidde etter krav, og har eit stabilt veidekke.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Eigar av gbnr 331/4 er ikkje varsla om tiltaket, vedtaket sendast til nabo for evt. klagevurdering.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 11.01.23.

På situasjonsplanen er minste avstand frå fyllingsfot til veg til nabogrense med gbnr 331/4 vist til å vere 2 meter. Tiltaket kan plasserast 1 m frå grense då høgd er innafor 3 meter.

Veg ligg i sin heilheit på gbnr 331/1 i samsvar med tinglyst vegrett dokumentert i skjøte datert 10.12.79.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Avstand til offentleg kommunal veg er opplyst å vere ca.101 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 29.01.22 i sak 22/181 gjeve utvida bruk av avkjørsle frå offentleg veg.

Det er søkt om topp golv i 1.et. på kote ca. + 58,0 moh. og mønehøgde på kote ca. + 61,9 moh.

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 08.12.22 i sak nr. 22/426.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 22/6995 vedtak datert 27.10.22.

Utsleppsløyve gjeld minireinseanlegg.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

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

Utvida bruk av kommunal avkjørsle er godkjent i vedtak av 29.01.22 i sak 22/181. Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 331/1 av 10.12.79.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrse.

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.

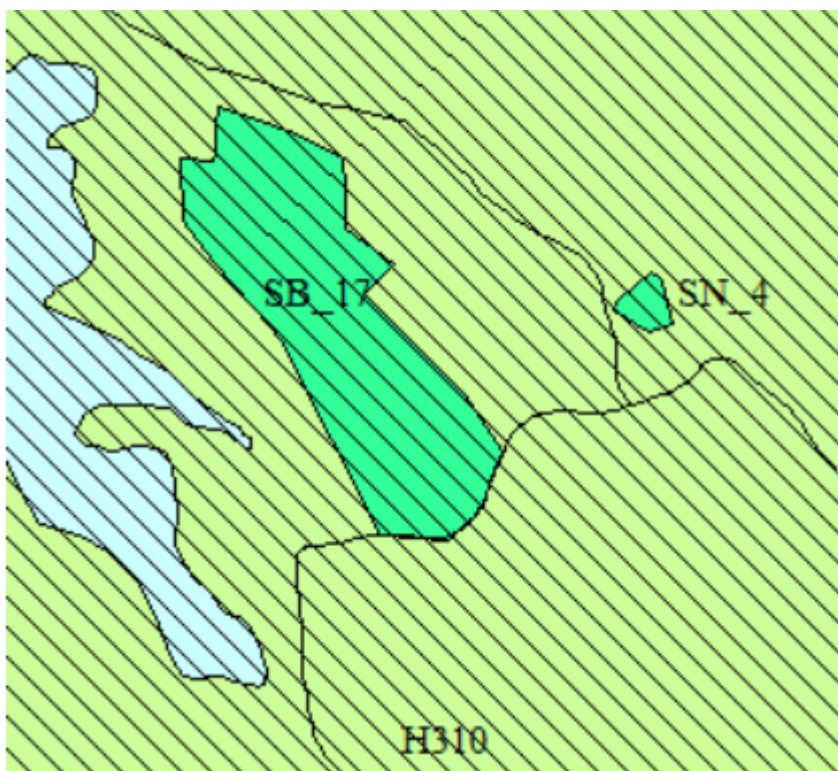
Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at tiltaket er i samsvar med PBL §29-2.

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.

Tiltaket ligg i omsynssona nedbørsfelt Rylandsvassdraget H_190 Myrtveittjørna i KDP Meland. I førehandskonferanse av 30.03.21 hadde Landbruksavdelinga og Byggesak vurdert at tiltaket ligg ca. 178 meter og krev ikkje dispensasjon frå Verneplan Rylandsvassdraget i samsvar med områdekart for faresoner.

Bygggrensa mot vassdrag er 50 meter, jf. føresegn 1.6.1. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med byggjegransa mot vassdraget.



Omsynssone

Administrasjonen har teke vurdering av område og plassering av eigedommen med omsyn til omsynssone nedslagsfelt til Rylandsvassdraget- Myrtveittjørna. Eigedommen ligg 178 m frå tjørna og krev ikkje dispensasjon frå Verneplan Rylandsvassdraget eller frå omsynssone i dette tilfelle. Landbruksavdelinga er samd i vurderinga.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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

VURDERING

Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom hensyna i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interessar blir vesentleg tilsidesatt.

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.

Dispensasjon frå føresegn pkr.1.6.1

Vurdering av omsynet

Omsynet bak føresegn pkt.1.6.1 er å legge til rette for trygg og tilgjengeleg tilkomst til bustader i samsvar med Statens vegvesen sin vegnormal N100. Det innebærer at både brannbil og sykebil og renovasjonsbil kan nå bustaden.

Omsøkte veg har en del partia som er brattare enn tillatt stigning på 1:8 jf. Vegnormalen N100 difor er det søkt dispensasjon frå føresegn.

I denne saka små delar av vegstrekninga ikkje tilfredstillar kravet om stigning. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje sett omsynet vesentleg til side når det meste av vegstrekninga er i samsvar med vegnormalen.

Administrasjonen har lagt vekt på positiv uttale frå Brannførebyggjande avdelinga når det gjeld trygg og tilgjenge av omsøkt veg.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet er avsatt til LNF-spreidd bustad og tilrettelagt til oppføring av 5 bustader i dette konkrete område SB_17 Håtuft. Vegen skal nyttast av både einebustad og bønder. Det er meget vanskeleg å gjennomføre veg på anna måte i denne konkrete saka. Administrasjonen vurderer at fordelane er klart større enn ulempene i denne saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå vegstigning for delar av privat veg er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaket sine 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.

Privatrettslege tilhøve

Privatrettslege forhold etter pbl. § 21-6 for både vegrett, bruk av VA-leidningar, plassering av veg og leidningar på anna manns grunn er ivareteke i skriftleg avtalar.

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.

GENERELL INFROMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Dispensasjonsøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.

- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen 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.

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.

Dykk må søka om igangsettingsløyve

Ingen arbeid må settast i gang før igangsettingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsettingsløyve for delar av tiltaket.

Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller 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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/9084

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D1 Situasjonsplan - rev.
E1 Tegninger rev.

Kopi til:

Dainius Jaksta

Ådlandsvegen 5919
1057

FREKHAUG

Mottakarar:

My Bygg As

H0102 Conrad 5072
Mohrs veg 34G

BERGEN