



A Finstad Cad As
Lægran Gosenvegen 584
7717 STEINKJER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/7105 - 23/50621

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
23.06.2023

Løyve til oppføring av våningshus, driftsbygning, løyve, og riving av mindre bygning - gbnr 49/2 Fjellsbø søndre

Administrativt vedtak: Saknr: 674/23
Tiltakshavar: Karsten Raa
Ansvarleg søkjar: A Finstad Cad 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 for etablering av ny einestad, driftsbygning og saghus (løyve), samt riving av bygning nr. 1762699 på eigedom gbnr 49/2.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.01.2023 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 23/248 vedtak 074/23, datert 18.01.2023.
4. Tiltaket skal knytast til privat vassverk (brønn).
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg privat veg. Avkøyrsløve skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 49.02.2023/ godkjent situasjonsplan datert 13.06.2022.

Administrasjonen godkjenner tiltakshavar Karsten Raa som sjølvbygger med heimel i SAK § 6-8

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

1. Dokumentert hygienisk forsvarleg drikkevotn, og tilstrekkeleg sløkkevotn.
2. Løyve til etablering av minireinseanlegg.

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

1. Ferdigattest/ mellombels bruksløyve for veg og avkøyrslø.
2. Faktisk plassering av tiltaka må være målt inn, og koordinater sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyere) for oppdatering i kommunen sitt kartverk.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av nytt våningshus, driftsbyggnad, saghus (løe). Nye bygnader er opplyst til ca. 946 m² BYA samla. Areal eksisterande bygnader utgjør 151 m² (BYA) Berekna grad av utnytting er opplyst til 1119 m² (BYA).

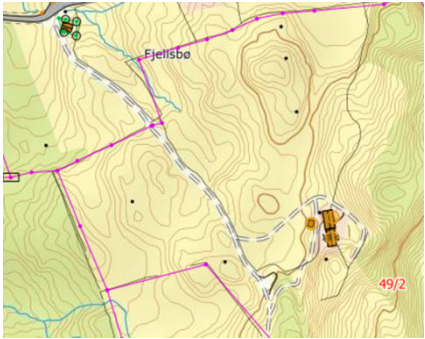
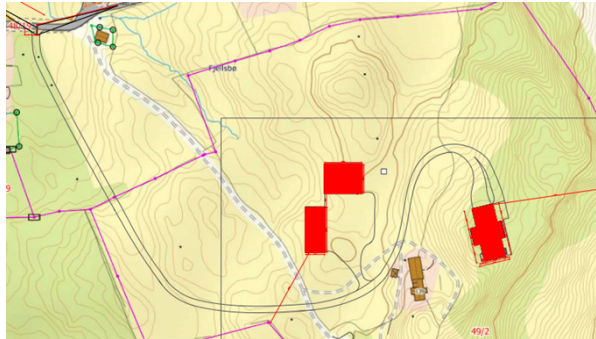
Saka omfattar elles riving av ein mindre byggnad på 14m²/ bygg nr. 176269960, etablering av minireinseanlegg, og opparbeiding av ny veg på eigendommen.

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

Det vart søkt om løyve i et trinn. Det er gitt rammeløyve for oppføring av tiltaka på vilkår.

Søknad om opparbeiding av ny veg er handsama ved Alver kommune si landbruksavdeling.

Det vert elles vist til søknad mottaken 29.09.2022.

| Påståande bygnader | Omsøkt tiltak/ ny veg |
|---|--|
|  A topographic map of a rural area with contour lines. Several buildings are highlighted in yellow and orange, indicating existing structures. The map is labeled 'Fjellsbo' and '49/2'. |  A topographic map of the same area as the first map. It shows the same contour lines and existing buildings. In addition, three new buildings are highlighted in red, representing the proposed construction. The map is labeled 'Fjellsbo' and '49/2'. |

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 14.12.2022:

