



Frekhaug Bolig As
Rosslandsvegen 368
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/1441 - 23/22624

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

Dato:
23.03.2023

Løyve til oppføring av mur - gbnr 322/274 Mjåtveit

Administrativt vedtak: Saknr: 316/23
Tiltakshavar: Magne Grønhaug
Ansvarleg søker: Frekhaug Bolig As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve løyve for oppføring av natursteinsmurar og fylling på gbnr 322/74 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.03.23 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 utøvast med varsomheit ved transport, oppbevaring og bruk av olje, anna drivstoff og kjemikaliar i anleggsfasen. Akutte hendingar skal rapporterast fortløpande. Søl på grunn av uhell eller maskinhavari skal samlast opp og utsleppstad skal reingjerast. Tilstrekkeleg absorbentmaterialar skal være tilgjengeleg på anleggsmaskiner og ved lagringstank for å kunne handtere eit uhell. Brukte absorberande materialar og forureina grunn skal leverast til godkjent mottak.
4. Entreprenør skal sikre at det ikkje vil vera patrikkelavrenning, eventuell avrenning frå midlertidige massedeponi som kan komme ut i vassdraget.

Før tiltaket vert teke i bruk, skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

Det er gjeve fritak frå plankravet, jf. føresegn til KDP Meland pkt.1.2.1 og pkt.2.1.1.a).

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av fylling med mur opplyst til å vere ca. 18,6 meter lang mot Mjåtveitstøveg og ca. 20 meter lang mot gbnr 322/296.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, støttemurar og fylling. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om fritak frå plankravet, jf. føresegn til KDP Meland pkt.1.2.1 og pkt.2.1.1.a).

Det vert elles vist til søknad motteken 15.02.23 og supplert 14.03.23.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 10.03.23:

1. Ansvarsrett for prosjekterande for veg, uteareal og landskapsutforming, jf. SAK §13-5.
2. Detaljteikning på mur, profil, snitt terreng teikning i søknaden, bredde på muren er uklart. I tillegg er det uklart kor går fyllingsfot i forhold til nabogrense.
3. Terreng før og etter endring er ikkje vist.
4. Tiltaket kjem innfor nedbørsfelt for Mjåtveitelva og krev utgreiing etter naturmangfaldlova §§ 8-12 med omsyn elvamuslingar. Tiltaket krev meir opplysningar pga. storleik på terrengendringa: om massar, terrengingrep, mogleg avrenning og verknad i området.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 14.03.23.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 3 veker frå dagen når søknaden er komplett.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som bustadføre mål.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Tiltaket krev fritak frå plankravet, jf. føresegn til KDP Meland pkt.1.2.1 og pkt.2.1.1.a).

Det er søkt fritak frå pkt.1.2.1 med slik grunngjeving:

Søknad om fritak frå plankrav for oppføring av mur på eigedom Gnr. 322 Bnr. 274

Søknad om fritak gjeld søknad med ansvarsrett jfr. pbl §20-1 punkt a) for oppføring av natursteinmur og fylling i forbindelse med opparbeiding av plen på eigedomen.

Det blir søkt om fritak frå plankrav i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for Gnr. 322 Bnr. 274 . For unntak av plankravet vert det vist til punkt 2.1.1.a i KDP.

Eigedomen er allereie utbygd med garasje, bustad og løe . Det er veg, vatn og avløp fram til boligen . Sjå vedtak for oppføring av bustad og garasje på eigedomen jfr. saknr. 001/20. Tiltaket blir på eigen eigedom og er ikkje i strid med reguleringsplan for Dalstø-Mjåtveistø.

Me meiner dette tiltaket oppfyller krava i punkt 2.1.1 a i KDP når det gjeld fritak frå føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 12.03.23.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gbnr. 322/296 og av gbnr. 322/111 har i dokument datert 01.02.23 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket medfører ingen endring.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Tiltaket medfører ingen endring.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser tiltaket og avkøyrsløse. 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:

Ein gråsteinsmur som skal fungere som bakkemur vil bestå av stein med ulik høgde og bredde. Muren får berre ei synleg side mot omgjevnadane og bredde på muren vil aldri være relevant i slike søknader.

