



Frekhaug Bolig AS
Knut Henanger
Mjåtveitflaten 55
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/7230 - 21/61071

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

Dato:
16.09.2021

Løyve til oppføring av forstøtningsmur, fylling, endra plassering
garasje - gbnr 304/27 Leirvik

Administrativt vedtak: Saknr: 961/21
Tiltakshavar: Tony Andre Fløysand
Ansvarleg søkjar: Frekhaug Bolig 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 for oppføring av fylling, støttmur, omlegging av VA-leidningar og endra plassering av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan, datert 15.08.21 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. Vassverk/kloakkleidningar skal leggjast om i samsvar med løyve, datert 06.07.21 i sak 21/5125, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

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

1. Godkjent ferdigmelding på omlegging av offentleg VA-leidningar.
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 byggeløyve for legalisering av fylling, endra garasje plassering, oppføring av støttemur med rekkverk i nabogrense på gbnr 304/27 Leirvik på Beitingen. I sak 20/13798 ble det gjeve dispensasjon for plassering av delar av eksisterande garasje i landbruksarealet og i strid med regulert byggjegrænse.

Tidlegare eigar har oppført fyllinga ulovleg, nåverande eigar søker om legalisering av fyllinga og oppføring av mur med terrasse for å sikre uteområde på eigedommen. Det er gjeve løyve til arealoverføringa av 290m² frå gbnr 304/5 til gbnr 304/27 i sak 20/17604 den 15.12.20. Arealet er utbyggt med fylling og garasje.

Kommune legger til grunn at tiltaka som terrasse og hagestova er unntatt søknadsplikt, jf. SAK §4-1.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.08.21 og supplert 16.09.21.

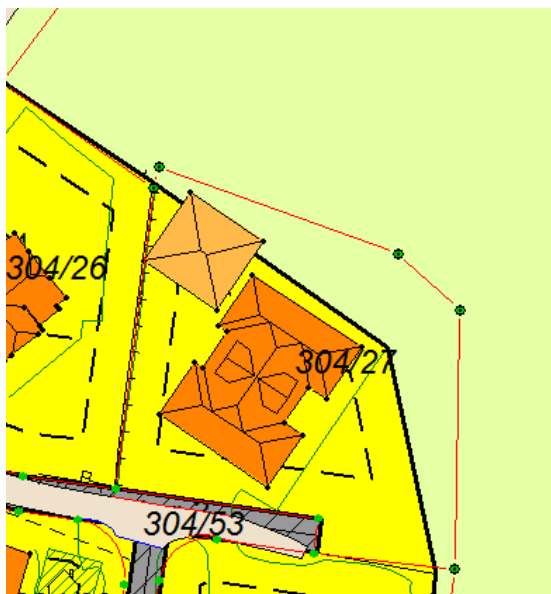
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte dokumentasjon i brev av 15.09.21.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå sækjar 16.09.21. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Beitingen bustadfelt med plana 125619981214 er definert delvis som bustadføremål og delvis til Landbruksføremål . Delar av tiltaket kjem i konflikt med regulert byggjegrænse. Delar av eksisterande garasje kjem i konflikt med landbruksføremål.



Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA. Det er søkt om dispensasjon frå regulert tomteutnytting i tillegg.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanføremål landbruk, frå byggjegrænse og frå tomteutnytting regulert i planen. Dispensasjon ble gjeve i sak 20/13798 den 10.08.21.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Søknad om dispensasjon ble sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Landbruksavdelinga og Samferdsel-, veg, vatn og avløpsavdelinga den 16.05.21. Det kom ingen merknader frå statsforvaltaren eller fylkeskommune.

Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det kom uttale frå Landbruksavdelinga den 04.06.21:

Landbruksavdelinga var involvert i denne saka i samband med søknad om arealoverføring. Det vart gitt samtykke til omdisponering og deling etter jordlova, og konsekvensane for landbruket vart drøfta i saka. Landbruksavdelinga sitt syn er at det bør gjevast dispensasjon.

Det ligg føre løyve til omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12 i sak 1228/20 av 13.11.2020.

Det kom uttale frå Samferdsel-, veg, vatn og avløpsavdelinga den 25.05.21:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning ser at eksisterande tiltak og fremtidige tiltak er plassert på kommunalt leidningsnett. Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning vil ikkje gje løyve til etablering av tiltak på kommunalt leidningsnett da dette vil føre til at vi ikkje kan utføre nødvendig vedlikehald av leidningsnettet.



Rørleggjar må sende inn søknad om løyve til å flytte kommunalt leidningsnett. Med søknad skal det leggst ved dokumentasjon som er nødvendig for at kommunen skal kunne handsame søknaden.

Samferdsel-, veg, vatn og avløpsavdelinga har godkjent omlegginga av VA-leidningar i sak 21/5125 den 06.07.21.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.08.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 304 bnr. 5 har i dokument datert 09.05.21 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa. Eigar av gnr. 304 bnr. 30 har i dokument datert 07.05.21 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa. Eigar av gnr. 304 bnr. 5 har i dokument datert 23.06.21 samtykka til at VA-leidningar kan leggjast om slik det er omsøkt.

Ved ein gjennomgang av søknad om garasje sak 12/1414 kan ein ikkje sjå at garasjeplassering er i tråd med løyvet. Nå er det søkt om endra plassering av garasje. Eigar av gnr. 304 bnr. 26 har i dokument datert 11.08.21 samtykka til at tiltaket-garasje kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaka er plassert utanfor byggegrense i plan. Det er gjeve dispensasjon frå byggjeregulering i planen i sak 20/13798.

Det er søkt om topp mur på kote ca. + 24,5 og terrasse på kote ca. + 25,0.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket er knyta til offentleg vassverk og avlaup frå før av.

Det er søkt om omlegging av kommunalt vatn og avlaup leidningar i sak 21/5125. Dette er godkjent 06.07.21. Det er søkt her om omlegging av VA-leidningar.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentleg kommunal veg. Tiltaka endrar ingen vegtilkomst.

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, garasjeplassering og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng. Detaljteikningar skal sendast inn i lag med byggesøknad.

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 kommune ingen merknad ved handsaming av dispensasjon. Detaljteikningar skal sendast inn i lag med byggesøknad.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar skal erklære 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 i byggesøknad. Kommunen skal legge denne vurderinga til grunn for vedtaket ved handsaming av byggesøknad.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

VURDERING:

Tekniske krav til byggverk

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

Tiltaksklasse

Kommunen legg sækjar 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 sækjar, 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 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.: 21/7230

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 bygggearbeidet 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:

Tony Andre Fløysand

Rotevikshaugen 5918
8

FREKHAUG

Mottakarar:

Frekhaug Bolig AS

Mjåtveitflaten 5918
55

FREKHAUG