



Julian Kobus Arkitektkontor
Apeltunvegen 40
5222 NESTTUN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4082 - 22/57419

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
15.08.2022

Løyve til oppføring av Riving av einebustad og oppføring av ny -
gbnr 428/75 Kvalheim nedre

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 785/22

Tiltakshavar:

Julian Kobus Arkitektkontor

Ansvarleg søkjar:

Julian Kobus Arkitektkontor

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve rammeløyve for riving av eksisterande einebustad og oppføring av ny einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.05.2022 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.

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande einebustad med bygd areal (BYA) opplyst å vere ca. 86 m². Det er søkt om oppføring av ny einebustad med areal opplyst til 116,8 m² BYA. Samla BYA for tiltak er opplyst til 157 m² BYA inkludert parkering. Utnyttingsgrad er opplyst til 16 % BYA.

Bustaden byggjast på same grunn som eksisterande bygg, og inneberer ingen terrengtilpassing.

Det vert elles vist til søknad motteken 15.05.2022 og supplert 12.08.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden ble motteken den 15.05.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato, den 08.08.2022. Kommunen etterspurde opplysningar i saka den 11.08.2022 som ble ettersendt den 12. august. Sakshandsamingsfrista forlengast difor med éin dag til den 09.08.2022. Fristen vert overskrida med 6 dagar.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Bressvika (plan-id: 12602001000100) er definert som «boligbebyggelse». Reguleringsplan vert supplert av kommunedelplan for Radøy der reguleringsplan ikkje har egne føresegner om tema.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 428/4 ved brev av 29.01.2022:

Merknad til nabovarselet:

Vi viser til nabovarsel om riving av eksisterende hus og bygging av nytt hus.

vi er ikke imot riving og bygging av nytt hus, Eiendommen har ingen tinglyste rettigheter til vei vann og avløp. Det foreligger en dom på eiendommen. Dommen har ikke gitt eiendommen rettigheter til bruk av vår private vei vann og avløp.

Vi tillater ingen bygging før rettighetene til bruk av vår vei vann og avløp foreligger og er tinglyst på eiendommen i samsvar med PBL §27-3, SAK10 § 5-4j og prinsipiell avklaring fra sivilombudsmannen.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad i følgebrev til søknad. Ansvarleg sækjar opplyser at:

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet i samsvar med PBL og SAK-10. Det er mottatt en kommentar før fristens utløp fra JAN ROGER IVERSEN på vegne av BRESVIKA BYGGEFELT AS. Merknad til nabovarselet vises i kursiv, med vår respons til kommentarer påfølgende under.

Vi viser til nabovarsel om riving av eksisterende hus og bygging av nytt hus. Vi er ikke imot riving og bygging av nytt hus, Eiendommen har ingen tinglyste rettigheter til vei vann og avløp. Det foreligger en dom på eiendommen. Dommen har ikke gitt eiendommen rettigheter til bruk av vår private vei vann og avløp. Vi tillater ingen bygging før rettighetene til bruk av vår vei vann og avløp foreligger og er tinglyst på eiendommen i samsvar med PBL §27-3, SAK10 § 5-4j og prinsipiell avklaring fra sivilombudsmannen. Vi ber vi om at eksisterende MH og gesims ikke overskrides i nytt bygg. Vi mener at nytt bygg ikke er estetisk tilpasset terreng og omliggende bebyggelse. Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

BRESVIKA BYGGEFELT AS refererer til en dom (sendes som vedlegg). Slik som det fremgår av dommen så tidligere eier av gnr.428 bnr.75 - Linda Merethe Nilsen, som ble saksøkt (sammen med tre andre eiere av eiendommer som ligger i feltet) av Tore Kvalheim (som representerte da samme part som nå BRESVIKA BYGGEFELT AS ved JAN ROGER IVERSEN) vant på alle punkter når det gjelder rettigheter til tilknytting og bruk av vei, vann og avløpsnett etablert av Tore Kvalheim – nå BRESVIKA BYGGEFELT AS. Dommen slår fast at eiendommen gnr.428 bnr.75 har alle nødvendige rettigheter til bruk av vei, vann og avløpsnett. Vi har i tillegg avklart dette sammen med teknisk avdeling i Alver kommune – kopi av avklaring sendes som vedlegg.