1. Teikningar av alle tiltak må syne opphoveleg terreng, samt planert terreng.
2. Teikningar av alle tiltak må syne kotehøgde på planert terreng, kotehøgder på etasjar, gesims, og møne.
3. Tinglyst rett/ skriftleg avtale om vegrett over gbnr. 48/2 må ligga føre.
4. Nabovarselet blei sendt ut den 29.09.2022, same dag som søknaden kom inn. Ber om at det blir gjort greie for om det føreligg merknader til tiltaket.
5. Heimelshavar er ikkje varsla om tiltaket. Vedkommande må sende inn stadfesting på at han er kjend med, og samtykker til tiltaket.
6. Det er opplyst i søknad at tiltaket skal koplast privat avløpsanlegg. Tiltaket krev utsleppsløyve, og De må søkje kommunen om dette.
7. Skal det nyttast privat vassverk, so må det dokumenterast at det er tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.

Følgjande dokumentasjon vart etterspurt i brev av 09.05.2023:

1. Det er ved søknad opplyst om at De ynskjer å nytte eksisterande brønn på eigendommen. Om ikkje det er råd, er det opplyst at De ynskjer å bore etter vatn på staden. Administrasjonen oppmodar til at det vert gjort greie for tilfredsstillande vassmengd, samt tilfredsstillande hygienisk vasskvalitet.

Administrasjonen kan ikkje gje løyve i 1 trinn dersom ikkje eigendommen er sikra lovleg vassforsyning. Eventuelt kan det gis rammeløyve, på vilkår.

2. Viser også til søknad om utsleppsløyve med vedtak datert 18.01.2023., punkt 6:

6. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er gjort greie for ansvarleg føretak med omsyn til etablering av minireinseanlegg, og ber om at naudsynte opplysningar vert sendt kommunen saman med situasjonskart som syner tiltakets plassering på eigendommen.

Søknaden er per i dag ikkje komplett. Det vert gitt rammeløyve på vilkår.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Lindås 2019 – 2031 sin arealdel er definert som LNF område.

Eigendommen er omfatta av hensynsone 530 Hensyn friluftsliv.
Deler av eigendommen ligg i faresone 310 Ras og skredfare

Dispensasjon

Tiltaket er vurdert i tråd med arealføremål, og krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til Alver kommune Kultur, Alver kommune Landbruk og Vestland Fylkeskommune.

Alver kommune si kulturavdeling skriv i uttale datert 29.12.2022 slik:

Gbnr 49/2 Fjellsbø søndre - uttale kultur

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om oppføring nytt våningshus, lager/ garasje og eit sarhus på gbnr 49/2 Fjellsbø søndre, og utsett uttalefrist til 16. januar. På bruket står det allereie eit samanbygd anlegg med våningshus, løe og flor. Området er i kommuneplanen omfatta av omsynssone for friluftsliv H530.

Samanbygde anlegg, der rom med ulik funksjon var samla under eitt tak, var vanleg i vårt distrikt heilt attende til jernalderen. Det finst mange ulike variantar av slike bygg. Nokre av dei, som t.d. Bogatunet var sett saman av bygg som eldhus, røykstove, bu og loft, medan andre, som det på Fjellsbø, var sett saman av våningshus, løe og flor.

I dag er det svært få slike samanbygde anlegg att i vårt distrikt. Av typen med samanbygd hus og løe veit me i Alver kommune, i tillegg til dette på Fjellsbø, berre om eitt anlegg på Helland på Radøy, eitt på Tveit på Holsnøy, eitt på Skotsund samt tre husmannsplassar. Dette gjer at slike samanbygde anlegg har svært høg kulturminneverdi og bør bevarast.

Den aktuelle søknaden gjeld oppføring av våningshus, lager/garasje og sarhus og råkar såleis i utgangspunktet ikkje ved det samanbygde anlegget utover at omgjevnadane vert endra. Me vil likevel peika på at det samanbygde anlegget bør bevarast og at det difor ikkje må stillast krav om riving av dette bygget. Eit nytt våningshus på eigedommen må heller ikkje vera til hinder for å ta i bruk våningshuset i det samanbygde anlegget til bustadforemål, fritidsbustad eller liknande.

Føresegnene for omsynssone H530 seier: «Sona omfattar område som har særleg verdi for friluftsliv. I desse områda skal landskaps- og friluftslivinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved planlegging, handsaming av søknadar og gjennomføring av tiltak i områda. Innanfor sonene vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi på anna vis.»

