



Hilleren Prosjektering AS
Skulebakken 2-4
5355 KNARREVIK

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/6093 - 22/1347

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
07.01.2022

Rammeløyve til riving av våningshus, oppføring av nytt hus og tilkomstveg - gbnr 333/2 Sjurdal

Administrativt vedtak: Saknr: 022/22
Tiltakshavar: Kjetil Brakstad
Ansvarleg søkjar: Hilleren Prosjektering AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå planføremaal LNF-område for oppføring av ny bustad med vegtilkomst på gbnr 333/2 Sjurdal. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for riving av gammal våningshus, oppføring av ny bustad med vegtilkomst på gbnr 333/2 Sjurdal på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.05.21, mottatt 04.01.22 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 borehull. Tiltakshavar skal påse at kvaliteten på drikkevotn er tilfredsstillande.
4. Tiltaket skal knytast til privat minireinseanlegg i samsvar med framtidig utsleppsløyve som skal gjevast før igangsetjingsløyve kan gjevast.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 28.06.21 godkjent i sak 21/5935.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket: både bustad, veg og minireinseanlegg 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.
2. Kopi av serviceavtale på minireinseanlegg skal vere sendt inn.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av våningshus, oppføring av bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 196,3 m² og bygd areal (BYA) ca. 122 m² og ny vegtilkomst. Utnyttingsgrad er opplyst til 0,02% BRA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå planføremål LNF-område.

Det vert elles vist til søknad motteken 29.06.21 og supplert 27.09.21, 04.01.22.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 26.08.21, 06.12.21.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 27.09.21, 04.01.22.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som LNF-føremål.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremål.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving den 27.09.21:

Dispensasjon

De omsøkte tiltakene krever dispensasjon fra KDP § 3.1 for oppføring av bolig og anlegging av tilkomstvei i LNF-område.

Omsøkt eiendom ligger i kommuneplanens arealdel i arealformål LNF. Det er søkt om riving av eksisterende bolig og oppføring av en enebolig med ny tilkomstvei på eiendommen. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra arealformålet etter arealdelen i kommuneplanen.

Paragraf 19-2 i plan- og bygningsloven, regulerer kommunens tilgang til å gi dispensasjon. Det følger av bestemmelsens andre ledd at «dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.» Videre må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Hensynet bak arealformål LNF vil blant annet være å ta vare på areal brukt til, eller egnet for, landbruks-, natur- og friluftsmål. Dette både for å bevare areal som i dag er brukt til landbruk, natur- og friluftsmål for fremtiden, og for å sikre at ikke for mye areal egnet for fremtidig bruk til landbruksareal, blir oppstykket og bebyggt.

De omsøkte tiltakene ligger innenfor jordbruksareal «overflatedyrka jord». Dette er jordbruksareal som for det meste er rydda og jevna i overflata, slik at maskinell høsting er mulig.

Den omsøkte eiendommen er en landbrukseiendom med nedlagt drift. Eiendommen er bebyggt med et eldre våningshus, løe og andre uthus tilknyttet tidligere gårdsdrift. Hjemmelshavers sønn ønsker nå å overta eiendommen for å bosette seg der. I den forbindelse er det ønskelig med en ny bolig som følger dagens krav til boliger. Samtidig får tiltakshaver utformet boligen etter sine ønsker. Det søkes også om anlegging av tilkomstvei til den nye boligen.

Ettersom at eiendommen på det aktuelle stedet alt er bebygget kan en ikke si at tiltakene vil være til hinder for tilkomst til de omkringliggende LNF-arealene. Tiltakene vil heller ikke føre til at ubebygde deler av LNF-områder bebygges.

De omsøkte tiltakene vil være positiv for eventuell fremtidig drift på gårdsbruket, og samtidig gi tiltakshaver en hensiktsmessig og funksjonell bolig på eiendommen.

Dette taler for at de omsøkte tiltakene ikke vil føre til at hensynene bak arealformål landbruk, natur og friluftsliv blir «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.

