



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/3378 - 21/42943

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

Dato:
02.07.2021

Løyve til riving av eksisterande bustad og uthus og oppføring av ny bustad, garasje og tilkomstveg - gbnr 217/4 Romarheim

Administrativt vedtak: **Saknr:**
Tiltakshavar: Eivin Høiland
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 i eitt-trinn til riving av eksisterande våningshus med bygningsnummer 176 313 781 og uthus med bygningsnummer 176 313 773, og oppføring av ny bustad, garasje, tilkomstveg og avløpsanlegg på gbnr 217/4 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan revisjon F datert 11.06.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
Plassering av avløpsanlegg går fram av situasjonsplan
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i vedtak datert 16.09.2020 i sak 20/14491.
4. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkøyrsløye skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta i vedtak datert 04.02.2020 i sak 20/3490. Avkøyrsløye til privat veg skal tilfredsstillast dei same tekniske krav utforming og fri sikt som avkøyrsløye til offentlege vegar.

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

1. Dokumentasjon som viser at det er hygienisk trygg og tilstrekkeleg drikkevann samt slokkevatn.
2. Sluttrapport avfallsplan.

3. 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 søknad om å riva eksisterande våningshus med bygningsnummer 176 313 781, og uthus, med bygningsnummer 176 313 773, samt føra opp ny bustad, garasje og avløpsanlegg, planering av terreng og ny tilkomstveg på eigedomen gbnr 217/4.

Riving av bygningar skal skje ved nedbrenning i regi av Nordhordland brann og redning.

Det går fram av søknaden at tiltaket også omfatta riving av eksisterande driftsbygning/løe med bygningsnummer 176 313 765, men det er i løpet av søknadsprosessen opplyst at denne delen av tiltaket går ut då driftsbygningen tidlegare har brent ned.

Det er opplyst at ny bustad har eit bruksareal (BRA) opplyst til 210,7 m² og eit bygd areal (BYA) på 223,5 m². Garasjen har eit bruksareal (BRA) opplyst til 74,3 m² og eit bygd areal (BYA) på 80 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 13,6 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad mottatt 22.01.2021, med revidert søknad mottatt 14.04.2021 og supplerande dokumentasjon seinast mottatt 14.06.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.06.2021 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område i kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031 sin arealdel. Bustad og garasje ligg i område som er definert som byggeområde for bustadar, medan ny tilkomstveg skal plasserast i område som delvis er avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF).

Det er gitt dispensasjon frå LNF-føremålet for etablering av veg i møte i Utval for areal, plan og miljø den 10.06.2020 i saknr. 093/20.

Tillaten grad av utnytting er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan revisjon F som er datert 11.06.2021.

Plassering av avløpsanlegget går fram av situasjonsplan datert 10.08.2020 i sak 20/14491.

På situasjonsplanen er minste avstand frå ny bustad til nabogrense vist til å vera 3,5 meter. Eigar av gbnr 217/2 har i dokument datert 18.01.2020 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 3,5 meter frå felles eigedomsgrense.

Det er søkt om OK golv på kote ca. + 31,2 og mønehøgda er oppgitt til kote ca. 37,0 for bustad, og OK golv på kote ca. 31,0 og møne på ca. kote 36,6 for garasjen.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløpsløyving.

Tiltaket skal ha privat vassforsyning frå borehol.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve til minireinseanlegg i vedtak datert 16.09.2020 i sak 20/14491.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 04.02.2020 i sak 20/3490. Vegrett er sikra, jf. innsend utskrift frå rettsbok frå jordskifteretten sak nr 3/1995.

Avkøyrsløp til privat vegar skal tilfredsstilla dei same tekniske krav utforming og fri sikt som avkøyrsløp til offentlege vegar.

Det er avsett parkeringsplass i garasje. Det er mogleg å snu på eigen grunn.

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 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

Garasje og tilkomstveg er plassert delvis innanfor omsynssone ras- og skredfare. Det ligg føre geologisk rapport revisjon 3 datert 10.06.2021 viser at tomten tilfredsstiller krav til tryggleiksklasse 2.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan. Det er krav til skildring av miljøsnering for tiltaket.

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

VURDERING:

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Kommunen legg til grunn den geologiske vurderinga som er gjort, og finn at tiltaket har tilstrekkeleg tryggleik.

Plassering

Det følger av pbl § 29-4 bokstav a) at kommunen kan godkjenne at byggverk vert plassert nærare nabogrensa enn 4 meter, eller avstand som svarar minst til bygningen sin halve høgde, når eigar av naboeigedomen har gitt skriftleg samtykke.

Avstandskrava i pbl § 29-4 skal i hovudsak ivareta gode lysforhol luft mellom byggverk og branntryggleik. Administrasjonen vurderer at dei omsyna avstandskrava skal ivareta i lita grad vert råka. Omsøkt bygg kjem ikkje i konflikt med verken bygg på naboeigedom eller bygning på eigen eigedom. I tillegg vil den omsøkte plasseringa vera føremålstenleg i forhold til omsynssoona for ras- og skredfare. Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Avkørsler til private vegar skal tilfredsstillast dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkørsler til offentlege vegar.

Visuelle kvalitetar

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

Privatrettslege tilhøve

Nødvendige privatrettslege forhold synast sikra gjennom dokumentert vegrett, rett til plassering av VA-anlegg og avstandserklæring.

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 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 søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast 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 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/3378

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, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

SITUASJONSPLAN REV F - 01719248A10
Vedlegg E-1 PLAN REV D
Vedlegg E-3 FASADER REV A
Vedlegg E-2 SNITT OG FASADE REV A
Vedlegg E-6 TERRENGPROFILER REV B
PROFILER D-D og E-E - 01719248A13
Vedlegg E-4 PLAN, SNITT, FASADER GARASJE
PROFILER VEG OG AVKJØRSEL - 01719248A12

Kopi til:

Eivin Høiland

Modalsvegen 14

5994

VIKANES

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN