

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



20.04.2022 11:05:06 AR485552836

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
|-----|-----|---------|------------|
| 182 | 1 | 0 | 0 |

Kommune Alver
Adresse , 5912 Seim
Vassbygdvegen 256

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål
Riving av bygning under 70 m2

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 111 Enebolig

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Mathias Laastad

Telefon: 90212860
90212860

E-postadresse: mathias_laastad@hotmail.com

Adresse: Furulia 4 , 5913 EIKANGERVÅG

ANSVARLIG SØKER

Navn: NHB VEST AS

Telefon: 97761033

E-postadresse: postvest@nhb.no

Adresse: Hagellia 6, 5914 ISDALSTØ

Organisasjonsnummer: 913601742

Kontaktperson

Navn: Lasse Wicklund Kristiansen

Telefon: 90848034
90848034
E-postadresse: lasse@norskehus.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Ja
Hvor mange merknader foreligger? 1

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Hei,

I merknaden som du sendte hadde du en del punkter i nabovarslet som du stiller spørsmål ved, og vi ønsker å svare opp på disse, og avklare evt. misforståelser.

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 2.

At det står "boligene" og ikke boligen i nabovarslet er beklageligvis en tastefeil. Som du ser av vedlagt sit.plan i nabovarslet er det kun en enebolig med en boenhet som det søkes dispensasjon for.

Punkt 3 og 4.

Ved å oppføre ny enebolig og redskapsbod i en annen stil enn eksisterende bygninger på eiendommen vil selvsagt 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 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.

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 drøyt 160 m². Boligen som søkes oppført er på 186 m². Dvs. at boligen ikke er betydelig større en landsgjennomsnittet.

Merknaden til nabovarslet som du sendte oss 06.04.2022 og vårt tilsva vil være vedlagt byggesøknaden når denne sendes til kommunen.

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Oppføring av enebolig og redskapsbus

REDEGJØRELSE:

Tiltakshaver ønsker å oppføre en ny enebolig da eneboligen som tidligere stod på eiendommen brant ned februar 2021. Det står også en eldre redskapsbod på eiendommen som tiltakshaver ønsker å rive for så å oppføre en større redskapsbod som har samme arkitektur som boligen som ønskes oppført.

Eiendommen er en stor eiendom på 332464 m² som hovedsakelig består av skog og utmark. Boligen som brant ned var den eneste boligen som stod på eiendommen. Den nedbrente boligen var plassert 17,5 meter fra Fylkesvei 5450 og lå delvis i gul støysone. Tiltaket det nå søkes om oppføring av er plassert 28,6 meter fra fylkesveien for å unngå støysonen. Tiltaket er lagt inntil en skrent for dempe inntrykket av boligen noe.

Vi har dessverre ikke tegninger av den nedbrente boligen men den hadde en BYA på ca 70 m². Den nye boligen er på 186,4 m² BRA og 121 m² BYA. Dvs. at omsøkte tiltak er noe større enn hva den nedbrente boligen var. Den nedbrente boligen er av eldre årgang, og kravene til boliger har endret seg siden den gang. Boligen som det søkes oppføring av er 186 m². Dette er en ganske gjennomsnittlig størrelse på en bolig etter dagens standard. Redskapsboden som ønskes oppført har en BYA på 78,5 m². Den eksisterende redskapsboden er på 28 m². Tiltakshaver ønsker å holde kulturlandskapet ved like og trenger en større redskapsbod for maskiner og utstyr til dette formålet. På sikt ønsker tiltakshaver også å anskaffe noen geiter/sauer som kan beite på eiendommen. Det foreligger et utsleppsløyve på eiendommen fra 2003. Dette ligger vedlagt i dokumentlisten.

Vann til eiendommen kommer fra eget vannanlegg med pumpe fra Storavatnet.

Vestlandfylkeskommune har gitt dispensasjon fra byggegrense til fylkesvei 5450, samt tillatelse til å flytte utkjøring til fylkesveien. Å flytte utkjøring til fylkesveien vil gi bedre siktsone da den eksisterende avkjørselen ligger på siden av låven, samt at hellingen på tilførselsvei til fylkesveien blir redusert ved en flytting.

Vi har mottatt en merknad til tiltaket fra nabo på gnr. 182 bnr. 4. Merknaden går hovedsakelig på stilen på boligen og redskapsboden. Han mener at dette ikke passer inn i kulturlandskapet i området. Om en tar seg en tur langs Vassbygdvegen vil en finne mange forskjellige hustyper som er bygget i forskjellige tår. Området bærer preg av at boliger er oppført i den stil som var moderne på oppføringstidspunktet. Vedlagt finner dere merknad fra nabo og tilsvar fra oss.

