



Nhb Vest AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3322 - 22/60631

Saksbehandlar:
Lars Ottar Sagstad
lars.ottar.sagstad@alver.kommune.no

Dato:
19.08.2022

Løyve til oppføring bustad og riving av bygg - gbnr 182/1 Gausereide

Administrativt vedtak: **Saknr: 853/22**
Tiltakshavar: Mathias Hindenes Laastad
Ansvarleg søkjar: Nhb Vest AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustad. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.03.2022 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.
3. Tiltaket skal knytast til privat vassanlegg jfr. § 27-1.
4. Tiltaket skal knytast til privat minirensanlegg i samsvar med tidlegare utsleppsløyve datert 21.10.03, minirensanlegg må tilfredsstilla krav til reinsing av vatn i følsamt område med etterpolering og UV-anlegg. Det må være tilrettelagt for enkel prøvetaking av vatnet.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg, fv.5450. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med løyve frå Vestland fylkeskommune

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

1. Ferdigattest for veg og avkøyrsløse.
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.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 186,4m² og bygd areal (BYA) ca. 121 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 0,1 % BYA. Søknad gjeld også riving av redskapsbod på om lag

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløse, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremål.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 20.05.2022 og frist for sakshandsaming er 16 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen som ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel, Kommuneplan for Lindås 2019- 2031, er definert som LNF-føremål.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og byggegrense langs vassdrag.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Søknad om dispensasjon fra KPA § 3.4 - Byggegrense mot sjø og vassdrag.

1. Søknaden gjelder dispensasjon fra Kommuneplanen sin arealdel 2019-2033 § 3-4 - Byggegrense mot sjø og vassdrag.

Tiltakshaver på gnr. 182 bnr. 1 ønsker på oppføre en enebolig da gårdsbrukets bolighus brant i februar 2021, og ble av sikkerhets hensyn revet i august. Eiendommen på 332464,2 m² ligger i LNF-område og ligger i nedslagsfelt for drikkevann. Tiltakshaver ønsker å endre plassering av bolighuset. Det nye tiltaket vil ha en minimums avstand fra vassdraget på 64,5 meter. Den nedbrente boligen hadde en avstand til vassdrag på 80 meter.

Tiltakshaver har fått dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei fra Vestland fylkeskommune. Omsøkte tiltak vil da ligge 28,6 meter fra fylkesvei. Tiltakshaver ønsker å flytte boligen lengre vekk fra fylkesvei pga. støy. Den nedbrente boligen hadde en avstand til fylkesvei på 17,5 meter.

Vassdraget er ikke synlig fra omsøkte bolig da terrenget rundt boligen er kupert. Det kan nevnes at det ligger mange boliger i området som har betydelig kortere avstand til vassdraget enn hva omsøkte bolig vil ha. Tiltakshaver planlegger å anlegge nytt minirensesanlegg til boligen. Sammenlignet med det eksisterende minirensesanlegget som er på eiendommen i dag vil et nytt og mer moderne minirensesanlegg være mer driftssikkert og gi en bedre rensing, noe som igjen vil gi mindre risiko for lekkasjer og avrenning til vassdrag.

2. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAVENE I KOMMUNEPLANENSINAREALDEL OM OPPFØRING AV TILTAK I LNF-OMRÅDER.

2. Eiendommen ligger i LNF-område. Per i dag er det ikke bolighus på eiendommen, kun en driftsbygning og redskapshus. Det har tidligere stått en enebolig på eiendommen, men den brant ned i februar 2021.

Eiendommen er 332464,2 m². Per i dag slår tiltakshaver beiteområdene selv. Han driver også med hogst og rydding av utmarksområdene for å holde kulturlandskapet vedlike. Dette for at ikke eiendommen skal "gro igjen". Eiendommen består også av store skogsområder som holdes vedlike.

Tiltakshaver ønsker å føre opp en enebolig, samt rive eksisterende redskapshus og oppføre nytt på gnr. 182 bnr. 1. Den nedbrente boligen lå inne i støysone gul, og tiltakshaver ønsker derfor å plassere boligene lengre vekk fra fylkesvei for å unngå støy.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 23.05.2022:

Statsforvaltaren sine merknader

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn uferipene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Byggegrense mot vassdrag

Kommunen opplyser at tiltak skulle krevje dispensasjon frå forbod til å bygge i 100 meters belte mot vassdrag, men i denne konkrete saka er det teke stode til oppbygging av bustad etter brann og tilhøve rundt dispensasjon frå avstand til vassdraget er vurdert tidlegare.

