



Mjelde Bygg AS
Mjelddalen 85
5286 HAUS

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/8192 - 22/3083

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

Dato:
12.01.2022

Rammeløyve til riving og oppføring av fritidsbustad - gbnr 213/43
Eikanger nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 042/22
Tiltakshavar: Haakon Torvund
Ansvarleg søkjar: Mjelde Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve rammeløyve for riving av eldre fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 27.08.21 motteke 23.09.21 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 i samsvar med framtidig løyve til påkopling. Løyve til påkopling skal liggje føre før igangsetjingsløyve kan gjevast.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket både fritidsbustad og VA-leidningar 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 riving av fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 49 m² og oppføring av ny fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 69,9 m² og bygd areal (BYA) ca. 78,9 m². Det er oppført bod på tomten frå før av med bruksareal på ca. 30,1 m² og bygd areal på ca. 32 m². Samla bruksareal (BRA) for ny hytte og bod er opplyst til å vere ca. 100 m² og bygd areal (BYA) ca. 110,9 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 15,5 % BYA.

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

Saka omfattar ingen søknad om dispensasjon.

Det vert elles vist til søknad motteken 23.09.21 og supplert med opplysningar 10.11.21.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.09.21 og frist for sakshandsaming er 16 veker frå denne dato då saka skulle sendast på høyring til statens vegvesen med 4 vekers frist.

Planstatus

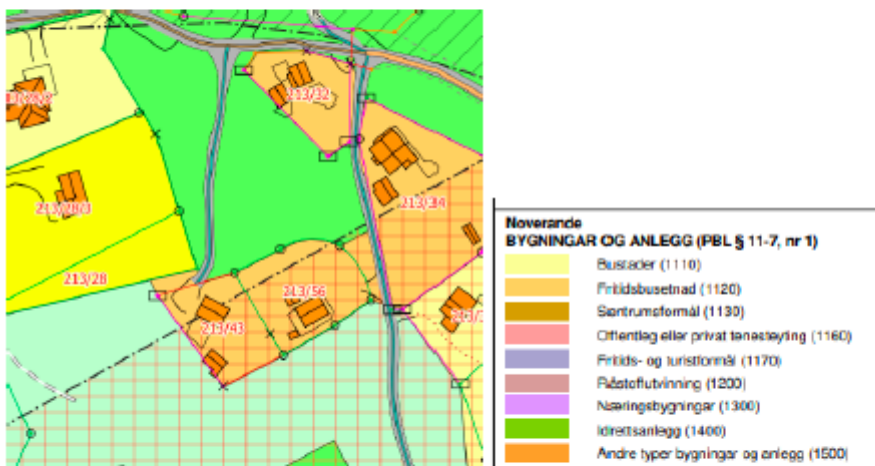
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindås er definert som fritidsbustadføre mål. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA, tiltaket får ca. 15,5 % BYA.

Utgreiing frå søkjar:

Eiendommen ligger som fritidsbustad i kommunedelplan (KDP) for Lindås 2019-2031, så det er i samsvar med arealformålet.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H710_10 – båndleggingssone for framtidig E39 trasé, og søknad om riving og oppføring av ny hytte må sendes på uttale til Statens vegvesen, før kommunen kan behandle søknaden. Vi ber kommunen om å be om uttale.

Det kreves ikke dispensasjonssøknad mtp. hensynssonen, se pkt. 4.3.1 i kdp.



Mulige aktuelle punkter i kommuneplanens arealdel:

2.2.1. Unntak fra krav om reguleringsplan.

Vi ser ikke noe som er i strid med punktene listet opp under 2.2.1.

Her er det også snakk om å ikke endre noe ut fra dagens situasjon, annet enn at gammel hytte byttes ut med ny.

Dispensasjon

Kommunen vurderer saka slik at den krev ingen dispensasjon frå plankrav og er i tråd med pkt.2.2.1 i KDP Lindås.

Omsynssoner

I samsvar med krav i kommunedelplanen KDP for Lindås pkt.4.3.1 skal Statens vegvesen uttale seg i saka før byggesak kan fatte vedtaket i saker i omsynssone H710_10- båndleggingssone for framtidig E39 trasé.

Kommune kan ikkje sjå at tiltaket kjem i konflikt med omsynssone då hytte skal etablerast på same stad og aukar i storleik med berre 20 m2 bruksareal.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje motteke uttale frå Statens vegvesen i saka innafor fristen på 4 veker. Statens vegvesen får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

VURDERING

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 27.08.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense frå ny fritidsbustad vist til å vere 4 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg kommunal veg er opplyst å vere 91 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 42,3 og mønehøgde på kote ca. + 47,44.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og offentleg avlaup.

Det skal søkjast om tilknytning til kommunalt vatn og avlaup før igangsetjingsløyve kan gjevast.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg frå før av.

Eksisterande parkeringsplassen langs vegen skal nyttast, slik det er vist på kartet og vidare skal det nyttast sti til hytten.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser gangtilkomst, parkering. 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:

2.7.1. og 2.7.2. Landskap og estetikk

Terrenginngrepene blir minimale fordi ny hytte ligger akkurat som den gamle, og skogen rundt gjør at ny hytte på ingen måte vil virke ruvende. Hytten blir som de fleste andre hyttene i området, med enkel form og saltak.

Kommune har ingen merknad til utforming av hytte då storleik og utforming er i samsvar med KDP Lindås.

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.

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.

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 byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- 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.: 21/8192

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Hege Therese Fosse

Bryggjedalen 5122
14 J

MORVIK

Haakon Torvund

Bryggjedalen 5122
14 J

MORVIK

Mottakrar:

Mjelde Bygg AS

Mjelddalen 85 5286

HAUS