



Frekhaug Bolig AS
Mjåtveitflaten 55
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar: aa5ae7a7-6d0d-4365-
873b-598c7dd6a7b1

Vår: 21/4413 - 21/64237

Saksbehandlar:

Hanne Marie Evensen

hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:

26.10.2021

Fritak frå plankrav og rammeløyve til riving av eksisterande bustad, grunn- og terrengarbeid, samt oppføring av ny einebustad - gbnr 322/111 Mjåtveit

Administrativt vedtak: Saknr: 1000/21
Tiltakshavar: Hkh Bygg og Eiendom AS
Ansvarleg søkjar: Frekhaug Bolig AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 vert det gjeve fritak frå krav om reguleringsplan for oppføring av einebustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av eksisterande bustad, samt grunn- og terrengarbeid og oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.05.2021 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. Det må søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn- og avlaup før det blir gitt løyve til igangsetjing til oppføring av einebustad.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Ny avkøyrse skal tilfredsstillende dei same tekniske krava til utforming og friskt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar, jf. føresegn 1.6.11.

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

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg**
- 2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.**
- 3. Det må dokumenterast at avkøyrslar stettar krav til utforming og frisikt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.**
- 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 riving av eksisterande bustad, samt oppføring av ny med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 280,5 m² og bygd areal (BYA) ca. 186,0 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 12,4 % BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan i føresegn 1.2.1 til kommunedelplanen sin arealdel for Meland (KPA), jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.05.2021 og supplert 04.10.2021, 25.10.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 28.09.2021:

1. På innsendt teikning «terrenglinjen» er det vist at det vil bli planert heilt i nabogrensa frå kote 56 og ned til kote 55. Vi minner om dei generelle reglane i pbl § 29-4 som gjeld avstand frå nabogrense til fyllingsfot. Om dykk ynskjer å ha fyllingsfot utanfor rammene i pbl § 29-4 er det naudsynt med nabosamtykke eller søknad om dispensasjon. Vi gjere for ordens skuld merksam på at søknad om dispensasjon må nabovarlas.
2. Det kan på innsendt situasjonskart sjå ut som at intern veg skal plasserast i nærleiken av nabogrensa. Det er noko uklårt om avstandskrava i pbl § 29-4 er oppfylt. Vi syner generelt til punkt 1.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 04.10.2021 og supplert 03.10.2021, 26.10.2021. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område B_8 innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som bustad.

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

Fritak frå plankrav

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KPA at areal sett av til framtidig bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-3 og 20-4 kan tillatast.

Det er søkt fritak med slik grunngjeving:

Søknad om fritak frå plankrav for riving og oppføring av ny bustad.

Det blir søkt om fritak frå plankrav i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for Gnr. 322 Bnr. 111 . For unntak av plankravet vert det vist til punkt 1.2.1.a i KPA.

Søknaden gjeld riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad på eigedomen. Bustaden som skal rivast er tilknytt offentleg vatn og avlaup. Ny bustad skal knyta seg til eksisterande leidningar for vatn og avlaup frå bustaden som blir riven. Det blei i samband med oppføring av ny bustad og garasje på Gnr. 322 Bnr.274 gjort klart for tilkopling av straum og fiber frå nytt strømfordelingskap til den nye bustaden på 322/111. Avkøyrsel blir den same som eksisterande avkøyrsel, den blir berre flytta litt på internt på eigedomen. Det blir i første omgang søkt om rammeløyve for riving av eksisterande bustad og graving og planering for ny bustad .

Me meiner dette tiltaket oppfyller krava i punkt 1.2.1 a i KPA når det gjeld fritak frå føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om fritak 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 situasjonsplan datert 10.05.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 322 bnr. 109 har i dokument datert 02.10.2021 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 322 bnr. 16 har i dokument datert 02.10.2021 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 52,5 og mønehøgde på kote ca. + 58,8. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 52,5.

Kommunen har vurdert plassering og teikningar motteke 10.05.2021. Dersom det skal gjerast vesentlege endringar på omsøkt tiltak, må det enten søkjast om endring eller sendast inn ny søknad om løyve til oppføring av einebustad.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det må søkjast om løyve til tilknytning offentleg nett før det blir gitt løyve til igangsetjing for oppføring av einebustad.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avdeling for samferdsel, veg, vatn og avlaup har uttalt seg i saka, der dei viser til at det er uheldig å ha avkøyring så nærme eksisterande avkøyrsløse på gbnr. 322/109. Dei viser til at det er to alternative, enten å bruke eksisterande avkøyrsløse eller å ha felles avkøyrsløse med gbnr. 322/109. Kommunen har ikkje mynde til å krevje felles avkøyrsløse med nemnde nabo.

Kommunen legg til grunn at ny avkøyrsløse tilfredsstillar dei same tekniske krava til utforming og friskt som er sett for avkøyrsløsar til offentlege vegar, jf. føresegn 1.6.11.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 3 bilar, to i garasje som heng saman med bustaden og 1 på terreng.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing og avkøyrsløse. 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.

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).

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

Fritak frå plankrav

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KDP at areal sett av til noverande bustader/fritidsbustader skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krevje søknad og løyve etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1, kan tillatast.

Vidare opnar føresegn 2.1.1 a) for fritak frå plankravet ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur, jf. pbl § 11-10 nr.
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10 nr. 2.

Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3. Vilkåra må difor oppfyllest før det kan gje rammeløyve.

Ansvarleg søkjar opplysa at ny bustad vil knytast til eksisterande infrastruktur. Første vilkår er dermed oppfylt.

Vidare når det gjeldt tilpassing til eksisterande busetnad, så er ny einebustad innafor krav om maksimal utnytting på 30 % BYA, 400 m² BRA og høgde som gjeld for område B_8, jf. føresegn 1.6.14. Bustaden skal ha flatt tak, og det er i same område gjeve løyve til oppføring av både tremannsbustader og firemannsbustader (begge vedtak datert 23.09.2019) flatt/funkistak.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje fritak frå krav om reguleringsplan er oppfylt.

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 nabovarlas 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.
- 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 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/4413

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.

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

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.

Kopi til:

Hkh Bygg og Eiendom AS	Mjåtveitstø 33A	5918	FREKHAUG
------------------------	-----------------	------	----------

Mottakarar:

Frekhaug Bolig AS	Mjåtveitflaten	5918	FREKHAUG
	55		