Det er uklart for oss kva kommunen meiner her. Oppbygging av ny bustad er eit nytt tiltak, om tiltaket er i strid med byggegrense mot vassdrag, har vi vanskeleg for å forstå kvifor dei ovannevnte grunner gjer at det likevel ikkje er naudsynt med dispensasjon. Ny bustad har også ei anna plassering enn nedbrent bustad, og påverknaden på vassdraget kan vere annleis.

LNF-formålet

Ny bustad, med ny tilkomsveg vil omdisponere dyrka mark. Ny bustad ser ut til å omdisponere nokre innmarksbeite og overflatedyrka mark, og ny tilkomsveg vil omdisponere fulldyrka jord. Det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Det er særleg uheldig å omdisponere fulldyrka mark. Kommunen må vurdere i kva grad det er naudsynt å endre tilkomsvegen. Det bør eventuelt settast vilkår om å tilbakeføre noverande tilkomsveg til fulldyrka mark.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune, Landbruk den 30.05.2022:

Saka gjeld søknad om rivning av bustad, gjenoppbygging av bustad etter brann på gbnr 182/1 Gausereide Alver kommune.

Landbruksavdelinga har ingen merknader til at det vert gitt løyve til å bygga opp huset etter brann. Plassering av det nye huset er endra litt i høve til det gamle, men det ligg framleis i tunet. Endra plassering vil berøra eit lite areal med overflatedyrka jord/innmarksbeite.

4.3 Disposisjoner som omfattes av forbudet mot omdisponering

Begrepet jordbruksproduksjon omfattar vidare bygninger som er direkte knyttet til drift av eiendommen, samt våningshuset. Slike bygninger bør likevel i den grad det er hensiktsmessig og mulig, plasseres på annet areal enn fulldyrka jord.
<https://www.regjeringen.no/contentassets/b6b3fd0cb9d7401180d962e0e98ba854/rundskriv-jordloven-m-2-2021.pdf>

Dette inneber at våningshus på gårdsbruk ikkje vert ramma av omdisponeringsforbudet og difor er det ikkje naudsynt med løyve til omdisponering etter jordlova.

Våningshuset er det viktigaste huset på eit gårdsbruk og ofte ein føresetnad for å få i gang drift.

Landbruksavdelinga vil rå til at det vert gitt løyve til å bygga opp att våningshuset etter brann som omsøkt, fordi dette er ei viktig førebuing til å få i gang drift på bruket att.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommunen, seksjon for kulturarv 16.06.2022:

Vi viser til brev datert 31.05.2022 i samband med søknad om riving, oppføring av bod, etablering av nybygg med tilhørende tilkomstveg og biloppstillingsplass på gnr. 182, bnr. 1 i Alver kommune. Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnerynde.

Nyare tids kulturminne

Vi vil gjere merkusam på at det bygget som er breitt ned var raud-merka i SEFRAK-registret, dette er ikkje nemnd i søknaden. Søknader som gjeld raudmerka SEFRAK-bygg er meldepliktige til Vestland fylkeskommune, fordi dei kan vere oppført før 1850. Gjeldande bygg skal vere oppført i 1840 jmfør vedlagte SEFRAK - skjema.

Viser til våre nettsider om søknadar og krav til dokumentasjon, der det kjem fram kva dokument som skal følgje i ei bygge- og rivesak: <http://www.vestlandfylke.no/kultur/kulturarv/kva-saker-skalsmdast-til-fylkeskommunen/> Vestland fylkeskommune ser ikkje at kulturminnemiljøet er av regional verdi. Vi ber om at kulturavdelinga i kommunen blir orientert om tiltaket og at dei får uttale seg når det gjeld ny bustad og reiskapsbod på staden og kva verknad desse tiltaka vil ha for kulturmiljøet.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune, Kultur 16.06.2022:

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om gjenoppbygging av bustad etter brann på gbnr 182/1 Gausereide.

Den nye bustaden kjem i staden for eit eldre sefrak-registrert hus, som vart rive etter ein brann. For å koma vekk frå støysona er den omsøkte bustaden trekt lenger vekk frå vegen.

Det omsøkte bygget på den nye plasseringa vil medføre relativt store terrenginngrep. Ein del av høgdedraget bak huset vil verta sprengt vekk og planert, og det vil stå igjen ei meir enn tre meter høg skjæring bak huset. Vår vurdering er at dette vil vera uheldig for landskapsbiletet.