Det meste av området er i Gardskart registrert som overflatedyrka jord og innmarksbeite, og me kjenner ikkje til at det er vegar eller stiar som fører til utmark over denne delen av eigedommen som vert bygd ned. Vår vurdering er såleis at ålmenta ikkje har ferdseisrett i det aktuelle området etter friluftsliva § 2, 3 og 3a, med unntak av på eksisterande tilkomstveg som går vidare til gbnr 49/1. Me kan såleis ikkje sjå at tiltaka hindrar tilgang til og bruk av området til friluftslivforemål. Me kan heller ikkje sjå at dei omsøkte tiltaka reduserer kvaliteten eller opplevingsverdien for friluftslivet i området.

Alver kommune Landbruk skriv i uttale datert 02.01.2023 slik:

Uttale til søknad om bygging av nytt våningshus, sagbruk, driftsbygning og omlegging av vege - gbnr 49/2 Fjellsbø søndre

Tiltak: våningshus, sagbruk, uthus m.m
Byggjestad: Gbnr: 49/2
Tiltakshavar: Karsten Raa
Ansvarleg søkjar: A Finstad Cad As

Saka gjeld søknad om oppføring av fleire tiltak. Det skal byggjast nytt våningshus, lager/ garasje, samt eit sarhus.

Fakta om eigedommen:

Arealopplysningar om eigedommen gbnr 49/ 2 og 3. Arealet på bruket er dermed **121,9 daa** (121 900 m²) og ikkje 84,7 som det står i oversendingsbrevet om uttale. Gbnr 49/2 og 3 utgjer ei driftseining og i tillegg har bruket felles utmark/skog med gbnr 49/1 på 1001,4 daa.

| Arealfordeling | | Arealfordeling på teignivå | | | | | | | | |
|---|---------------|----------------------------|------|------|-------|-------|----------------|--------------------------|-------------------|------------------|
| Matrikelnummer | Antall teiger | == | ≡ | ≡≡ | ≡≡≡ | ≡≡≡≡ | Annet markslag | Bebygd, samf., vann, bre | Ikke klassifisert | Sum grunnieendom |
| ☐ 4631-49/2 Areal i dekar | | | | | | | | | | |
| 4631-49/2 | 2 | 1,4 | 22,3 | 38,1 | 17,9 | 4,3 | 0,7 | 0,0 | | 84,7 |
| 4631-49/3 | 1 | 0,0 | 0,0 | 3,8 | 32,5 | 0,9 | 0,0 | 0,0 | | 37,2 |
| Sum | 3 | 1,4 | 22,3 | 41,9 | 50,4 | 5,2 | 0,7 | 0,0 | | 121,9 |
| ☐ 4631-49/2 Andre arealer tilknyttet eiendommen (samme teig kan vises flere ganger) | | | | | | | | | | |
| Fleire hovednummer | 1 | 0,0 | 0,3 | 6,2 | 155,7 | 838,0 | 1,2 | 0,0 | | 1 001,4 |
| Sum | 1 | 0,0 | 0,3 | 6,2 | 155,7 | 838,0 | 1,2 | 0,0 | | 1 001,4 |

Karstein Raa fekk konsesjon for å overta eigedomen 16.02.21. Føremålet med kjøpet var å setja i stand bruket, driva dyrehold, plantedyrking og byggja nytt våningshus. Det var eit mål å ta vare på kulturminna på bruket. Eigedomen hadde vore ute av drift i lang tid. I konsesjonssøknaden vart det gitt opplysningar om bygningane som alle var i dårleg stand.

Opplysningar om bygningar

| Bygningar | Byggjeår | Grunnflate m2 | Etasjar | Teknisk stand |
|-------------|-----------------|---------------|---------|---------------|
| Bustadhus | 1700-1800 talet | 57 | 2 | Svært dårleg |
| Løe | Ca 1900 | 80 | 1 | Dårleg |
| Uthus/skur | Ca 1960 | 14 | 1 | Dårleg |
| Jordkjellar | | | | ukjent |

Landbruksavdelinga har hatt dialog med søkjar etter overdraging. Han er no komen i gang med sauedrift og **opplyser på epost 14.12.22 at han har 5 drektige søyer og 1 vær, og at dyretalet vil auka til meir enn 10 etter lamming til våren.** Han har delteke på fleire kurs og samlingar i regi av landbruksavdelinga, og går for tida på vaksen agronom på Stend.