Når det gjelder gesims høyde så gesimshøyden ligger innenfor tillatt grense.

Når det gjelder «*Vi mener at nytt bygg ikke er estetisk tilpasset terreng og omliggende bebyggelse*»

Den delen av naboklagen ikke medfører riktighet. Prosjektert hus er plassert på tilnærmet samme kote høyden som eksisterende hus, nesten uten behov for terrengtilpasninger.

Merknad er supplert frå Bressvika byggefelt AS 26.05.2022 med følgjande informasjon:

Viser til innsendt søknad om rivning av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig.

Vi ble svært forbauset over kommunens svar rundt vei, vann og avløpsrettighetene. Kommunen har etter at dom er falt i saken innrømmet at anlegget er privat og forblir i privat regi. Dvs. at anlegget ikke kan ansees som et offentlig anlegg og skal behandles etter plan og bygningsloven kapittel 27-3. Kommunen har ikke effektuert en privat avtale mellom en representant i kommunen og Tore Kvalheim. Avtaledokumentet er ikke behandlet og godkjent av kommunestyret. Hvor vidt den avtalen er rettet mot det anlegget som er etablert i forbindelse med vedtak om tilknytting til 9 nye boliger eller hans private VA anlegg er også uklart.

Tingrettssaken sak: 17-200890TVI-BERG/4 har 4 avklaringsforhold.

krav 1: Gnr. 28 bnr. 75 i Radøy kommune har rett til fremføring av vann- og avløpsledning og påkobling til privat vannledning og avløpsanlegg på gnr. 28 bnr. 4 i Radøy kommune, mot betaling av vederlag til saksøker fastsatt etter rettens skjønn. Frist for oppfyllelse er 1 - en - måned fra forkynnelse av denne dom.

Frifunnet for pengekravet på 100.000,-

Retten tar ingen stilling til rettighet. Kun rundt vederlaget.

Krav 2: Gnr. 28 bnr. 75 i Radøy kommune, må sende inn dokumentasjon til Radøy kommune for at påkobling er iht. regelverk for avløpsanlegg og vannledninger.

Frist for oppfyllelse er 1 - en - måned fra forkynnelse av denne dom.

Frifunnet som følge av kommunal overtakelse av anlegget.

Her legger retten til grunn at den private avtalen effektueres.

3. Gnr. 28 bnr. 75 i Radøy kommune er sammen med øvrige brukere solidarisk ansvarlig for drift- og vedlikehold av vannledninger og avløpsanlegg på gnr. 28 bnr. 4 i Radøy kommune.

Frifunnet som følge av kommunal overtakelse av anlegget.

Her er det en forutsetning at kommunen overtar anlegget eiendommen har knyttet seg til.

4. Linda Merete Nilsen dømmes til å betale sakens kostnader

Frifunnet

Retten tar her kun stilling til det økonomiske forholdet. Eiendommen frifinnes for betaling og solidarisk ansvar for drift og vedlikehold. Det er ikke avsagt dom for at eiendommen har rettigheter over annenmanns grunn og rettighet til tilknytting privat VA anlegg.

Kommunens avklarende svar:

Viser til spørsmål i e-post datert 12.2.2022. Alver kommune kan ikke gje noko vurdering kring dei privatrettslege tilhøva i saka. Når det gjeld vurderinga av om det må sendast inn tinglyste rettar for dei leidningane som allereie er etablert over anna eigedom og som er omfatta av den dommen du viser til, så treng de ikkje senda inn noko meir i forhold til det som kommunen treng som dokumentasjon. I det tilfellet de må endra leidningstrasè eller dersom det skal leggjast ned nye rør over annan eigedom, så må det dokumenterast med tinglyste rettar.