Me rår frå at det vart gjeve løyve til tiltaket slik det er omsøkt. Me viser til *Lindås kommune – Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031- Føresegner og retningslinjer*, kapittel 2.7.2 og 3.4.1.a.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 182/4 ved brev av 06.04.2022:

Merknad til nabovarslet:

Merknad til nabo og til dispensasjon søknaden:

Punkt 1. Fra tekst i disp.søknad "Den nedbrente boligen låg inne i støysone gul, og tiltakshaver ønsker derfor å plassere boligene lengre vekk fra fylkesvei for å unngå støy".

Merknad til punkt 1.

Det ligger ikkje vedlagt støysone kart som støtter argumentet at den nye boligplasseringen ikkje

ligger i gul støysone. Ber om at dispensasjonsøknaden avvises på bakgrunn av manglende dokumentasjon. Det bør ikke gies tillatelse til å oppføre bustader i gul sone utan at det vert gjort tiltak mot støy. Den manglende dokumentasjon gjør at eg ikkje kan ta stilling til søknaden da den må sjåast på som ufullstøding for nabovarselet.

Punkt 2. "Den nedbrente boligen lå inne i støysone gul, og tiltakshaver ønsker derfor å plassere boligene lengre vekk fra fylkesvei for å unngå støy".

Merknad til punkt 2.

Dispansasjonsøknaden omtaler "boligene" som er flere enn ein bustad. Eg kan ikkje sjå at vedlagt dokumentasjon inneheldt søknad om meir enn ein bustad. Uklarheten i dokumentasjon gjør at eg ikkje kan ta stilling til søknaden da den må sjåast på som ufullstøding.

Punkt 3. Fra tekst i disp.søknad - Tiltakshaver ønsker å bruke og vedlikeholde bygningene på eiendommen. Dette vil gi eiendommen et velholdt og levende preg.

Merknad til punkt 3.

Valg av byggingstype både på bustad og redskapshus(funkis) vil bryta med øvrige bygg på eiendommen som har saltak. Det vil ikkje gi eiendommen eit velholdt preg og bryta med øvrige bygg.

Punkt 4. Fra tekst i disp.søknad. Ivaretagelse av kulturlandskapet er viktig for tiltakshaver.

Merknad til punkt 4:

Bygg på ein eiendom er ein del av kulturlandskapets uttrykk. Valg av byggeskikk (Funkis) i søknaden vil ikkje framheve det eksiterende kulturlandskapet på eiendommen eller nærliggjande bygde uttrykk.

Søknad om redskapshus og bustad må avvisas da argumentet om tiltakshavers ønske om å ta vare på kulturlandskapet ikkje går i hop med dette.

Punkt 5: Bustaden størrelse på nedbrent bygg var under 70 m². Ny bygning er på over 100 m².

Dette vil kunne gi ein auke i personekvivalenter som kan tilførast eit klausulert drikkevotn. Det er ikkje drøfta som ulempe i disp.søknaden. Manglande drøfting av dette forholdet må føre til at disp.søknaden avvises.

Utfyllande tilsvar på nabomerknad frå gbnr 182/4

Kommentar til Punkt 3 og 4:

Ja, ein kan meina mangt om kva stilar vedkomande bygningar i eit område har!

Her må eg få merka spesielt til der det vert skrive "Når en kjører Vassbygdvegen fra Seim og nordover finner man at strøkskarakteren ikke er ensartet. flere boliger der boligene ikke er oppført i samme stil."

Det er EITT (1) bolighus / ein bygning / ved vegen frå Fureberget til Konglevoll / som avvik frå det dei aller fleste reknar som harmonisk! Det er eit toetasjes hus på eit nes på Gausereide. Det er *INGEN* i bygda (utanom eigaren) som har funne det høveleg. Det er estetisk vurdert ganske avvikande frå det som stort sett er vurdert som greitt! Takformene til bygningane ved vegen nordover er i *harmon*i med kvarandre sjølvom dei er frå ulike tider! Og så er det teke med i dykkar vurderingar av bygningane og takformene: "Noen har tilbygg i glass." Jau, vi har i sør ei hagestue i glass med møning som står i stil med bygningane elles. Den er i svært liten grad synleg frå hovudvegen! Og merknaden tyder på at her har ein brukt fantasien så godt ein kan! - På Kleivdal er det og ut eit utbygg med glas. *INGEN* har så langt vi kjenner til moppfatta desse som estetiske avvik frå det ein finn greitt!