Landbruksavdelinga meiner at det er ein rimeleg og fornuftig måte å byggja opp ei sauebesetning på ved at han har byrja med nokre få mordyr. Ved å vare på alle simpelam til påsett, vil han i løpet av eit par år kunna ha ein fin flokk. Bø og beite var prega av manglande drift og han er i gang med arbeidet med gjerding og i standsetjing av jordbruksarealet.

Det er registrert foretak 952142476 på bruke med kjøtt- og planteproduksjon og sauehold som bransje.

Det gamle bustadhuset er for dårleg til å kunna definerast som bustad og garden må sjåast på som utan våningshus.

Generelt er det positivt for kommunen at slike fråflytta og nedlagte bruk vert kjøpt av personar som vil setja ting i stand og busetja seg der. I den nyleg vedtekte samfunnsdelen av kommuneplan for Alver er det fleire mål som byggjer opp om at kommunen skal leggja til rette for drift av både jordbruks- og skogsareal og sikra busetjing i heile kommunen.

Tilhøvet til jordlova

§9 i jordlova første ledd lyder: *"Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida."*

Dette inneber at ein ikkje utan vidare kan ta dyrka mark i bruk til andre føremål. Omgrepet jordbruksproduksjon dekkjer all planteproduksjon i jordbruket og hagebruk. I tillegg er oppføring av driftsbygningar og våningshus ein del av omgrepet. (ref rundskriv M 2-21, Driveplikt, omdisponering og deling etter jordlova s.12 og Ot.prp. nr. 72 (1993-1994) s.82)