Ved innvilgelse av dispensasjon vil tiltakshaver få innfridd sitt byggeønske og sitt ønske om å etablere seg «på tunet» i umiddelbar nærheten av familie. Det ligger til videre til rette for tilknytning til infrastruktur som vei, vann og avløp. De omsøkte tiltakene vil derfor tilrettelegge for fremtidig drift på gårdsbruket. Innvilgelse av dispensasjon vil etter dette ha klare fordeler.

Tiltakenes plassering er ikke til hinder for tilkomst til natur og friluftsområde og er ikke brukt til landbruksformål. Dette taler for at fordelene med innvilgelse av dispensasjon her vil være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Statsforvaltaren i Vestlandet skrev følgjande den 08.11.21:

Statsforvaltaren si vurdering

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 ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Landbrukseigedomene har ikkje aktiv landbruksdrift i dag. Det er søkt om å rive eit våningshus og bygge nytt bustadhus, med tilkomstveg. Vi forstår det slik at det ikkje er eit ønske å starte opp ny landbruksdrift på eigedomene. Etter det vi kan sjå er det i dag ikkje tilkomstveg til bustaden.

Dagens våningshus ligg i eit kulturlandskap og er omgitt av dyrka mark på alle kantar.



Den nye bustaden vil ha om lag same fotavtrykk som eksisterande våningshus, og vi har i utgangspunktet ingen vesentlege merknadar til dette tiltaket. Vi meiner derimot at det er negativt at tilkomstvegen til bustadhuset vil omdisponere både overflatedyrka jord og fulldyrka jord. Vi kan ikkje

sjå at det er opplyst kor mykje landbruksareal som vert omdisponert. Vi kan heller ikkje sjå det er vurdert alternative vegtilkomstlar.

Det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg, og tilkomst til eit ordinært bustadhus er ikkje i samsvar med LNF-formålet. I utgangspunktet ser det ut som vegen vil omdisponere for mykje dyrka mark, til at vi kan tilrå dispensasjon i denne saka.

Vi ber om å få tilsendt eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga den 05.11.21:

Våningshus er ein av dei viktigaste ressursane på ein landbrukseigedom. I jordlova er dekket omgrepet jordbruksproduksjon både jord og nødvendige bygningar for drifta, og det er difor ikkje naudsynt med omdisponeringsløyve etter jordlova dersom huset skulle vera plassert på dyrka eller dyrkbar jord.

Det er i landbruksregelverket lagt vekk på at det er ynskjeleg at landbrukseigedomar skal vera bebudd av eigar, fordi det vil vanlegvis vera slik at ein eigar som bur på eigedomene i større grad vil ta vare på og skjotta ressursane på ein betre måte. Det nye huset er tenkt plassert på same stad som det gamle og det vert betre vegtilkomst enn i dag.

Det er ikkje bygd nye hus i Sjørdal dei siste 25 åra og det må akseptast at også dei som bur på ein landbrukseigedom skal ha same moglegeheit som resten av samfunnet til å ha eit tidsmessig og moderne hus.

Landbruksavdelinga vil rå til at det vert gitt dispensasjon for riving og gjenoppføring av nytt våningshus.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga den 26.11.21:

Forbudet mot omdisponering i jordloven §9 første ledd lyder: *"Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida."* Forbudet mot omdisponering gjelder etter bestemmelsens ordlyd all dyrka og dyrkbar jord, dvs fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite

Det som er vesentleg i denne saka er om veg fram til nytt våningshus vert ramma av forbudet mot omdisponering. Begrepet jordbruksproduksjon omfattar ei rekke ting ein kan gjera på ein gard som ikkje krev søknad om omdisponering, sjå rundskriv M 2-2021 pkt 4,2

- Begrepet jordbruksproduksjon omfattar vidare bygninger som er direkte knyttet til drift av eiendommen, samt våningshuset.
- Når det gjelder driftsbygninger, omfattar begrepet jordbruksproduksjon bygninger som er nødvendige blant annet i forbindelse med tradisjonelt husdyrhold
- Også anlegg av nødvendige driftsveier og **gårdswier** dekkes av begrepet jordbruksproduksjon. Siden det dreier seg om nødvendige veier, kan heller ikke eierens oppfatning på dette punktet tillegges avgjørende vekt. Det må foretas en objektiv vurdering av om det ut fra den konkrete jordbruksdriften er en nødvendig vei