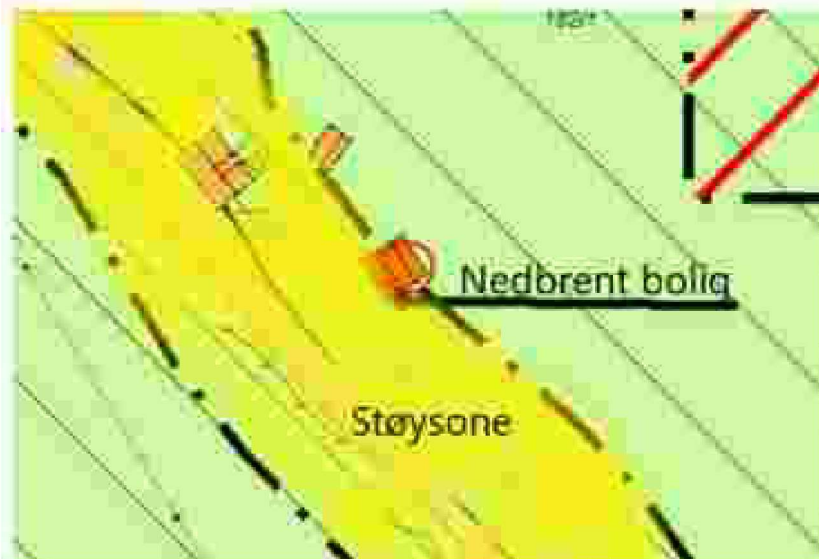
Denne kommentaren bør følgja vidare i saka som utfyllande til svaret på nabovarselet.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved mail datert 11.04.2022

Ansvarleg søkjar opplyser at:

Punkt 1.

Som du ser av vedlagt støysonekart lå den nedbrente boligen delvis i støysonen. Den nye boligen ønsker tiltakshaver å plassere utenfor støysoner for å unngå støy og støyhemmende tiltak.



Punkt 3 og 4.

Ved å oppføre ny enebolig og redskapsbod i en annen stil enn eksisterende bygninger på eiendommen vil selvsag bryte noe med strøkskarakteren på eiendommen. Vi mener likevel at gammel og ny stil kan harmonere bra sammen om tiltaket er gjennomtenkt med hensyn til plassering og form. Når en kjører Vassbygdvegen fra Seim og nordover finner man at strøkskarakteren ikke er ensartet. Man finner hus fra mange forskjellige årtier med ulike stillarter og ulike takformer. Man finner også gårder med flere boliger der boligene ikke er oppført i samme stil. Noen av boligene er påbygd med en annen takform enn hva tiltaket opprinnelig har, og noen har tilbygg av glass. Bebyggelsen i området viser at at bygg/ boliger er oppført etter stilen som var moderne da byggene/ boligene ble oppført.

Punkt 5.

Ang. økning i personekvivalenter med hensyn til drikkevann. Boligen som brant ned var en mindre enebolig med en boenhet. Boligen som søkes oppført er en enebolig med en boenhet. At boligen som søkes oppført er større enn hva den nedbrente boligen var henger sammen med utviklingen i boligstørrelse de siste 70 årene. Gjennomsnittlig størrelse på en enebolig var i 2021 dreyt 160 m². Boligen som søkes oppført er på 186 m². Dvs. at boligen ikke er betydelig større en landsgjennomsnittet.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 182/18 ved mail av 20.04.2022:

Det er positivt at det blir bygget opp igjen bolighus på eiendommen, men jeg reagerer på den type hus som er valgt. Type funksis kan passe godt i sentrumsnære strøk, men ikke i grisgrandt strøk, der det er mye natur og langt mellom boligene. I dette tilfelle med flotte Gjerfjølet i bakgrunnen, vil et kassehus som dette bli altfor fremtredende i forhold til naturen rundt.

Uansett hustype, bør en velge saltak, som glir naturlig inn i omgivelsene rundt. Jeg sender vedlagt noen bilder av hvordan det gamle bolighuset gled inn i naturen rundt, uansett årstid eller tid på døgnet

Ytterlegare merknader frå gbnr 182/18 den 31.05.2022

I følge referat (14.10.21) fra forhåndskonferanse om punktet "Visuelle kvaliteter" under henvisning til paragraf 29-2 i pbl. står det:

'Eihvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering'.