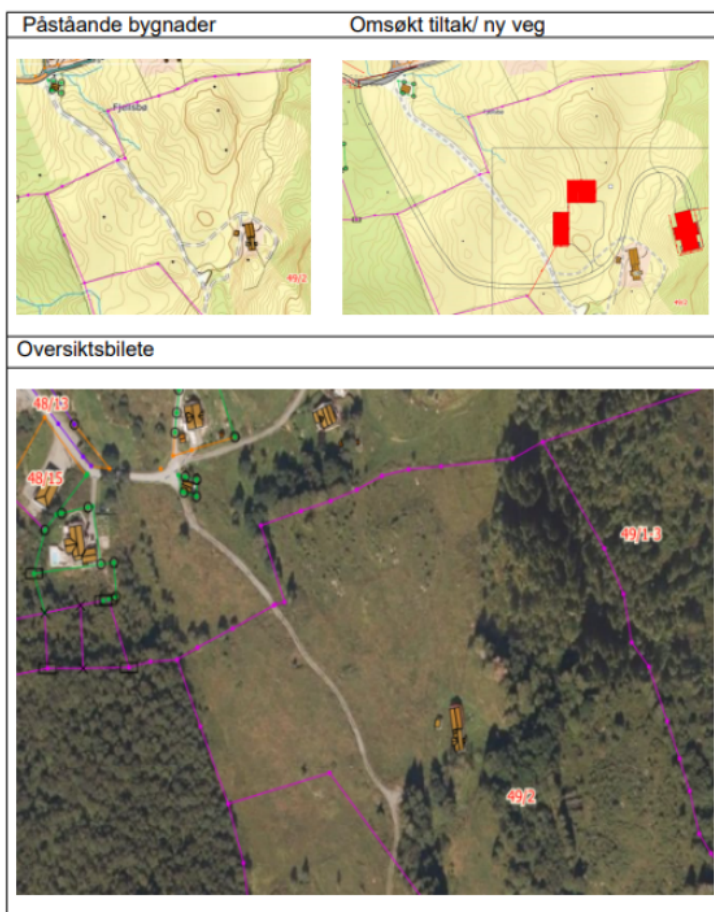
Nøkkelopplysningar fra Enhetsregisteret

| | |
|--------------------------------|--|
| Organisasjonsnummer: | 925 142 476 |
| Navn/foretaksnavn: | RAA BYGG |
| Organisasjonsform: | Enkeltpersonforetak |
| Forretningsadresse: | c/o Karsten Raa Hordvikneset 39 5108 HORDVIK |
| Kommune: | BERGEN |
| Postadresse: | |
| Registrert i Enhetsregisteret: | 02.06.2020 |
| Innehaver: | Karsten Raa |
| Aktivitet/bransje: | Byggevirksomhet og salg og utleie av fast eiendom, jordbruksvirksomhet med kjøtt- og planteproduksjon, Sauehold. |
| Næringskode(r): | 41.200 Oppføring av bygninger 01.451 Sauehold |
| Sektorkode: | 8200 Personlig næringsdrivende |
| Særlige opplysninger: | Registrert i Merverdiavgiftsregisteret |
| Regnskapsfører: | Autorisert regnskapsfører selskap THEMAA REGNSKAP AS Hiljeflaten 1 5109 HYLKJE |
| Underenhet(er): | Oversikt over registrerte underenheter |

Det går fram av same rundskriv at begrepet jordbruksproduksjon omfattar vidare **bygningar som er direkte knyttet til drift av eiendommen, samt våningshuset**. Slike bygningar bør likevel i den grad det er hensiktsmessig og mulig, plasseres på annet areal enn fulldyrka jord.

Når det gjelder driftsbygninger, omfattar begrepet jordbruksproduksjon bygningar som er nødvendige blant annet i forbindelse med tradisjonelt husdyrhold. Hvorvidt bygningen er nødvendig må bero på en objektiv vurdering av eiendommens arealgrunnlag og påregnelig drift.

Begrepet jordbruksproduksjon omfattar vidare bygningar for lagring og bearbeidelse av planteprodukter fra egen produksjon, men ikke bygningar som brukes for salg til publikum. **Begrepet vil også omfatte bygningar for lagring av driftsmidler og redskaper til gårdens eget bruk.**



Etter landbruksavdelinga sitt syn er både nytt våningshus og lager naudsynte bygningar for drifta på bruket, og det er difor ikkje naudsynt med samtykke til omdisponering etter jordlova § 9.

Saghuset vert ikkje dekkja av omgrepet jordbruksproduksjon og vil krevja vedtak om omdisponering, det er påreknelig at slikt løyve vil bli gitt. Bygget er i tråd med landbruksføremalet LNF.

Vidare står det i rundskrivet at: også anlegg av nødvendige driftsveier og gårdsveier dekkjes av begrepet jordbruksproduksjon.

I denne saka er tilkomstvegen til bruket for bratt til å kunna gje ein trygg og tenleg tilkomst for både dei som skal bu der, men og varetransport inn og ut av garden.

Landbruksavdelinga meiner at omlegging av gårdsvegen er eit naudsynt tiltak for drift og difor ikkje krev løyve til omdisponering.

Gårdsvegen vil tena som tilkomst til våningshus, driftsbygningar og til jordbruksarealet. Når nytten er meir enn 50 % landbruk kan denne søkast om etter forskrift om landbruksvegar. Vil de at me skal gje søkjar melding om dette, eller tek det kontakt.

Landbruksavdelinga er positiv til søknaden og vil rå til at naudsynte løyve vert gitt. Gje tilbakemelding om me skal laga vedtak på omdisponering til saghus og om gårdsvegen.

Vestland Fylkeskommune skriv i kulturminnefagleg fråsegn datert 31.05.2023 slik:

Kulturminnefagleg fråsegn -riving Sefrakbygg - våningshus - gnr. 49 bnr. 2 - Søndre Fjellsbø - Alver kommune

Saka gjeld riving av SEFRAK-registrert bygning, oppføring av nytt våningshus, garasje og ny løe/driftsbygning. Eigedomen ligg i eit uregulert LNF-område, og våningshus og løe er vurdert som eit kulturminne med lokal verdi.

