



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1840 - 21/31892

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

Dato:
10.05.2021

Rammeløyve for oppføring av bustadhus - gbnr 185/88 Isdal

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 558/21

Tiltakshavar:

Majo Eigedom AS

Ansvarleg søker:

Majo Eigedom AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gitt rammeløyve for oppføring av bustad på følgjande villkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 03.05.2021, 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 vatn og avløp
4. Tiltaket får tilkomst til kommuneveg via privat veg.

Før det vert gitt igangsettingsløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Godkjent røyrleggarmelding for tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Godkjent søknad om utvida bruk av avkøyrse.
3. Søknad om arealoverføring/grensejustering .
4. Dokumentasjon på løyve til å nytta og/eller leggja VA-leidningar på andre eigedommar .

Tiltak

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av bustad på frådelt tomt i uregulert

byggeområde for bustad. Bustaden får bygd areal (BYA) 137 m².

Gbnr 185/88 og 185/138 har same eigar. For å gjennomføra prosjektet skal grensa mellom tomtene justerast og garasje og carport på gbnr 185/138 skal rivast.

Det vert elles vist til søknad mottatt 22.02.2021

Utnyttingsgrad er opplyst til å bli 28,3 % BYA, altså innafor grensa som gjeld i byggeområde for bustad i kommunedelplanen.

Privatrechtslege tilhøve

Rett til å bruka privat veg over gbnr 185/138 og 185/2 er dokumentert.

Saksbehandlingsfrist.

Søknaden var ikkje komplett då han var mottatt 22.02.2021.

Søknaden var komplett og klar for behandling den 05.05.2021, og frist for saksbehandling etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i Kommunedelplan for Knarvik – Alversund 2019 – 2033, der arealføremålet for tomte er bustad.

Tillaten grad av utnytting for bustadareal etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Omsynssone kulturminne og bandleggingssone ny E39

Arealet ligg innafor omsynssone kulturminne Isdalgardane og bandleggingssone for ny E39 i Kommunedelplanen.

Det vert elles vist til søknad mottatt 22.02.2021 og supplert 05.05.2021.

Dispensasjon

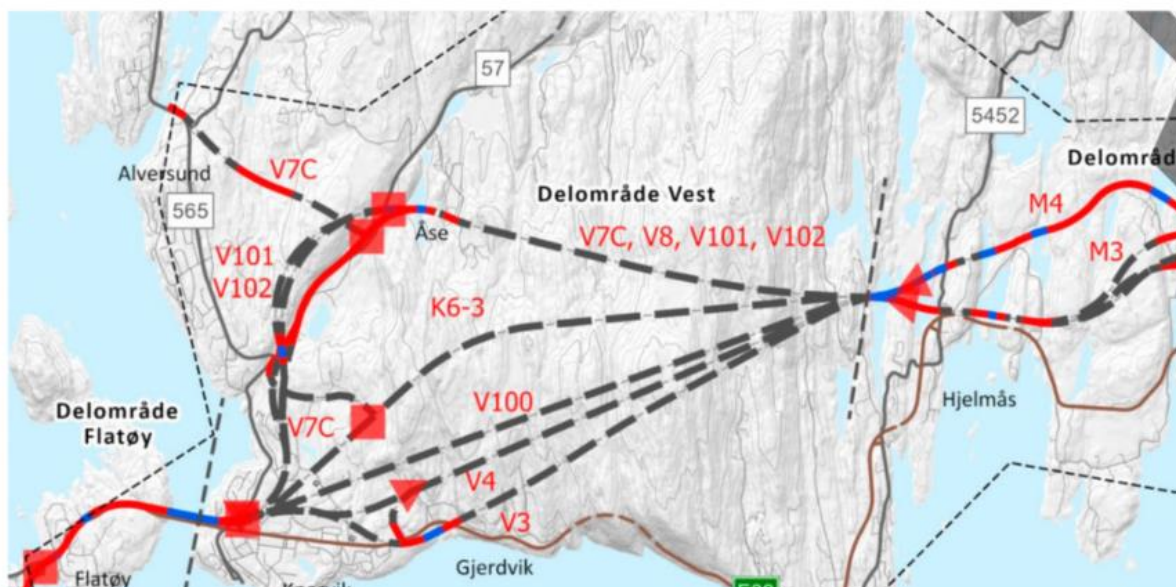
Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Statens vegvesen uttalar

Eigedomen ligg innanfor bandleggingssone for ny Ev.39. I førebels framlegg til kommunedelplan er avstanden frå eigedomsgrense til linja vist som alternativet V7C om lag 59 meter. Sekundærvegnett er vist noko nærare enn dette. Kommunedelplan Ev. 39 Flatøy – Eikefettunellen er framleis i prosess og førebels ikkje oversendt til kommunen. I førebels utkast til kommunedelplan med konsekvensutgreiing tilrår Statens vegvesen tre kombinasjonsalternativ for vidare regulering:

- F3-V3-M4-A2
- F3-V4-M4-A2
- F3-V100-M4-A2



Før kommunedelplanen er vedtatt av Alver kommune bør ein likevel ikkje godkjenne tiltak som kan kome i konflikt med dei ulike trasé alternativa. Forutan behovet for ei omsynssone/byggjegrænse langs det alternativet som vert vald vil også ny veg i dagen kunne påverke støytilhøva der ny Ev. 39 skal etablerast.

Statens vegvesen har isolert sett ikkje noko vesentlege merknader til ein ny bustad på gnr. 185 bnr. 88, men Alver kommune bør ikkje godkjenne byggjesøknaden her før det ligg føre eit tilstrekkeleg grunnlag for avgjerda.

Vi minner om at vi skal ha kommunen sitt vedtak i saka oversendt for klagevurdering.

Vestland fylkeskommune – kulturarv kjem med denne fråsegna:

Vi kan ikkje sjå at nybygget kjem i konflikt med Askeladden id. 224204, Isdalsgardane, og potensialet for funn av automatisk freda kulturminne i det aktuelle området vart vurdert til å vera lågt. Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding søker å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar blir avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningsstyresmakt har vurdert funnet. Slik gransking vil verta utført mindre enn tre dagar etter at vi har fått melding om mogelege funn.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det har ikkje komme merknad frå naboar.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 22.02.2021.

Vatn og avløp (VA)

Kommunalt vatn og avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det skal søkast om utvida bruk av avkøyrslø frå kommuneveg.

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

Tiltakshavar 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).

Avfallsplan

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

VURDERING:

Omsynssoner

Kulturstyresmaktene er positive. Statens vegvesen viser til at eitt av 7 framlegg til ny trasé for Ev 39 går 59 m frå eigedommen. Men det er ikkje blant dei 3 alternativa som ligg best an i framlegg til konsekvensutgreiing i planarbeidet. Statens vegvesen går ikkje i mot godkjenning, men ber kommunen om å vurdere grunnlaget godt.

Kommunen ser det som lite sannsynleg at bustaden kjem i konflikt med trasèen for ny europaveg. Kommunen gjere likevel merksam på at alternativ ikkje er endeleg avklart og ny trasè for E39 kan får verknad for denne eigedommen, og at det kan bli behov for støytiltak i framtida. Kommunen godkjenner søknaden slik han ligg føre.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkar 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 søker, jf. pbl § 20-3.
- Kommunen sine fristar for behandling av søknad etter pbl følger 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.
- 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.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/1840

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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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.

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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Majo Eigedom AS	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ
-----------------	--------------------	------	----------

Mottakarar:

Majo Eigedom AS	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ
-----------------	--------------------	------	----------