



Reknes Byggjevarer LI
Masfjordvegen 187
5986 HOSTELAND

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/6465 - 21/60576

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
14.09.2021

Løyve til gjenoppbygging av bustad etter brann med dispensasjon - gbnr 420/39, 38 Utsylta

Administrativt vedtak: Saknr: 954/21
Tiltakshavar: Jan Hella
Ansvarleg søkjar: Reknes Byggjevarer LI
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planføremål i kommunedelplan for oppføring av bustad etter brann på gbnr 420/38,39 på Utsylta.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.06.21 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 i samsvar med løyve til tidlegare bustad som brent ned. Melding om gjenopning av vassforsyning skal gjevast til Samferdsel, veg, vatn og avløpsavdelinga før ferdigattest kan utstedast.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/vedtak 21/6401 av 16.08.21 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

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

1. **Melding om gjenopning av vassforsyning skal gjevast til Samferdsel, veg, vatn og avløpsavdelinga.**
2. **Ferdigattest/mellombels bruksløyve for utsleppsanlegget.**
3. **Kopi av serviceavtale for minireinseanlegg.**
4. **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 gjenoppbygging av bustad etter brann med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 235,5 m² og bygd areal (BYA) ca. 149,9 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 24,6 % BYA.

Riving av nedbrent bustad ble godkjend i sak 21/2488 og avslutta med ferdigattest.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremål i kommunedelplanen for Radøy.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.07.21.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.07.21 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019, sin arealdel er definert som område for landbruk, natur og friluftsliv der spreidd busetnad er tillate, LNF-SB. Ved riving av bustad og oppføring av ny bustad krevjast det dispensasjon frå LNF-føremålet i planen.

Uttale frå anna styresmakt

Saka ble sendt på høyring 17.08.21. Det er ikkje kome inn uttale frå anna styresmakt innafør fristen.

Nabovarsel

Tiltaket krev ikkje nabovarsling, jf. SAK10 §5. femte ledd bokstav a.

Plassering

Plassering av bygget går fram av situasjonsplan datert 22.06.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4,1 meter. Eigar av gnr. 420/38 har i dokument datert 23.06.21 samtykka til at vegtilkomst til gbnr 420/39 kan plasserast over hans grunn og at VA-leidningar med utsleppsanlegg kan plasserast på gbnr 420/38.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp ringmur på kote ca. + 39,5 m.o.h.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er tilknytt kommunalt vassverk frå før av og skal ha privat avløpsløyseing med minireinseanlegg godkjent i saka 21/6401 den 16.08.21.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

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

Avkøyrse til offentleg veg er godkjent tidlegare i tilknyting til opphavleg bustad. Det ligg føre avtale om vegrett over gbnr. 320/48 av 23.06.21.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst og avkøyrse.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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 kommune ingen merknader i saka.

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 projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

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.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan og miljøsaneringsskildring.

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

VURDERING

Vatn og avløp

Eventuell stenging av vassforsyning skal meldast til Samferdsel, veg-, vatn- og avløp-forvaltning.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner den.

Ansvarsfordelinga går fram av gjennomføringsplan versjon 1.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å tillate gjenoppbygging av bustad etter brann i LNF- spreidd område.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for gjenoppføring av bustad i LNF-spreidd område etter brann.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

1. Det er bygd eigedommen i LNF-spreidd bustad område. Tiltaket skal oppførast på eksisterande ringmur og har same storleik og bruk. Eventuelle ulemper som fylgje av omsøkte tiltak vil soleis verte redusert.
2. Tiltaket vil ikkje innebere noko interessekonflikt på ein slik måte at dei nasjonale føringane vert tilsidesett.
3. Nybygg skal erstatte eksisterande bygningsmassar.
4. Tiltakshavar får betre leve- og helsevilkår.

Fordelen med å gi dispensasjon i denne saka er at tiltaka som er omsøkt skal tene til huse en familien som har miste bustaden i brann.

Fordelen med dispensasjon er at vegtilkomst er allereie godkjent og etablert, ny bygningsmasse skal erstatte eksisterande nedbrent bygg. Fordelen ved å gi

dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-område er klart større enn ulempene.

Tiltaket vil ikkje vere negativt for landbruket i området og er difor ikkje i strid med dei omsyn kommunen skal legge særskilt vekt på i denne type saker.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon på vilkår frå LNF-føremål er oppfylt.

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 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 byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- 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 kommune 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.: 21/6465

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

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kopi til:

Jan Hella

Syltaneset 25 5937

BØVÅGEN

Mottakarar:

Reknes Byggjevarer LI

Masfjordvegen 5986
187

HOSTELAND