Vi vil ikkje rå ifrå søknaden om dispensasjon frå restriksjonar på nye tiltak i LNF-område, fordi nye bygningar vert plassert slik at det knytt til eksisterande gardstun og tiltaket er basert på å nytte garden vidare som ressurs. Jamvel vil vi rå til at Alver kommune krevjar at nybygga vert utarbeidd med ein høgare arkitektonisk kvalitet slik at omsynet til landskapsbilete og nærliggande kulturmiljø som KPA legg til grunn, vert teken i vare. Konkret bør ein vurdere bygningsbredder, takvinklar, materialbruk og terrengbehandling rundt husa, ut frå forbilete i dei tradisjonelle gardshusa.

Når det gjeld søknad om riving av SEFRAK-bygg forstår vi det slik at dette gjeld våningshuset som er bygd saman med løa. Det er våningshuset som skal rivast på grunn av teknisk tilstand, mens løa skal setjast i stand. Fotoa ettersendt i saka syner at våningshuset er i ganske dårleg stand. Dersom det ikkje lar seg etablere nytt våningshus på grunnmurane til det gamle våningshuset vil vi ikkje motsette oss riving av huset, men vi vil også her rå Alver kommune til å vurdere nærare om det er mogleg å nytta eksisterande murar for våningshuset og den gamle løa til å bygge nytt og høgare våningshus der i staden for å bygge på nytt areal og legge til meir vegareal i LNF-området.

Vi forstår det slik at steinmurane på løedelen vert vidareført, og at overbygget som er eit grindbygg i dag, vert satt i stand ut frå antikvariske retningslinjer og ut frå råd gitt av bygningsvernrådsgjevar Arild Sætre. Tømmerkonstruksjonen i våningshuset ser jamvel ut til å vere å så dårleg stand at det ikkje ville vere rimeleg å krevja istandsetting, slik at vi ikkje vil setje oss imot riving.

Saka vart oversendt Alver kommune Landbruk den 16.01.2023 for handsaming etter særlov, med omsyn til etablering av veg på eigendommen.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan datert 09.01.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 42,6 meter.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Våningshus: Det er søkt om topp golv på kote ca. + 264,2, og mønehøgde på kote ca. + 272,6. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 234,2.

Saghus (løe): Det er søkt om topp golv på kote ca. + 248, og mønehøgde på kote ca. + 255. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 218.

Driftsbygning (lager): Det er søkt om topp golv på kote ca. + 248, og mønehøgde på kote ca. + 256,09. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 218.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til privat vassverk og privat avlaup.

Per i dag ligg det ikkje føre dokumentert forsvarleg tilgang til hygienisk og betryggande tilgang til drikkevatt, og sløkkevatt jf. pbl. § 27-1.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 23/248, sak nr. 074/23, vedtak datert 18.01.2023. Utsleppsløyve er knytt til etablering av minireinseanlegg. Løyve er gitt på vilkår. (Sjå vilkår, og vurdering)

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg, via privat veg.

Avkøyrsløve til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak/ vedtak 22/4832 – 22/58775 datert 02.08.2022. Det ligg føre tinglyst vegrett,- og avkøyrsløve datert 23.10.2022. Avtalen gjelder flytting av gbnr 49/1-4 sin eksisterande veg og avkøyrsløve over gbnr 48/2.

Søknad om etablering av veg på eigendommen, frå kommunal veg opp til nytt våningshus, er handsama ved Alver kommune avd. landbruk. Det ligg føre løyve til bygging av landbruksveg datert 03.05.2023, administrativt vedtak saknr. 439/23.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass og bustad med integrert garasjeplassering for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser utomhusareal, gangtilkomst, parkering/ garasjeplassering og avkøyrsløve. 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 mellom anna opplyst at pga. omsyn til estetikk, er plassering av bygnadane gjort for å gje luft mellom bygga, og for å ta i vare omsyn til gamal steinløe. Samt at valt plassering gir gode visuelle kvalitetar med omsyn til både naturlege og bygde omgjevnader.

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).

VURDERING

Det er søkt om løyve i et trinn. Det ligg ikkje føre dokumentasjon knytt til hygienisk forsvarleg drikkevatt, samt tilstrekkeleg sløkkevatt på eigendommen.

