



Advisorwest AS
Storebotn 57A
5309 KLEPPESTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/337 - 20/34177

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

Dato:
10.06.2020

Løyve til oppføring av fritidsbustad - GBNR 337/50 Ådland Søre

Administrativt vedtak: Saknr: 581/20
Tiltakshavar: Helge Raum
Ansvarleg søkjar: Advisorwest 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 løyve i eitt trinn for oppføring av fritidsbustad med eit bruksareal på 120 m² på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert journalført 07.01.2020 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 ikkje knytast til kommunalt vassverk, men berre nytte takvatn.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 20/4053 vedtak datert 31.03.2020 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå Statens vegvesen datert 29.10.2019.
6. Del av kjellar som har høgd på 1,89 meter er å anse som tilleggsdel og skal ikkje nyttast som del av fritidsbustaden.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget.
2. Stadfesting frå Vestland fylkeskommune om at opparbeiding av avkjørsle er gjort i samsvar med gitt løyve.

- 3. Faktisk plassering av tiltaket 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.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 120 m² og bygd areal (BYA) ca. 207,70 m² inkl. parkeringsareal på terreng på 18,0 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 13,30 % BYA.

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

Det vart i Utval for drift og utvikling (UDU) i tidlegare Meland kommune gav i vedtak datert 15.10.2019, saksnr. 92/2019 dispensasjon frå landbruks-, natur – og friluftsføremålet for løyve til oppføring av fritidsbustad. Det ble sett følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Tiltakshavar må dokumentere gyldig avkøyrsløyve frå Statens vegvesen ovanfor kommunen før det kan gis løyve til oppføring av fritidsbustad etter pbl kapittel 20.
- Fritidsbustaden skal ha ein maksimal storleik på 120 m² BRA.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.01.2020 og supplert 04.03.2020 og 30.03.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved e-post datert 07.02.2020:

1. Ny erklæring om ansvarsrettar og oppdatert gjennomføringsplan for tømrararbeid og for pipe – og ovnsmontering.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 21.02.2020.

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område, med status som spreidd fritidsbustad, jf. tab. 9.2. til føresegn 3.2.3 til KDP for Meland. Det er gitt dispensasjon til oppføring av fritidsbustad i vedtak i Utval for drift og utvikling i møte den 15.10.2019 i sak 92/2019.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA eller maksimalt 120 m² BRA. Tiltaket er oppgjeve å ha ein storleik på 120 m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

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 journalført 07.01.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,8 meter.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 50 meter frå vegmidte på fv. 5310 Ådlandsvegen. Statens vegvesen har i vedtak datert 29.10.2019 gitt løyve til utvida bruk av avkjørsle frå fv. 5310 Ådlandsvegen til gbnr. 337/50 på følgjande vilkår:

Vilkår for tillatelsen

Tillatelsen gis i henhold til *forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg gitt av Vegdirektoratet 16.7.1964 og forskrift om retningslinjer for behandling av avkjørselssaker for riksveg gitt av Samferdselsdepartementet 26.2.1982.*

1. Avkjørselen skal være plassert i tråd med skisse, datert 28.10.2019, og vedlagte prinsippskisse. Mindre justeringer av avkjørselens plassering kan aksepteres, så fremt alle øvrige krav til utformingen likevel blir oppfylt.
2. Tillatelsen gjelder følgende tiltak og planlagt bruk/formål: Fritidsbolig.
3. Frisikt 1,1 meter over bakken 4 meter inn i avkjørselen skal være minimum 45 meter til begge sider av kjørebane. Eventuelle planter o.l. i siktsonene skal ikke være høyere enn 0,5 meter.
4. Svingradius skal være 4 meter (diameter 8 meter). Svingradius skal markeres tydelig f.eks. med grøft eller annen avvisende kant mot sideterrenget. Det smaleste punktet i avkjørselen skal være maksimalt 5,5 meter bredt.
5. Stigningskravene må holdes (se vedlagte prinsippskisse). Vi vil her spesielt gjøre oppmerksom på at avkjørselen skal ha et fall fra hovedvegen med 5 cm på de første 2 meterne.
6. Det må være snuplass eller etableres en snuplass slik at det ikke blir nødvendig å rygge ut på offentlig veg.
7. Tillatelsen gjelder bare tilknytningspunktet til fylkesvegen. Søker må selv avklare eiendomsforhold og innhente nødvendige rettigheter som gjelder bruk og opparbeiding av avkjørsel, frisisiksoner og adkomstveg. Slike rettigheter bør tinglyses.
8. Hvis avkjørselen går over en vegggrøft, må det legges et rør, minimum 300 mm i diameter, i tilstrekkelig lengde. Røret må legges slik at grøften ikke blir skadet, og slik at grøftevannet får fritt avløp.
9. Opparbeidet avkjørsel skal være godkjent før øvrige byggearbeider settes i gang.
10. Arbeidet må være påbegynt innen tre - 3 - år etter at tillatelsen er gitt, ellers faller tillatelsen bort.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 45,0 i kjellar og kote ca. + 48,0 i 1. etasje og mønehøgde på kote ca. + 52,0. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 45,5.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen skal ikkje knytast til offentlig vassverk, men berre nytte takvatn.

