



Byggmester Romarheim AS
Kolåsvegen 122A
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/3513 - 21/44587

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

Dato:
29.06.2021

Rammeløyve for riving av fritidsbustad og anneks - oppføring av ny hytte - gbnr 102/72 Vabø

Administrativt vedtak: Saknr: 724/21
Tiltakshavar: Asle Romarheim
Ansvarleg søkjar: Byggmester Romarheim AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt rammeløyve for riving av fritidsbustad og anneks og for oppføring av ny hytte på gbnr 102/72 Vabø, i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 19.04.2021, 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. Det må ikkje installerast vatn og avløp før utsleppsløyve er gitt.

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

- 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

Riving av gammel hytte og uthus/anneks og oppføring av ny hytte . 11.03.2021 av slo kommunen søknad om riving av hytta. I ny søknad skal begge bygningane rivast og arealet samlast i ein ny bygning, med redusert areal i forhold til opprinneleg søknad.

Viser til avslag på søknad om dispensasjon for riving av eksisterande fritidsbustad/oppføring av ny - gbnr 102/72 Vabø, saksnummer 320/21.

Vedtak om avslag på søknaden var i hovedsak begrunnet med tiltakets størrelse. Vi legger derfor inn revidert søknad hvor både eksisterende hytte og anneks rives, for så å føre opp ny hytte hvor størrelsen er redusert sammenlignet med tidligere omsøkt tiltak.

Vi ber kommunen se dette som en revisjon av tidligere søknad datert 12.12.2020, og at gebyr blir redusert ettersom saken er nylig behandlet.

Grad av utnytting

Vi vil gjøre dere oppmerksomme på at eksisterende anneks var registrert med 29 m²-BYA og 33 m²-BRA ved kjøp av eiendommen sommeren 2020, og disse målene ble brukt i forrige søknad. Ifølge dagens regler for arealberegning (NS 3940 fra 2012) så skal åpent overbygget areal inkluderes i både BRA og BYA, og en kontrollmåling i henhold til disse reglene viser at faktisk areal av eksisterende anneks er 45 m²-BYA og 41 m²-BRA. Vi vil presisere at annekset er oppført i samsvar med tegningene gitt i byggeløyve fra 2004.

Ny hytte får bruksareal (BRA) 97 m² .

Saka omfattar søknad om dispensasjon LNF-føremålet i kommunedelplanen (Lindås 2019-2031) og frå byggeforbodet i strandsona.

Dispensasjon

vart gitt 24.06.2021 i Administrativt vedtak med Saknr: 726/21.

Det vert elles vist til søknad mottatt 19.04.2021.

Saksbehandlingsfrist

Søknaden var komplett og klar for behandling den 29.04.2021.

Frist for saksbehandling er 12 veker denne datoen.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF. Eigedommen har status LNF-spreidd fritidsbustad:

3.4.7. EIGEDOM MED STATUS SOM LNF-SPREIDD (PBL. §§ 11-7 NR. 5 OG 11-11)

I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet, har dei eksisterande bygde eigedommane med bustad og fritidsbustad som lista opp i vedlegg A og vedlegg B status som LNF-spreidd bustad og fritidsbustad.

I desse områda kan følgjande tiltak tillatast, etter søknad, i samsvar med eksisterande lovleg bruk som ikkje førar til nye bueiningar:

- Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav b, c, e, f, h, i, j
- Tilbygg og påbygg med samla bruksareal (BRA) inntil 50 m²
- Tiltak som inngår i pbl §§ 20-4 a, b, c, e og 20-5

Utbygging kan skje innanfor rammene i føresegn 3.4.3 bokstav c og 3.4.4. bokstav c.

Det kan gjevast løyve til tiltak som ikkje har negativ verknad for dyrka mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av super bonitet. Tiltaket må ikkje føre til vesentleg auke for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for bygde og naturgitte omgjevnader, allmenn ferdsel, freda kulturminne eller kulturminne av nasjonal interesse, verdifull vegetasjon eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.

Opplista eigedommar som ligg innanfor 100 meters beltet langs sjø er omfatta av byggeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8. Oppføring av tiltak vil krevje dispensasjon frå byggeforbodet.

Søknad om tiltak skal sendast til kulturminnemynde for uttale for vurdering av kulturminneinteresser jf. kulturminnelova §§ 3, 8 og 9

Ved handsaming av søknad kan det til dømes bli sett vilkår om at eigedomen skal ha tilkomst, parkering, uteopphaldsareal, vatn og avlaup i samsvar med gjeldande krav.

Dispensasjon

For gjennomføring av omsøkte tiltak er det naudsynt med dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og frå LNF-føremålet i kommuneplanen

Kommuneplanen opnar for tiltak som ikkje fører til nye bustadeiningar på tomter avsett som LNF-spreidd under føresegn 3.4.7. Ved riving og oppføring av ny hytte vil det bli etablert ei ny bueining, som krev dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan.

Slik dispensasjon er gitt 28.06.2021 .

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 19.04.2021.

Det er søkt om ferdig golv på kote + +3,1m.

Vatn og avløp (VA)

Tiltakshavar vil søka om utslepp til sjø . Vassforsyning er oppsamling av takvatn.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen har tinglyst avtale om parkering på etablert parkeringsplass gangvegrett over gbnr. 102/2 og 32 av 22.05.2017.

Terrenghandsaming

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 skjønner 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 søker 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 som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING**Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Privatrechtslege tilhøve

Eigedomen har tinglyst avtale om parkering på etablert parkeringsplass gangvegrett over gbnr. 102/2 og 32 av 22.05.2017.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søker 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 Statsforvaltaren. 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.
- 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.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtেকnisk 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 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/3513

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.

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

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.

Vedlegg:

Vedlegg D-1 Situasjonsplan
Vedlegg D-2 Snitt 1-1
Vedlegg D-3 Snitt 2-2
Vedlegg D-4 Snitt 3-3
Vedlegg D-5 Snitt 4-4
Vedlegg D-6 Illustrasjon i kart
Vedlegg E-1 Plan 1
Vedlegg E-2 Snitt A-A
Vedlegg E-3 Fasade nordøst_sørøst
Vedlegg E-4 sørvest_nordvest
Vedlegg E-5 Illustrasjon 1
Vedlegg E-6 Illustrasjon 2

Kopi til:

Anja Weløy Romarheim	Naustdalslia 12	5915	HJELMÅS
Asle Romarheim	Fløsvikvegen 62	5915	HJELMÅS
Byggmester Romarheim AS	Kolåsvegen 122A	5955	LINDÅS
Odd Helge Romarheim	Naustdalslia 12	5915	HJELMÅS
Odd Helge Romarheim	Naustdalslia 12	5915	HJELMÅS
Ragnhild Minde Romarheim	Fløsvikvegen 62	5915	HJELMÅS

Mottakarar:

Byggmester Romarheim AS

Kolåsvegen
122A

5955

LINDÅS