Terreng før og etter er vist på vedlagt ny profil,- snitt teikning. Det er berre området som ligg nærare enn 4 m frå 322/296 som er relevant vedr. søknad om mur og oppfylling av terreng. Område foran bustaden blei planert i samband med oppføring av ny bustad. Det blei da avslutta med jordskråning mot naboeigedom 322/296.

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 ikkje krav til avfallsplan.

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

VURDERING

Fritak frå plankrav

Saka omfattar søknad om fritak frå plankravet, jf. føresegn til KDP Meland pkt.1.2.1 og pkt.2.1.1.a).

Kommune vurderer mindre terrenginngrep i form av murar og fylling på gbnr 322/74 som i tråd med føresegn pkt.1.2.1 og pkt. 2.1.1.a) i KDP Meland.

Det står følgjande i planføresegn:

1.2 Plankrav, jf. pbl § 11–9, nr 1

1.2.1 Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder områder for bruk av overskotsmassar og masseuttak etter pbl § 11–7 nr. 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader, noverande naust, framtidig idrettsanlegg, framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11–7 nr. 2 og til framtidige / noverande småbåthamner / flytebyggjer etter pbl § 11–7 nr 6, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20–2, jf § 20–1 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11–9 nr 1. For unntak frå plankravet, sjå punkt 2.1.1a og 2.1.1b.

2.1.1a Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebyggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11–10 nr. 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11–10.nr 1
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11–10.nr 2

Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20–3.

Kommune vurderer omsøkte tiltak ligg i utbygd strøk i tilknyttinga til eksisterande bustad, kor område føre bustad ble planert tidlegare. Omsøkte murar skal tene som bakkemur. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bustad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Kommune har ingen merknader til visuelle kvalitetar.

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 vesentleg konflikt med naturmangfaldslova, då tiltaket ligg i utkant av nedbørsfelt til Mjåtveitlva. Det er ikkje utført risikovurdering av fagkyndig i denne saken. Kommune har vurdert at

omsøkte murar og fylling utgjer mindre terrenginngrep, men har satt vilkår for sikringa mot partikkelavrenning og tryggleik i anleggsperiode.

Ansvarleg sækjar skrivar:

Søknaden om fylling og oppføring av mur blir å rekne som eit mindre tiltak. Området der det skal førast opp gråsteinsmur har ikkje avrenning mot Mjåtveitselva. Dette området har avrenning til sjø via veggrøft i tilførselsveg til eigedomen og veg til Mjåtveitstø. Oppføring av gråsteinsmur gjev ingen avrenning og det blir ikkje tilført massar eller gjort terrenginngrep som gjev avrenning i området. Det er difor ikkje behov for risikovurdering av fagkyndig og det er heller ikkje naudsynt med avbøtande tiltak.

Kommunen vil likevel påpeike viktigheita av at ved anleggsperioden er det kontinuerleg fare for forureining. Det ble satt en del vilkår til utføring av arbeid. Entreprenør skal sikre at det ikkje vil vera patrikkelavrenning, eventuell avrenning frå midlertidige massedeponi som kan komme ut i vassdraget.

Det skal difor utøvast varsomheit ved transport, oppbevaring og bruk av olje, anna drivstoff og kjemikaliar i anleggsfasen. Akutte hendingar skal rapporterast fortløpande. Søl på grunn av uhell eller maskinhavari skal samlast opp og utsleppstad skal reingjerast. Tilstrekkeleg absorbentmaterialar skal være tilgjengeleg på anleggsmaskiner og ved lagringstank(er) for å kunne handtere eit uhell. Brukte absorberande materialar og forureina grunn skal leverast til godkjent mottak.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg sækjar, jf. pbl § 20-3.
- 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.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- 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 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.

Ferdigstilling

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.: 23/1441

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan for mur og fylling

Teikning ny fasade - Målsatte fasader for mur

Teikning nytt snitt - Profilsnitt terreng

Gjennomføringsplan

Kopi til:

Magne Grønhaug

Mjåtveitstø 13 5918

FREKHAUG

Mottakarar:

Frekhaug Bolig As

Roslandsvege
n 368 5918

FREKHAUG