



Vestlandshus arkitekter AS
Lerstadvegen 517
6018 ÅLESUND

Referanser:

Dykkar: 9f32d15e-4808-46d6-93b0-5ae8b0a885c0

Vår: 22/347 - 22/3972

Saksbehandlar:

Thomas Skår

thomas.skar@masfjorden.kommune.no

Dato:

04.05.2022

Melding om delegert vedtak - søknad om løyve til oppføring av fritidsbustad - gbnr 24/46

Administrativt vedtak. Saknr: 034/2022

Tiltakshavar: Stian Sleire Presttun

Ansvarleg søkjar: Vestlandshus arkitekter AS

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

VEDTAK:

Masfjorden kommune viser til plan- og bygningslova § 19-2 og godkjenner søknad om dispensasjon frå byggjegrænse til kommunal veg og frå reguleringsplan for Ådnekvam hyttefelt for oppføring av fritidsbustad som omsøkt gbnr 24/46, Ådnekvam hyttefelt.

Masfjorden kommune viser til plan- og bygningslova § 20-1 og godkjenner søknad om oppføring av fritidsbustad gbnr 24/46, Ådnekvam hyttefelt.

Søknad med vedlegg mottatt (komplett) 29.04.2022 vert godkjent på fylgjande vilkår:

- Tiltaket må ikkje igangsetjast før klagefristen på dispensasjonsvedtaket er gått ut og det ikkje ligg føre klage på vedtaket.
- Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonskart mottatt 07.04.2022.
- Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt til kommunen før det søkast om ferdigattest.
- Skilting av fritidsbustaden skal vere utført før det vert gjeven ferdigattest.
- Det skal gjevast ferdigattest før tiltaket kan takast i bruk.

Grunngeving: Terrenget på tomten er bratt, og det er en stor høgdforskjell mellom tomt og kommunal veg. Plassering av fritidsbustad vil difor ikkje hindre drift og vedlikehald av den kommunale vegen. Når det i reguleringsplan er bestemt at «Hus og uthus kan tilsaman ikkje utgjere meir enn 100m²» er dette

gjort for å sikre at fritidsbustader vert bygd i nokolunde same storleik for å få eit godt felles inntrykk av feltet. Eit BYA på 107,3 m2 vil ikkje verte meir dominerande i terrenget enn andre fritidsbustader og omsøkt fritidsbustad vil etter kommunen si vurdering passe godt inn i terrenget. Etter føresegnene til reguleringsplan for Ådnekvam hyttefelt punkt 3.0 d) kan kommunen gje løyve til unntak frå føresegnene der særlege grunnar talar for det.

Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar for godkjenning av søknad om dispensasjon, i samsvar med plan- og bygningslova § 19-2.

Heimel: Plan- og bygningslova §§ 20-1 og 19-2 og reguleringsplan for Ådnekvam hyttefelt.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT. KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Vestlandshus arkitekter AS	924332093	S	1	Ansvarleg søkar
PRO					
Arkitektonisk bygningsutforming. Prosjektering av situasjonsplan og terrengprofiler	Vestlandshus arkitekter AS	924332093	S	1	Arkitektonisk bygningsutforming. Prosjektering av situasjonsplan og terrengprofiler
Konstruksjonssikkerhet trehus med takverk. Prosjektering med godkjent mursystem	Vestlandshus arkitekter AS	924332093	S	1	Konstruksjonssikkerhet trehus med takverk. Prosjektering med godkjent mursystem
Prosjektering av våtrom og lufttetthet. Fuktsikring av bygg	Vestlandshus arkitekter AS	924332093	S	1	Prosjektering av våtrom og lufttetthet. Fuktsikring av bygg
Utarbeiding av grunndata og fundamentering	Svein Andvik AS	93519050	S	1	Utarbeiding av grunndata og fundamentering
Oppmålingsteknisk prosjektering	SH Oppmåling AS	913864344	S	1	Oppmålingsteknisk prosjektering
Prosjektering av rørleggararbeid innvendig og utvendig	Hjelmås VVS AS	988410586	S	1	Prosjektering av rørleggararbeid innvendig og utvendig
UTF					
Innmåling og utstikking av tiltaket	Svein Adnvik AS	93519050	S	1	Innmåling og utstikking av tiltaket
Grunnarbeider og landskapsutforming	Svein Andvik AS	93519050	S	1	Grunnarbeider og landskapsutforming

Utførelse grunnmursystem og annet murarbeid	Svein Andvik AS	93519050	S	1	Utførelse grunnmursystem og annet murarbeid
Tømrerarbeid,montering og byggeteknik	Sjølvbyggjar Stian Sleire Presttun		L	1	Tømrerarbeid,montering og byggeteknik
Taktekkingsarbeider	Sjølvbyggjar Stian Sleire Presttun		L	1	Taktekkingsarbeider
Rørleggerarbeid innvendig og utvendig	Hjelmås VVS AS	988410586	S	1	Rørleggerarbeid innvendig og utvendig

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

Adressevedtak:

Masfjorden kommune har i dag gjort vedtak om at eigedomen dykkar gnr 24 bnr 46 skal ha fylgjande offisiell adresse:

Andvikvegen 787

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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.