Jeg mener at tiltaket det er søkt om, i såkalt funksis-stil, gir svært lite gode kvaliteter i forhold til 'dets bygde og naturlige omgivelser og plassering'.

Det står videre at 'Vurdering av hustype, takform, omsyn til bygde omgjevnader m.m. skal leggjast ved søknaden'.

Jeg kan ikke se at det står noe som helst i byggherrens søknad om dette punktet, ikke annet enn at det '.....vil gi eiendommen et levende og velholdt preg.'

At kommunen har gitt tillatelse til en type bolig tidligere, som kanskje strengt tatt aldri burde blitt gitt, må ikke det bety at det gir grønt lys for alle lignende hustyper i samme område i fremtiden, som vil føre til en overrepresentasjon av boliger som skiller seg negativt ut i forhold til omgivelsene.

I tilsvaret til meg fra Norske Hus peker de på at det er mange ulike stilarter langs Vassbygdvegen.

Men jeg kan ikke se at det er noen som bryter så fundamentalt med miljøet rundt som det som her er søkt om. Det er kanskje et unntak - fra 2017- (gnr182/bnr.8) som allerede er i bygden, og som jeg enda har til gode å høre at noen har noe positivt å si noe om, hverken bygget i seg selv eller at bygget tilfører noe positivt til miljøet rundt.

På et merkelig vis gikk kommunen den gangen god for at tiltaket har '...tilfredsstillende, visuelle kvaliteter...etc'.

Norske Hus peker også på at denne stilarten er moderne nå. Det stemmer vel ikke helt. Den var vel moderne da den oppstod på 1930-tallet, og en ser mange flotte eksempler på boliger bygget i denne funksis-stilen og hvordan en slik bolig kan berike miljøet rundt.

I dette tilfellet mener jeg at det gjør det stikk motsatte, nemlig å forringe miljøet.

Når det (dessverre) mangler forskrifter for hvordan en bolig skal se ut i en kommune, hviler det et desto større ansvar for en beslutningstaker, slik at alle hensyn, også med hensyn til visuell tilpasning, blir skikkelig ivarettatt. Når det, etter min mening, har vært en **åpenbar mangel på rådgivning til byggherren, med hensyn til visuelle hensyn angående boligstil** kontra de 'bygde omgjevnadene', gjør det at kommunen spesielt må være seg sitt ansvar bevisst.

Selv om en bygger for nåtid og fremtid, må en også ta et blikk bakover. Selv om det ikke finnes direkte forskrifter å følge, og ved å studere tidligere visuelle inngrep i miljøet, må en kommune søke å **ta hørdom av de eventuelle feilgrep som tidligere beslutningstakere har gjort.**

Når de to nærmeste naboene, som har direkte utsyn til bolig på bnr.182/1, har samme syn på det å sette opp ny bolig i en stil som bryter så totalt med miljøet rundt, bør det få stor innvirkning på utfallet, som vi blir nødt til å leve med, og som de som kommer etter oss ikke har noen innflytelse over.

Jeg ønsker at den type bolighus, type funksis, som det er søkt om i denne saken, med en slik takform, altså flatt tak, ikke blir godkjent oppført.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved mail datert 23.05.2022 .
Ansvarleg søkjar opplyser at:

Ved å oppføre ny enebolig og redskapsbod i en annen stil enn eksisterende bygninger på eiendommen vil selvsag bryte noe med strekarakteren på eiendommen. Vi mener likevel at gammel og ny stil kan harmonere bra sammen om tiltaket er gjennomtenkt med hensyn til plassering og form.

Når en kjører Vassbygdvegen fra Seim og nordover finner man at strekarakteren ikke er ensartet. Man finner hus fra mange forskjellige årtier med ulike stilarter og ulike takformer. Man finner også gårder med flere boliger der boligene ikke er oppført i samme stil. Noen av boligene er påbygd med en annen takform enn hva tiltaket opprinnelig har, og noen har tilbygg av glass. Bebyggelsen i området viser at at bygg/boliger er oppført etter stilen som var moderne da byggene/ boligene ble oppført.

