



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar: Adelin Hanstveit
Hjellevik
Vår: 20/8069 - 20/25740

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
06.07.2020

Løyve til oppføring av bustad og garasje - gbnr 196/60 Midtgård

Administrativt vedtak: Saknr: 470/20
Tiltakshavar: Terje Tredal
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult 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 til oppføring av einebustad og garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 9.6.2020 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 knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 6.5.2020 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 26.9.2018.

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 avkjørsle.
3. Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt.

4. Faktisk plassering av tiltaket må være 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 riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny bustad og garasje på eigedomen gbnr 196/60. eksisterande fritidsbustad har eit areal oppgitt til 40 m². Ny bustad har eit bygd areal oppgitt til 193,4 og bruksareal oppgitt til 275,6 m². Frittliggende garasje har eit bygd areal oppgitt til 42 m² og bruksareal oppgitt til 39,1 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 19,1 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 14.04.2020 og supplerande dokumentasjon journalført mottatt 13.05.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 13.05.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fløsvika, planid 1263-201009, er avsett til byggeområde for fritidsbustadar, BFF1.

Det er gitt dispensasjon frå arealføremålet fritidsbustad for oppføring av bustad og garasje i saknr. 051/20 i møte i utval for areal, plan og miljø den 11.03.2020. Vedtak om dispensasjon er klaga på av Vestland fylkeskommune og er ikkje endeleg avgjort.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå Vestland fylkeskommune som eigar av fylkesveg 5452. Dei skriv:

«Vestland fylkeskommune viser til nabovarsel mottatt 05.05.2020. Varselet gjeld søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for å oppføre bustad på gnr. 196 bnr. 60 i Alver kommune.

Vestland fylkeskommune mottar nabovarsel som eigar av fylkesveg 5452.

Vi har og ei rolle som forvaltar av fylkesvegen. Vi vil ha merknader til dispensasjon frå gjeldande plan og minner difor om at vi skal ha saka på høyring dersom Alver kommune tar saka opp til behandling.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan rev. D datert 9.6.2020.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt OK golv bustad på kote ca. + 19,0. Mønehøgda er oppgitt til 6,4 meter. Det er søkt om OK golv garasje på kote ca. + 18,6. Mønehøgda er oppgitt til 4,2 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp. Tiltaket skal knytast til offentleg vass- og avløpanlegg.

Det er gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vass- og avløpsanlegg i brev datert 06.05.2020 i sak nr. 20/8063.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 26.09.2018 i sak 18/2598.

Situasjonsplanen viser framtidig garasjeplassering for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp.

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 byggteknisk forskrift (TEK).

VURDERING:

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Ingen delar av bygget kan kraga ut over byggegrensa mot fylkesvegen.

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.

Nabomerknad

Vestland fylkeskommune har merknad til søknad om dispensasjon frå arealformålet. Fylkeskommunen har også klaga på vedtak om dispensasjon. Klaga vil bli handsama av kommunen på eige grunnlag.

Det har ikkje vore vurdert å gi utsatt iverksetting av dispensasjonsvedtaket gitt av Utval for areal, plan og miljø datert 11.3.2020, jf. forvaltningslova § 42. Administrasjonen viser til at arbeid som vert utført før klagesaka er endeleg avgjort, uansett vert utført på eigen risiko.

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 byggtknisk 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 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.: 20/8069

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

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

01719232A01 - KJELLERPLAN OG SNITT REV B
01719232A02 - HOVEDPLAN REV A
01719232A03 - FASADER OG SNITT REV A
01719232A04 - FASADER REV A
01719232A10 - SITUASJONSPLAN REV D
01719232A11 - TERRENG OG MURPROFIL REV A
01719232A12 - TERRENGPROFIL B-B REV A

Kopi til:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSE N HJELMÅS
Terje Tredal	Leknesvegen 134	5915	

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOS SEN
----------------	--------------	------	-----------------------