



Ing Asbjørn Danielsen AS
Fabrikkgaten 5
5059 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15844 - 21/63006

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

Dato:
23.09.2021

Dispensasjon og løyve til gjenoppbygging av bustad etter brann - gbnr 43/19 Natås

Administrativt vedtak: Saknr: 980/21
Tiltakshavar: Ireneusz Roman Gotowala
Ansvarleg søkjar: Ing Asbjørn Danielsen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggegrensa mot vassdrag, jf. plan- og bygningslova 11-6 (rettsverknad av kommuneplan) for oppføring av bustad med tilhøyrande anlegg på gbnr 43/19.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve i eitt-trinn til oppføring av bustad og tilhøyrande anlegg på gbnr 43/19 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.07.2021 som er mottatt 13.08.2021, jf. 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 får vassforsyning frå privat anlegg.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve gitt i vedtak datert vedtak datert 03.06.2021 i sak 21/3502.

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

1. Det skal dokumenterast at eigedomen har hygienisk trygt og tilstrekkeleg drikkevatt og slokkevatt.
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 oppattføring av nedbrend bustad på gbnr 43/19. Bustaden har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vera 163 m² og bygd areal (BYA) ca. 99 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 6,7 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål og byggegrensa mot vassdrag.

Det vert elles vist til søknad mottatt 19.04.2021 og supplerande dokumentasjon mottatt 13.08.2021.

Historikk

Det vart i vedtak datert 18.02.2021 gitt rammeløyve til riving av brannskadd bustad. Søknaden om oppføring av ny søknad vart avslått pga. manglande dokumentasjon. Det vart gitt igangsetjingsløyve for riving i vedtak datert 13.07.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 16.07.2021:

1. Dispensasjon frå føresegn 2.6.1 i kommunedelplanen

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 13.08.2021. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 13.08.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i område avsett til LNF-føremål i kommunedelplanen for Lindås (planid 1263-201805), men er omfatta av reglane for bygde eigedomar med status som LNF-spreidd, jf. føresegn 3.4.7 i kommunedelplanen.

Oppføring av ny bustad er ikkje i samsvar med dei tiltaka som det er opna for i føresegna og og tiltaket krev derfor at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå LNF-føremålet. Avløpsanlegget skal plasserast innanfor byggegrensa langs vassdrag som er 20 meter, jf. føresegn 2.6.1, og tiltaket krev derfor at det vert søkt og gitt dispensasjon også for dette forhold.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

LNF-føremålet

«Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNF-formål, men er omfattet av reglene for bebygde eiendommer med status som LNF-spredd. Tiltaket kommer i strid med kommuneplanen og det søkes derfor om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen. Formålet med planen er at det ikke skal etableres nye boliger i LNF området. Siden denne saken gjelder gjenoppbygning etter brann så vil dette tilbakeføre en eksisterende bolig som ble totalskadet i brann. Huset har samme størrelse og utforming som tidligere bolig hadde. Det søkes med dette om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel.»

Byggegrensa mot vassdrag

«Det søkes med dette om dispensasjon for plassering av avløpsanlegg nærmere vassdrag enn 20 meter. Anlegget plasseres med en avstand på 15,4 meter til vassdrag, se vedlagt situasjonsplan der dette er målsatt.

Søknaden gjelder gjenoppbygning etter brann og avløpsanlegget er plassert der eksisterende anlegg var. Avløpsanlegget er skult under bakken og vil ikke ha noen visuell innvirkning for området, eller naboene rundt. Anlegget er også godkjent fra VA etaten i kommunen.

Avløpsanlegget er en oppgradering av eksisterende anlegg og med samme plassering som tidligere så ser vi ingen ulemper med dette tiltaket. Om bygningsmyndighetene mener at en slik dispensasjon ikke kan innvilges så ønsker vi å se på mulighetene for å flytte avløpsanlegget lengre inn på eiendommen slik at vi oppnår 20 meters avstand til vassdraget.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. 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 revidert situasjonsplan datert 06.07.2021 som er mottatt 13.08.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand mellom ny bustad og nabogrense vist til å vera 9,8 meter. Minste avstand mellom avløpsreinsanlegg og nabogrense er oppgitt til 2,8 meter.

Avstand til fylkesveg er opplyst å vera 29,6 meter. Vestland fylkeskommune har i vedtak datert 21.08.2020 gjeve dispensasjon til plassering 29,6 meter frå fylkesveg.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 21,2 og mønehøgde på kote ca. + 28,78 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Tiltaket får privat vassforsyning frå brønn.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve der avløpet vert reinsa i minireinseanlegg i vedtak datert 03.06.2021 i sak 21/3502.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Eksisterande avkøyrsløse til fylkesveg skal nyttast.

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 sækjar 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.

Delar av eigedomen er omfatta av støysone H220. Ansvarleg sækjar skriv at heile bustaden samt store delar eigedomen ligg utanfor støysona. Sækjar vurderer at eigedomen har tilstrekkeleg uteopphaldsareal utanfor støysona.

Tekniske krav til byggverk

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

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

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

VURDERING:

Dispensasjon

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

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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 leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

LNF-føremålet

Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er eit mål å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Kommunen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til å føra opp ny bustad på eigedomen. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at dei faktiske forhold på eigedomen ikkje vert endra som følgje av tiltaket. Ny bustad har om lag same plassering, storleik og utforming som bustaden som har brunne ned, eksisterande tilkomst skal nyttast, vassforsyning er uendra og utsleppsløyve der avløpet frå eigedomen vert reinsa i minireinseanlegg, er godkjend. Tiltaket vil ikkje gå ut over eigne eigedomsgrenser eller vanskeleggjera gardsdrift i området.

Byggegrensa langs vassdrag

Innanfor dele- og byggegrensa mot vassdrag skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Kommunen vurderer at omsynet bak byggegrensa mot vassdrag ikkje vert vesentleg sett til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at det berre er avløpsanlegget som er plassert i

strid med byggegrensa, at heile anlegget skal plasserast på eigen grunn og at avstand til vassdraget er om lag 15 meter. Det er vidare lagt vekt på at anlegget er nedgravd og at det skal ikkje gjerast tiltak i vassdragsbeltet. Tiltaket ligg også utanfor aktsemdområdet for flaum.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at tiltaket gjeld oppattføring av ny bustad etter brann, at veg, vatn og avløp er sikra og at eigedomen er tatt inn i kommunedelplanen som bygd bustadeigedom i LNF som kan utviklast innanfor gitt rammer (i hovudsak etablering av mindre tiltak). Vi kan ikkje sjå at det å føra opp ny bustad etter brann i dette tilfellet vil gje særlege ulemper i forhold til arealføremålet eller byggegrense.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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. Arbeidsområde og føretak går fram av gjennomføringsplan datert 23.04.2021.

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 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 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 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.: 20/15844

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

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

102 Snitt A-A og B-B rev1

Vedlegg:

103 Fasader rev1
100 Plan kjeller rev1
101 Plan 1 etg rev1
Basiskart rev1

Kopi til:

Ireneusz Roman Gotowala Årshøgda 27 5943 AUSTRHEIM

Mottakarar:

Ing Asbjørn Danielsen AS Fabrikkgaten 5 5059 BERGEN