Rammeløyve er gitt på vilkår, og tiltakshavar må sende inn naudsynt dokumentasjon ved søknad om igangsetjing.

Administrasjonen gjer merksam på at det kan ved søknad om igangsetjing av tiltaket som omfattar riving av bygnad nr. 176269960 gis løyve, utan ytterlegare dokumentasjon.

For ordens skuld nemnes det at det ikkje formelt går fram av søknad at det er søkt om løyve til riving, men at det i opplysningar om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon/ grad av utnytting, er oppgitt at det skal rivast ein bygnad med areal på 14 m². Bygnaden er registrert i matrikkelen som Type 241 – Hus for dyr/ landbr.lager/silo, og er verken sefrak,- eller kulturminneregistrert.

Administrasjonen legg til grunn at det er bygnad med bygningnr. 176269960 som skal rivast, og at det ved ein inkurie ikkje er opplyst om dette ved søknad. For ordens skuld viser vi også til uttale frå Vestland Fylkeskommune som omtalar søknad om riving av Sefrak-registrert bygnad, og som også ved ein inkurie uttalar seg om våningshuset på staden med omsyn til riving.

Løyve omfattar riving av dette bygget, registrert i matrikkel med nr. som nemnt.

Det er ved handsaming av søknaden vurdert om tiltaka krev omdisponering etter jordlova § 9. Landbruksavdelinga i kommunen har i uttale vurdert alle tiltaka som naudsynte for drifta på garden, og omdisponering etter jordlova dermed ikkje naudsynt.

Løve til etablering av minireinseanlegg er gitt på vilkår. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan,- og bygningslova. Søknad om løyve til etablering av tiltaket må sendast inn av kvalifisert føretak, og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.

Korkje søknad eller vedtak omfattar den opphavelige samanbygde bygnaden på eigendommen.

Andre høve

Eigendommen er omfatta av hensynsone 530 Hensyn friluftsliv. Vi viser til uttale frå kulturmynde i Alver kommune.

Deler av eigendommen ligg i faresone 310 Ras og skredfare. Administrasjonen si vurdering er at området ikkje råkar tiltaka slik det vert søkt om.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Vi viser til uttale frå Vestland Fylkeskommune, med omsyn til arkitektonisk utforming og kvalitetar. Me rår tiltakshavar til å vurdere tiltaka opp mot uttale frå kulturmynde, sett i høve til omgjevnaden og den opphavelige bygnaden på staden.

Privatrettslege tilhøve

Administrasjonen legg til grunn at naudsynte privatrettslege høve er sikra gjennom dei erklæringar som ligg ved søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Det ligg føre ansvarsrett og gjennomføringsplan knytt til ansvarleg søkjar og ansvarleg prosjekterande.

Tiltakshavar har søkt om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar, knytt til oppføring av tiltaka. Heimelshavar har sannsynleggjort naudsynt kompetanse ved egen utdanning og/ eller kurs, og erfaring.

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 INFORMASJON

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.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak 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 ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggtknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggtknisk forskrift § 9-7.
- 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.

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 bygggearbeidet 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.

De må søka om løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan 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.: 22/7105

Med vennlig helsing

Alver kommune

Mette Robertsen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

3 Situasjonsskart 1-500
4 Tegning - Fasader nord enebolig m-koter
5 Tegning - Fasader vest enebolig m-koter
6 Tegning - Fasader sør enebolig m-koter
Tegning Snitt A-A, B-B og C-C
8 Tegning - Fasade vest og øst sarhus m-koter
9 Tegning - Fasade vest og øst lager m-koter
10 Tegning - Fasade sør og nord lager m-koter
11 Tegning - Fasader øst enebolig m-koter
12 Tegning - Plan og snitt lager
13 Tegning - Plan og snitt sarhus
7 Tegning - Fasade sør og nord sarhus m-koter
Tegning Ny Plan Perspektiv 1 alle
Tegning Ny Plan 1.etg
Tegning Ny Plan U.etg

Mottakarar:

A Finstad Cad As
Karsten Raa

Lægran Gosenvegen 584 7717
Hordvikneset 39 5108

STEINKJER
HORDVIK