I følge forhåndskonferansen som ble avholdt 14.10.2021 måtte det 3 dispensasjoner på plass. Dispensasjon fra byggegrense - fylkesvei, dispensasjon fra oppføring av tiltak i LNF-område og dispensasjon fra byggegrense til vassdrag. Dispensasjon fra byggegrense til fylkesvei er gitt. I ettertid har det kommet frem dokumenter fra en rettskraftig dom fra 1982 som i § 1 sier at "Ved brann eller elde vert det gjeve løyve til turvande gjenoppføring og/eller fornying av eksisterande bygningar. Kårhus på gnr. 181 bnr. 7, gnr. 182 bnr. 1 og 6, kan likevel bygjast innafør 100 metersgrensa etter nærare vilkår frå helserådet". I e-post fra saksbehandler Larissa Dahl 20.01.2022 fastslår hun at det ikke er nødvendig å søke dispensasjon fra byggegrense til vassdrag, men da det omsøkte tiltaket er flyttet lengre mot øst sammenlignet med den eksisterende boligen som brant ned har vi valgt å nabovarsle en søknad om dispensasjon fra avstand til vassdrag i nabovarsel 1. Om denne søknaden om dispensasjon er overflødig ønsker vi at dere ser bort fra denne.

I nabovarsel 2 er det varslet en søknad om dispensasjon fra oppføring av tiltak i LNF-områder.

Slik eiendommen fremstår i dag er den uten bolighus. Vi mener at ved å gi tillatelse til oppføring av ny bolig vil eiendommen bosettes og holdt vedlike slik at den vil fremstå som en helhet, og bli et bidrag til en levende bygd.

FORHÅNSKONFERANSE

Forhåndskonferanse er avholdt.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

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

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

Begrunnelse:

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 minirensanlegg til boligen. Sammenlignet med det eksisterende minirensanlegget som er på eiendommen i dag vil et nytt og mer moderne minirensanlegg være mer driftssikkert og gi en bedre rensing, noe som igjen vil gi mindre risiko for lekkasjer og avrenning til vassdrag.

Fordeler ved å gi dispensasjon fra KPA's krav ihht. byggegrense til vassdrag:

1. Det har stått en bolig på eiendommen som også lå nærmere vassdraget enn 100 meter.
2. Det nye tiltaket vil ikke hindre allmenn ferdsel og tilgjengeligheten til vassdraget.
3. Tiltaket vil kun gi mindre endringer i terrenget og landskapet på eiendommen.
4. Tiltaket blir plassert i god høyde over vassdraget, og vil ikke berøre vassdraget direkte.
5. Tiltaket vil ikke være synlig fra vassdraget.

Ulemper ved å gi dispensasjon fra KPA's krav ihht. byggegrense til vassdrag:

1. Tiltaket strider mot KPA's bestemmelser.

Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonen.

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.

Fordeler ved å gi dispensasjon:

- Tiltakshaver vil kunne bosette fast seg på eiendommen.
- Tiltakshaver ønsker en form for dyrehold for å kunne holde vegetasjonen nede. Ivaretagelse av kulturlandskapet er viktig for tiltakshaver.
- Tiltakshaver ønsker å bruke og vedlikeholde bygningene på eiendommen. Dette vil gi eiendommen et velholdt og levende preg.
- Ved å gjenoppbygge boligen etter brannen viser at tiltakshaver har en langsiktig plan for eiendommen.

Ulemper ved å gi dispensasjon:

- Ansvarlig søker kan ikke se ulemper ved å gi dispensasjon fra kravene i kommuneplanens arealdel da det har

stått en bolig på eiendommen som er brent ned, og dispensasjonssøknaden gjelder igjenoppføring av bolig - ikke nytt tiltak.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

| | |
|--------------------|---|
| Type plan: | Arealdel av kommuneplan |
| Navn på plan: | Kommuneplan for Lindås 2019 - 2031. PlanID: 1263-201805 |
| Reguleringsformål: | LNF - område |

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Prosent bebygd areal (%BYA)

Grad av utnytting iht. gjeldende plan 30 %

TOMTEAREALET

| | |
|---|--------------------------|
| Byggeområde/grunneiendom | 332 464,2 m ² |
| - Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler | 0 m ² |
| + Areal som skal legges til | 0 m ² |
| = Beregnet tomteareal | 332 464,2 m ² |

BEBYGGELSEN

| | |
|---|--------------------------|
| Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan | 99 739,26 m ² |
| Areal eksisterende bebyggelse | 124,85 m ² |
| - Areal som skal rives | 0 m ² |
| + Areal ny bebyggelse | 197,44 m ² |
| + Parkeringsareal | 18 m ² |
| = Sum areal | 340,29 m ² |

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting 0,1 %

PLASSERING AV TILTAKET

| | |
|---|-----|
| Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? | Nei |
| Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? | Nei |

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

| | |
|--|-----|
| Flom (TEK § 7-2) | Nei |
| Skred (TEK § 7-3) | Nei |
| Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for | Nei |

eksempel forurenset grunn):

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Ja

Veitype: Riksvei/fylkesvei

Er tillatelse gitt for riks eller fylkesvei? Ja

VANNFORSYNING

Tilknytning Privat vannverk

Beskrivelse

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? Ja

Foreligger utslippstillatelse? Ja

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

- Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

ELISABETH HOSØY SLEIRE på vegne av NHB VEST AS