Her legger kommunen vekt på ansvarlig søkers muntlige svar i sin redegjørelse «som er omfatta av den dommen du viser til, så treng de ikkje senda inn noko meir i forhold til det som kommunen treng som dokumentasjon» Tiltakshaver fritas ikke for krav om å dokumentere rettighetene.

Vi mener dette svaret er ikke gir grunnlag for å gi tillatelse til oppføring av ny bolig. Der er plan og bygningsloven klar, og sår ingen tvil om kravet. Statsforvalteren er også helt klar på dette og har også skjerpet kravet ved at det skal foreligge en tredjepartsavtale i de tilfellene kommunen fører vann igjennom en privat vannledning. Sivilombudsmannen har også hatt flere saker oppe som taler til fordel for vårt krav her. Tingretten har tatt stilling til pengekrav og dens virkning i forhold til en ikke godkjent avtale mellom representant fra kommunen og Tore Kvalheim. Tingretten har rett i sin avgjørelse her. I og med at kommunen har krevd tilknytningsavgift. Man kan ikke kreve betalt for et anlegg som er oppfattet som et kommunalt anlegg. Under rettsforhandlingene ble det lagt frem dokumentasjon på at kommunen har tatt tilknytningsavgift til en privat vannledning. Dette var en avgjørende del av saken. Det kom også frem at tilknytningsavgiften må ikke forveksles med vannavgiften som alle må betale for bruken av vannet. Kommunen har hevdet i brev datert 04.08.20 og 28.10.19 sak: 18/1137 19/15555 At de har rett til å ta seg betalt for å tilknytte seg til en privat vannledning. Noe vi mener er helt absurd uttale da kommunens egne dokumentasjon viser at anlegget er privat.

Vi stiller spørsmål til hvor kommunen har funnet det riktig, at krav til dokumenterte rettigheter IKKE er nødvendig i denne saken?

Sett i lys av all innsendte dokumenter, kan det se ut som at ansvarlig søker heller ikke er sikke på hva han skal forholde seg til og om ansvarlig søker har tilstrekkelig grunnlag for å søke.

1. Skjema blankett 5174 ytre rammer har flere feil. Planstatus er feil, plassering av tiltaket VA forhold er feil og tilknytting vei - vann og avløpsnett har store mangler. Rammebetingelsene er ikke oppfylt til å gi tillatelse til bygging. Dette bør en ansvarlig søker vite.
2. Byggets plassering i forhold til eksisterende reguleringsplan avviker.
3. Mangler dispensasjonssøknad. Skal varsles naboer og berørte parter.

Vi forutsetter at kommunen ikke fatter vedtak om bygging før alle forhold som nevnt ovenfor er avklart og dokumentert.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 09.05.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,72

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 13,25 og mønehøgde på kote ca. + 20,25.

Vatn og avløp (VA)

Det er vist til at eigedom skal ha privat vatn og avløp.

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsløse til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasje plassering for 2 bilar.

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.

Tekniske krav til byggverk

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

VURDERING

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaket sine 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.

Nabomerknad

På bakgrunn av dom frå Bergen tingrett avsagt den 05.02.2019 (sak 17-20089TVI-BERG/4) vurderast dei privatrettslege førehalda rundt vatn og avløp å vere tilfredsstillande avklart. Riving og oppføring av ny bustad inneberer ingen endring kring åtkomsten til eigedommen, og vurderast difor å vere avklart det også.

Tillatels etter plan- og bygningslova ikkje inneberer avgjerd av privatrettslege førehald jf. pbl. § 21-6 (1) 4. punktum.

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.

GENERELL INFROMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Dispensasjonsøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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.

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.

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.

Dykk må søka om igangsettingsløyve

Ingen arbeid må settast i gang før igangsettingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsettingsløyve for delar av tiltaket.

Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller 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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/4082

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Julian Kobus Arkitektkontor

Apeltunvegen 5222
40

NESTTUN