Supplerande kommentar frå ansvarleg søkjar den 24.05.2022:

Du kommenterer i menningen at du ikke mener omsøkte bolig ikke passer inn i grensede strek basert på form og takvinkel. I vårt forrige svar kommentere vi at i området finnes det flere takformer og stilarter på bygninger. Boligen vil derfor ikke bryte med en ensartet strekarakter da denne ikke eksisterer. Eiendommen er ikke regulert, noe som da gjør at det er kommuneplanens arealdel sine krav som gjelder. Kommuneplanens arealdel er ikke så detaljert som en reguleringsplan. Den sier ikke noe om takform/ vinkler og byggestil. Tiltakshaver har et ønske om å bygge boligen i funksstil. Denne stilen er moderne nå, og det kan sies om andre hus som er bygget langs Vassbygdvegen. De er også bygd i den stilen som var moderne da husene ble oppført. Det vil nå være opp til kommunen å avgjøre om det vil bli gitt tillatelse til tiltaket, men med tanke på hva som ellers er bygget langs Vassbygdvegen bør likhetsprinsippet gjelde i denne saken.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.03.2022.

Avstand til offentlig veg/næraste nabo er opplyst å vere 28,60 meter. Vestland fylkeskommune har i vedtak datert 31.03.2022 gjeve dispensasjon til plassering minst 28 meter frå offentlig veg.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 34,8 og mønehøgde på kote ca. + 41,00.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til privat vassanlegg og nytt privat minirensanlegg

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 31.10.03 og 05.11.03. Utsleppsløyve gjeld einebustad. Godkjent ferdigmelding må sendast før søknad om ferdigattest for bustad.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Det vert lagt til grunn at eigedomen har godkjend avkøyringsløp og at det er tilstrekkeleg areal for parkering. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 biler .

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløp. 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 skjøn 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 prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtেকnisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan. Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket. Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

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 til side. 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 ramar, 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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at ny bustad er nødvendig for å oppretthalde busetnad og driveplikt av gardsbruket. Tiltaket vil bli plassert utanfor gul støysone frå fv.5450, som hindrar skadeleg støy i bustad og nødvendige tiltak for å begrensa dette (f.eks støyskjerm, ekstra bygningstiltak mot støy i fasade). Kommunen vurderer òg at plassering av bygg lenger fram på eigedom i tråd med merknader, vil verke meir dominerande i forhold til naboar. Dette taler for å godkjenne ynskja plassering av bygg og skjering.

Tiltaket ligg om lag 60 meter frå næraste vassdrag og tiltaket krev ikkje dispensasjon jf. KDP Lindås punkt 2.6.1. I bakkant av bustad vil det kome ein mindre skjering, denne kan dempast ved å skrå terrenginngrepet ved sprengingsarbeidet og leggje på jord.

Tiltaket vil på grunn av sin plassering og endra vegtilkomst, ta noko areal av dyrka mark. Området rundt tiltaket må opparbeidast til fulldyrka mark, slik at det vert omdisponert så lite dyrka mark som mogleg.

Tiltaket som ligg i LNF-området har ei begrensa påverknad på naboar og nærmiljøet. Det er likevel nødvendig å begrensa omgjevnaden sitt inntrykk av ny bustad. Bustad er derfor anbefalt å byggast med ein avdempa fasadefarge som ikkje verkar skjemma.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet jf. 3.4.1 og byggjegrense langs vassdrag er oppfylt jf. § 2.6.1 i kommuneplanens føresegn. Kommunen syner jamvel til at dette er basert på ei konkret vurdering. Denne saka er ikkje meint å medføre generell presedens for bygging i LNF-område.

Tekniske krav til byggverk

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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Nabomerknad

Kommunen viser til ansvarleg søkjar sitt svar til merknad frå naboar. Naboar har påpeikt at byggestil på planlagt bustad bryt med det tradisjonelle byggestilen i område Det er fleire forskjellige byggestilar i området og det ligg også eit tidlegare godkjent funkishus like ved.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Det vert gitt løyve for riving av redskapsbod. Det er ikkje krav om gjennomføringsplan, nødvendige erklæringar om ansvarsrett, avfallsplan eller miljøsaneringsskildring for rivingsarbeidet for redskapsbod jf. SAK § 9-6.

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.
- 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 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.

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.

Ferdigstilling

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/3322

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande

Lars Ottar Sagstad

Avdelingsleiar

Rådgevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Mathias Hindenes Laastad

FURULIA 4

5913

EIKANGERVÅG

Nhb Vest AS

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til riving av redskapsbod på gbnr 182/1 på følgjande vilkår:

1. Bygget som skal rivast er vist i situasjonsplan datert 07.03.2022, jf. pbl. § 29-4/ SAK § 6-3.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal det liggja føre:

2. Avfallsplan og miljøsaneringskildring

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.