



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Arkitekt Knut Willie Jacobsen
Lurevegen 340
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/14 - 20/15300

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
knut.bjornevoll@alver.kommune.no

Dato:
19.03.2020

Løyve til oppføring av tilbygg, ombygging av bustad og etablering av avløpsanlegg - gbnr 184/1 Halsteinsdal

Administrativt vedtak. Saknr: 325/20

Tiltakshavar: OMC BYGG AS

Ansvarleg søkjar: Arkitekt Knut Willie Jacobsen

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg, ombygging av bustad og etablering av avløpsanlegg, på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 16.12.2019 , med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindauge) skal oppfylle krava i TEK 17. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk med tilstrekkeleg effektivitet (TEK §13-2 fjerde ledd).**
- 3. Avløpsanlegget skal utførast u samsvar med utsleppsløyve i sak 194/19 med vedtak datert 02.04.2019.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om tilbygg til og ombygging av gammal leirstove. Saka har vore lagt fram for Hordaland fylkeskommune tidlegare, den gongen med andre teikningar. Søknaden omfattar også etablering av avløpsanlegg

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som Kommuneplan for Lindås 2019 – 2031 er definert som LNF:

Landbruk skriv at tiltaket er i innanfor landbruksbegrepet. Store skogressursar, skogsbilveg er prosjektert, eigar vil setja i stand driftsbygning for å driva garden. Det vert elles vist til søknad mottatt 16.12.2019 og supplert 02.03.2020.

Saksbehandlingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottatt. Dokumentasjon vart etterspurt i brev av 10.02.2020.

Dokumentasjon vart mottatt i e-post frå ansvarleg søkjar 02.03.2020.

Saksbehandlingsfristen er forlenga med den tida det har tatt å supplere søknaden og henta inn uttale. Fristen er 30.03.2020.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn kulturminnefagleg fråsegn frå Vestland fylkeskommune. Dei skriv mellom anna :

Slik saka no ligg føre med nye teikningar, er dette eit tilbygg/ ombygging som kan akseptast. Slik tilbygget er utforma og plassert, er det tilpassa den eksisterande bygningen og kulturlandskapet på ein god måte.

Vestland fylkeskommune har no berre ein mindre merknad til prosjektet, der vi ber om at hovudbygningsskroppen på lemmstova vert markert med hjørnebord, for betre å kunne sjå samanhengen mellom hovuddel og tilleggsdelen, i kvar ende av bygningsskroppen. Dette gjeld for begge sidene av bygningsskroppen.

Konklusjon

Den omsøkte lemmstova på gnr.184 bnr.1 i Halsteinsdal i Alver kommune, har lokale og- regionale interesse som kulturminne. Vestland fylkeskommune vil ikkje rå i frå det omsøkte tiltak på lemmstova. Vi ber om at hovudbygningsskroppen på lemmstova vert markert med hjørnebord for betre å forstå samanhengen mellom hovudbygning og tilleggsdel, i kvar ende av bygningsskroppen.

Administrasjonen

støttar Fylkeskommunen si tilråding og ber om at rådet om markering av opprinneleg bygningsskropp blir følgd.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 16.12.2019.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Det er søkt om og gitt utsleppsløyve i sak 194/19 med vedtak datert 02.04.2019. Utsleppsløyve gjeld biologisk/kjemisk reinseanlegg av typen Klargester BioDisc BA med etterpolering før utsleppet vert ført i tett leidning til bekk.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 28.02.2019.

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.

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

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld energikrav, krav om trykktesting og ventilasjonskrav i TEK 17. Frå søknaden:

1. Yttervegger, gulv- og himling i nybygd del skal tilfredsstille krav i TEK 17 (30 cm.)
2. Alle dagens yttervegger blir påført 10 cm. – og isolert. All kledning skiftes !
3. Tak / skråtak tilleggisoleres med 15 cm.
4. Det søkes om dispensasjon for trykktesting . Dette lar seg IKKE utføre å et så gammelt hus.
5. Det søkes dispensasjon for et komplett ventilasjonsanlegg. Det blir mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

I utgangspunktet skal også tilbygg, påbygg, tilbygg og bruksendring prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Pbl § 31-2 opnar for unntak frå krava når det ikkje er økonomisk forsvarleg å oppfylla dei.

Rettleiinga til TEK 17 tek for seg diverse energikrav som ikkje let seg gjennomføra av praktiske og økonomiske årsaker, og som det kan gjerast unntak frå. Rettleiinga slår likevel fast at for tilbygg skal sjølve bygningskroppen oppfylla energikrava.

Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindauge) skal oppfylla krava i TEK 10.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk med tilstrekkeleg effektivitet (TEK § 13-2 fjerde ledd).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan. Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING:

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 når vilkåra i vedtaket elles vert følgt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

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 Fylkesmannen. 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.
- Kommunen sine fristar for behandling 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 avløp 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 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 behandling av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved behandling av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er behandla og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 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 mottatt. 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/14

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.

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.

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg:

Situasjonsplan
Teikningar
Bilder

Kopi til:

Arkitekt Knut Willie Jacobsen
OMC BYGG AS

Lurevegen 340 5912
Kleivdalsvegen 5915
361

SEIM
HJELMÅS

Mottakarar:

Arkitekt Knut Willie Jacobsen
OMC BYGG AS

Lurevegen 340 5912
Kleivdalsvegen 5915
361

SEIM
HJELMÅS