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 føre 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.

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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

- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
10.2.1	Basisgebyr – bustad /fritidsbustad	1	9800,-
9.1.5	Andre typar dispensasjon rå plan, lov eller føresegn	1	6200,-
	Totalt gebyr å betala		16 000,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Roald Kvingedal
teknisk sjef

Thomas Skår
sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur

Kopi til:

Stian Sleire Prestttun

Gudridhaugen 15 5210

Os

Mottakarar:

Vestlandshus arkitekter AS

Lerstadvegen 517 6018

ÅLESUND

Saksutgreiing:

1. Bakgrunn

Det er i søknad mottatt (komplett) 29.04.2022 søkt om løyve til oppføring av fritidsbustad gbnr 24/46, Ådnekvam hyttefelt.

2. Uttale

Søknaden er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det føreligg ingen merknader til søknaden.

3. Fakta

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av fritidsbustad gbnr 24/46, Ådnekvam hyttefelt. Det er søkt oppføring av fritidsbustad med eit BRA 79,3 m² og eit BYA på 91,3 m². Det er også oppført eit uthus på 16 m². Det er søkt dispensasjon frå reguleringsplan for Ådnekvam hyttefelt punkt 2.1 a) som seier at «Hytte og uthus kan tilsaman ikkje utgjere meir enn 100m².» Det er omsøkt tilsaman 107,3 m² bebygd areal på tomta.

Det er også søkt om dispensasjon frå byggjegrense til kommunal veg. Etter veglova § 29 er det satt byggjegrense på 15 meter frå midtlinja i kommunal veg. Plassering av omsøkt fritidsbustad er 13 meter til midten av vegen.

Omsøkt tiltak ligg i aktsemdområde for skred. Det er gjort skredfarevurdering av multiconsult som skriv fylgjande i rapport datert 22.03.2021: « Multiconsult Norge AS har foretatt en stabilitetsvurdering av forholdene i skråningen ovenfor tomt hvor det planlegges å føre opp en fritidsbolig ved Andvikvegen i Masfjorden kommune. I skråningen er det observert en enkeltstående bergblokk helt nord på tomten som skal fjernes. Berget/skråningen vurderes ellers som stabil.

Sannsynligheten for nedfall mot arealet som skal bebygges med en fritidsbolig vurderes som så liten <1/1000 at det ikke er nødvendig å utføre sikringstiltak.» Ansvarleg søkar skriv i brev datert 28.04.2022 at bergblokk som det er vist til i skredrapport skal fjernast.

Det er søkt om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar for fylgjande del av tiltaket: Tømrerarbeid,montering, byggeteknik og taktekkingsarbeider. Tiltakshavar har synleggjort kompetanse (fagbrev som tømrar) for del av tiltaket som det er søkt personleg ansvarsrett for.

Adressevedtak

Bakgrunn

Saka gjeld melding om tildeling – og pålegg om skilting – av offisiell adresse (vegadresse) Gbnr 24/46, Ådnekvam hyttefelt.

Eigedomen skal ha fylgjande offisiell adresse: **Andvikvegen 787**

4. Vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er satt av til i arealdelen til kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gjeve dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seie at alle vilkåra må vere oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

Vedrørande dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regional rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Terrenget på tomten er bratt, og det er en stor høgdforskjell mellom tomt og kommunal veg. Plassering av fritidsbustad vil difor ikkje hindre drift og vedlikehald av den kommunale vegen. Når det i reguleringsplan er bestemt at «Hus og uthus kan tilsaman ikkje utgjere meir enn 100m²» er dette gjort for å sikre at fritidsbustader vert bygd i nokolunde same storleik for å få eit godt felles inntrykk av feltet. Eit BYA på 107,3 m² vil ikkje verte meir dominerande i terrenget enn andre fritidsbustader og omsøkt fritidsbustad vil etter kommunen si vurdering passe godt inn i terrenget. Etter føresegnene til reguleringsplan for Ådnekvam hyttefelt punkt 3.0 d) kan kommunen gje løyve til unntak frå føresegnene der særlege grunnar talar for det.

Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar for godkjenning av søknad om dispensasjon, i samsvar med plan- og bygningslova § 19-2.

Vestlandshus Arkitekter AS vert godkjent som ansvarleg søkjar for tiltaket, og er ansvarleg for at alle oppgåver er belagt med ansvar. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova. Det skal gjevast ferdigattest før tiltaket kan takast i bruk.

5. Konklusjon

Masfjorden kommune viser til plan- og bygningslova § 19-2 og § 20-1 og godkjenner søknad om oppføring av fritidsbustad gbnr 24/46, Ådnekvam hyttefelt.