



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/662 - 21/52538

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
06.08.2021

Løyve til riving eksisterande våningshus, oppføring nyt våningshus og ny intern tilkomstveg - gbnr 243/5 Vassel

Administrativt vedtak: Saknr: 846/21
Tiltakshavar: Martin Alling
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 for riving av våningshus og oppføring av nytt, etablering av intern tilkomstveg, samt leidningstrasé i samband med installasjon av minireinseanlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 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. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 21/2555 vedtak datert 15.04.2021, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for avlaupsanlegget.

2. 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 riving av eksisterande våningshus, samt oppføring av nytt med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 338,70 m² og bygd areal (BYA) ca. 161,10 m². Parkeringsareal på terreng er opplyst til å vere 36 m², og utnyttingsgrad er opplyst til 0,04 %.

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

Det vert elles vist til søknad motteken 19.04.2021 og supplert 18.06.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 15.06.2021:

1. Det må søkjast om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustad, samt for etablering av tilkomst veg ettersom garden ikkje er i drift. Dispensasjonssøknaden må grunngjevast og nabovarslast.
2. Fasadeteikningane blir målsett slik at vi kan sjå høgda på omsøkt hus.
3. Det må sendast inn teikningar og terrengprofiler på tilkomstvegen.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 18.06.2021. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindås 2019-2031 er definert som LNF-føremål.

Det er stadfesta frå det kommunale landbrukskontoret den 17.06.2021 at garden er i drift og tiltaket er dermed i samsvar med LNF-føremålet.

Eigedomen ligg innanfor omsynssone H510 landbruk og H710 bandleggingssona til framtidig trasé for E39 mellom Flatøy og Eikefettunnelen, jf. KDP pkt. 4.3.1.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune kultur avd. den 30.06.2021:

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om dispensasjon på gbnr 243/5 Vassel. Søknaden gjeld riving av eksisterande våningshus, samt oppføring av nytt.

Me kan ikkje sjå at det ligg ved bilete av eksisterande våningshus i søknaden, og grunnlaget for å skriva uttale og vurdera om det bør gjerast ei synfaring for å vurdera kulturhistoriske vediar er difor mangelfult.

Bygget er ikkje sefrak-registrert, men i følgje Norske gardsbruk er våningshuset bygd i 1854. Ut frå bilete me har funne på Instagramprofilen vipaavassel ser det ut til at taket er heva og har fått oppleitt på eine sida, det er bytta vindague og kledning og det er nytta sement i grunnmuren. Ut frå nyare flyfoto ser det også ut til at huset er bygd til ein gong mellom 1961 og 2003.

Underteikna har diskutert søknaden med Arild Sætre på Kulturverntenesta i Nordhordland. Etter vår vurdering er de lite att av det opprinnlege bygget, og endringane er såpass omfattande at bygget i stor grad har endra karakter. På bakgrunn av dette har me ingen merknader til at det vert gjeve løyve til riving av bygget.

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 15.07.2021 (utdrag):

Kommunen bør generelt vise atterhald når det gjeld godkjenning av nye tiltak innanfor bandleggingssona før kommunedelplanen er vedtatt. I denne saka kan vi ikkje sjå at tiltaket vil vere i konflikt med våre veginteresser. Statens vegvesen har derfor ikkje merknader til riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt på gnr. 243 bnr. 5.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 19.07.2021 (utdrag):

Uttale

Det vert i brevet frå kommunen opplyst om at tiltaket ikkje treng dispensasjon frå arealføremålet. I nabovarslet var det og varsla om ny avkøyrsløse til fylkesvegen. Det var og søka om endra avkøyrsløse til Vestland fylkeskommune. Men dette er ikkje lengre aktuelt då søkar vil oppretthalde eksisterande avkøyrsløse, medan intern tilkomstveg vert endra.

Vestland fylkeskommune, ved infrastruktur og veg, har ingen merknadar til om det vert gjeve løyve til riving av eksisterande og oppføring av nytt våningshus.

Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert motteke 19.04.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 11,5 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 50 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 33,3 og mønehøgde på kote ca. + 41,9. Det er søkt om planeringshøgde på kote ca. + 33,0. Opphavleg terreng er på kote ca. + 31,5.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til privat vassverk og privat avlaup. Eigar må sjølv sjå til at vatnet ikkje er helseskadeleg å drikke.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 21/2555 vedtak datert 15.04.2021.

Utsleppsløyve gjeld minireinseanlegg på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minireinseanlegg i reinseklasse A med etterpolering. Restutsleppet frå minireinseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 5 pe.
3. Det skal til ein kvar tid liggja føre gyldig serviceavtale om drift og vedlikehald av anlegget.
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
5. Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Tiltaket er søknadspiktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Om anlegget er avhengig av at det må tømast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
8. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Eksisterande avkøyrsløp vil bli nytta, men intern tilkomstveg vert endra og tilpassa tilkomst til nytt våningshus. Vegen skal tilpassast eksisterande veg, traktorveg og terreng, og skal vert opparbeidd i tråd med gjeldande føresegn.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Sjå vedlagt uttale frå landbruksavdelinga i Alver kommune som samtykker til plassering på overflatedyrka jord, jf. vedlegg Q-3. Landbruksavdelinga har også gjeve sitt samtykke til nytt våningshus på vilkår om at eksisterande våningshus vert reve. Vilkåret vert innvilga ved gjennomføring av tiltaket.

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).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

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 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 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.
- 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 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 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 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 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 tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/662

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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

132620254A10 - SITUASJONSPLAN REV D
132620254A13 - LENGDE OG TVERRPROFIL VEG
D-1, Situasjonsplan
E 1-7, Teikningar
Situasjonsplan - vedlegg1

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOS SEN
Ingeborg Bjørge Austrheim	Kringlebakken 10	5915	HJELMÅS
Martin Alling	Kringlebakken 10	5915	HJELMÅS