Det er søkt om og gjeve utsløppsløyve i sak 20/4053 vedtak datert 31.03.2020. Utsløppsløyve gjeld gråvatn frå fritidsbustad. Det er sett følgjande vilkår for løyvet:

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for gråvatn frå fritidsbustad på gbnr. 337/50 Søre Ådland på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert gråvassreinseanlegg. Restutsleppet frå gråvassreinseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 6 pe.
3. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
4. Eigedomen skal knytast til offentlig godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
5. 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.
6. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det ligge føre dokumentasjon på reinsegrad og koordinatar for plassering av anlegget.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

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

Utvida bruk av avkøyrsløve til offentlig veg er godkjent av Statens vegvesen i sak 19/10436-12 vedtak datert 29.10.2019.

Det er opplyst at 18,0 m² er sett av til parkering på terreng. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, eksisterande terrasse og avkøyrsløve. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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:

Terrengarbeid i forbindelse med grunnarbeid og tilrettelegging av utearealer for fritidsboligen blir gjennomført med tilhørende murer med tilbakefylling av stein og jordmasser.

Tiltakshaver er veldig opptatt av estetisk utforming, plantevalg og mørke naturfarger for at fritidsboligen og tomt skal innlemmes i nærområdet på en diskret måte.

I den nye hyttesøknaden er mønet/ takhøyden endret fra 30gr ned til 22.5gr. Hele hytteprosjektet er lagt inn i en lang og høy fjellskråning og er estetisk tilrettelagt etter terrenget. ¾ av all betong er under bakkenivå. Det meste er kun synlig fra fly.

Hytten blir oppført i 2 etasje høyder og i 120graders vinkel. Kjelleren i betong og selve hytten i treverk.

Kun hytten i treverk skal brukes som bodel og er tegnet med 30cm isolerte vegger. Grunnmur for kjeller støpes i 20cm tykkelse. Kjellergulv med grovstøp, isolasjon og finstøp.

Det som blir synlig av betong males mørkt grønt/brunt.

Jeg er opptatt av at sluttresultatet skal være mest mulig estetisk pent med beplantning og naturfarger rundt utsatte murer. Ingenting skal se ut som en grå flekk på kartet etter ferdig hytte.

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:

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

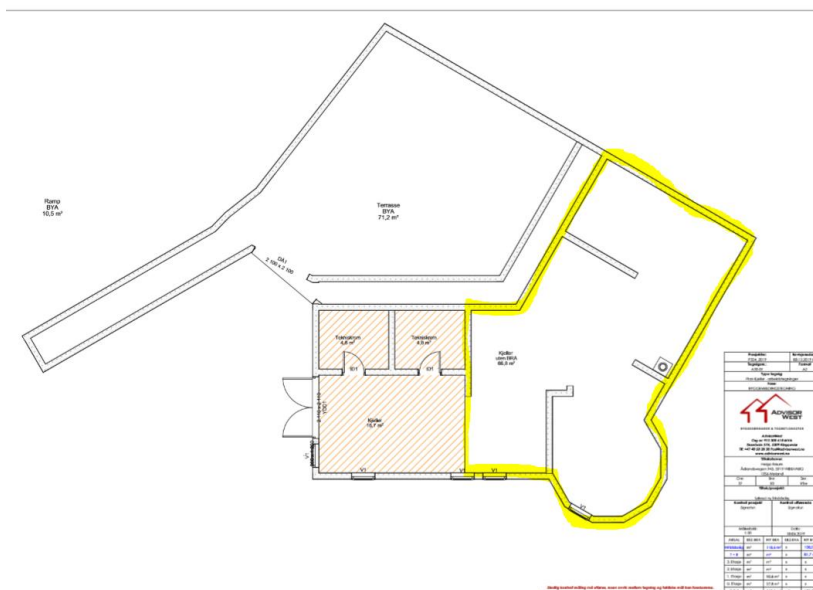
Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Konkret om kjellar

Ansvarleg søkjar har opplyst at berre 1. etasje skal nyttast til rom for varig opphald. Kjellar skal berre nyttast til bio-tankar i samband med avlaup for sortvatn/gråvatn, tankar for ferskvatn med pumpe, varmtvasstank, samt oppbevaring av båt med tilbehør.

Det er vidare opplyst at 68,6 m² BRA av kjellaren ikkje har målbart bruksareal ettersom høgda på dette arealet er 1,89 meter. Kommunen aksepterer dette, men legg til grunn at denne delen av kjellaren er ein tilleggsdel som ikkje skal nyttast som hovuddel i fritidsbustaden.

Kjellar utan målbart areal og som er tilleggsdel er markert med gult:



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.
- 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.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk 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 kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/337**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 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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

DE_ Situasjonsplan og fritidsbolig tegninger (AW P334 2019)

Kopi til:

H5HelgeM5Marit

Mottakarar:
Advisorwest AS

Storebotn 57A 5309

KLEPPESTØ