



Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/771 - 20/2160

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
per.sveinar.morsund@alver.kommune.n
o

Dato:
14.01.2020

Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 56/167 Hundvin

Administrativt vedtak. Saknr: 032/20

Tiltakshavar: Hilde Hisdal
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §1-8 vedkommande byggegrense mot sjø, for oppføring av einebustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit trinn for oppføring av bustad på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.01.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.**
- 3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 13.01.2020.**

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

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg**
- 2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.**
- 3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.**
- 4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.**
- 5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av ein bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 153,6 m² og bygd areal (BYA) ca. 170 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 17,7 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad motteken 30.10.2019 og supplert 11.11.2019 og 14.01.2020.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hundvin Alt. C er definert som bustadområde.

Reguleringsplanen manglar grad av utnytting.

For reguleringsplan, Hundvin alt. C vil bygging utafor synt bygningsplassering krevje dispensasjon frå reguleringsplan, då bygninga skal plasserast innafor dei regulerte byggjelinene. Primær bygningskropp er plassert innafor regulert byggjelinje, og avviket er vurdert som mindre, og utløysar ikkje krav til dispensasjon.

Det er gjeve løyve til oppføring av ein bustad – gbnr 56/160- i sak 18/2944. BRA opplyst til å vere ca. 337m². BYA opplyst til å vere 305m². Utnyttingsgrad er oppgitt til 27,4% BYA. Saka er nytta som retningsgivande for gjeldande sak. Utnyttingsgrad for omsøkte bustad er innafor det som det tidlegare er gjeve løyve til.

Dispensasjon

Reguleringsplan for Hundvin er ein eldre plan der byggjegrænse vart fastsett i føremålsgrænse. Vi syner til skriv i frå departementet den 08.03.2017 vedkomande tolking av eldre reguleringsplanar og byggjegrænse mot sjø.

«Det vises til brev 15. april 2015 om byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og virkning for eldre planer uten byggegrense. Kommunal- og moderniseringsdepartementet endrer tolking av plan- og bygningsloven, etter at forslag til lovendring ikke ble vedtatt i Stortinget. Det betyr at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen vil gjelde for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense.»

Byggjegrænse mot sjø jf. pbl § 1-8 vil difor vera gjeldande for omsøkte eigedom og tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon.

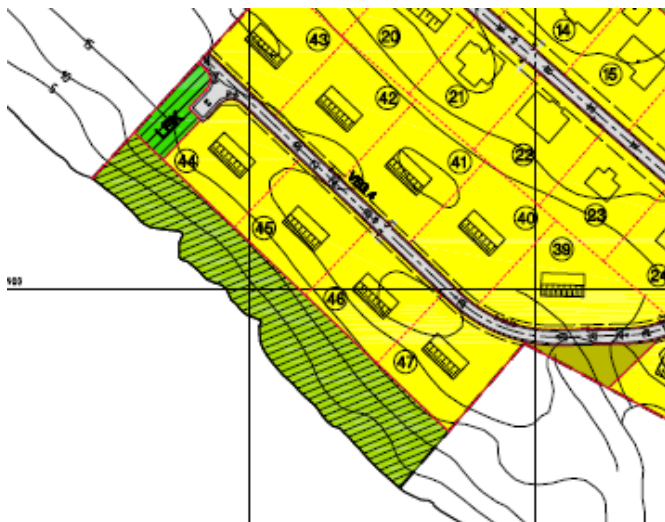
Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.



Omsøkte eigedom er syna som parsell 47 på godkjent reguleringskart. Eigedomen ligg tett ned mot sjø og vil saman med den resterande rekka med til saman 4 bustader. Samstundes er det vår vurdering at ein må sjå feltet under eit som eit samla bustadområde med ei klar grense mot øvre friområde som framleis er urørt og open for allmenne.

Vurderinga er at etablering av bustad på denne eigedommen er i tråd med vedtatt reguleringsplan, og at det er intensjonen til kommunen at bustadfeltet skal byggast ut. På bakgrunna av dette kan vi ikkje sjå at omsyna bak strandsonevernet i pbl § 1-8 vert skadelidande eller sett til side som følgje av utbygging på eigedommen. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 09.01.2020.

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

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 24,5 og mønehøgde på kote ca. + 28,6.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og offentleg avlaupsanlegg.

Det er søkt om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 28.10.2019 i sak nr. 19/2966.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak/vedtak datert 13.01.2020

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass og framtidig garasje plass for 2 bilar.

Det er ikkje søkt om bygging av garasje i denne saka. Vi gjer likevel merksam på at skissert plassering av framtidig garasje, vil være i strid med byggegrense og at dette løyvet ikkje er ei førehandsgodkjenning av plassering.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasje plassering og avkøyrse.

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.

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 forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i 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 kommun vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama 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 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 klagt 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 filgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/771

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

Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

A3_Situasjonsplan ny bustad GNR 56_Bnr 167_Hundvin_Rev01
tegninger samlet

Kopi til:

Hilde Hisdal

Kvalvågnesveg 5956
en 18

HUNDVIN

Mottakarar:
Villanger & Sønner AS

KNARVIK

5914

ISDALSTØ