Etter landbruksavdelinga sitt syn er dette veg fram til nytt våningshus på bruket, og skal leggja til rette for busetjing og drift på garden. Våningshuset er den viktigaste bygningen på garden, og etter vårt syn vil tilkomst til dette vera definert som naudsynt gårdsveg. Det er ikkje vegframkomst der frå før, og at ein må leggja veg en slik at ein kan få godkjent avkjøring og trygg tilkomst inneber at det vil gå med litt dyrka mark. Samstundes vil det vera ein fordel for denne teigen å ha god tilkomst, og pga klimaendringar oppfordrar me bønder til å byggja veg langs dyrka mark for å flytta transport av for og gjødsel frå jorda til veg. Dette reduserar jordpakking som igjen gjev min dre klimagassutslepp og mindre avrenning. I samtale med ansvarleg stadfestar han at traseen er valgt for å få ein betre tilkomst både til våningshuset, men og til jordbrukssteigen. Vegen bør leggjast på same nivå som jordbruksarealet slik at ein kan kjøra rett frå jorda og inn på vegen.

I jordlova er busetjing definert som ei viktig samfunnsinteresse, og det er eit klart mål at landbrukseigedomane skal vera bebudd av eigarane. Det har ikkje budd folk på dette bruket på lang tid, og me er usamd med statsforvaltaren at dette er å sjå på som eit ordinært bustadhus og ikkje som våningshus på gårdsbruk. Bygging av nytt våningshus må sjåast på som førebuing til drift. Etter jordlova sine reglar om driveplikt står ein fritt til å leiga vekk jorda, men det er klart at ein eigar som bur på garden har betre høve til å ta vare på alle ressursane på ein betre måte.

Det er ikkje naudsynt med samtykke til omdisponering etter jordlova i saka etter Landbruksavdelinga si vurdering.

Uttale vedr. riving av våningshuset frå Kulturavdelinga i Alver kommune av 9.11.21 ser slik ut:

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om riving av eksisterande våningshus og etablering av nytt våningshus på gbnr 333/2 Sjurdal.

Det eksisterande våningshuset er ei leinstove som i følge både Sefrak-registreringa og Norske gardsbruk vera bygd i 1904.

Arild Sætre frå Kulturverntenesta i Nordhordland var på vegne av kulturavdelinga i Alver kommune på synfaring på Sjurdal 22. oktober. Tilbakemeldinga etter synfaringa er at tilstanden i bygget generelt er dårleg m.a pga lekkasje og insektangrep. Den opphavelige planløyisinga er relativt inntakt, med det er gjort endringar både i interiør fasade i seinare tid. Lemstover frå denne perioden, med slike endringar som er gjort på huset på gnr 333, bnr 2 i Sjurdal, er godt representerte i regionen og den har med det ikkje høgaste verneverdi.

På bakgrunn av dette har me ingen merknader til at det vert gjeve løyve til riving av eksisterande våningshus og løyve til å bygga nytt.

Kulturarv avdelinga i Vestland fylkeskommune har uttalt seg slik den 02.11.21:

Vestland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, har vurdert saken som regionalt kulturminnemynde. Tiltaket er dårleg opplyst, då det ikkje er lagt ved foto eller teikningar som viser eksisterande bygg. I Askeladden er omsøkte bygg påført grå SEFRAX-trekant (ID 1256-0107-007), noko som skal bety at bygget frå 1904 er rive. Dersom kulturavdelinga i Alver kommune ikkje allereie er kopla på saken, ber vi om at dei blir det. Dei må gjere ei nærmare vurdering av bygget, og kulturmiljøet rundt, og avgjere om dette er eit kulturminne av lokal verdi. Vi vil påpeike at rehabilitering og adaptiv gjenbruk av eksisterande bygningar vil vere eit avgjerande bidrag til ei berekraftig framtid, som også vil kunne bidra positivt til å ivareta verneverdig bygningsmasse.

Veg og infrastruktur avdelinga i vestland fylkeskommune har skrevet uttale 3.11.21:

Uttale

Ved tiltaket er første offentlege veg den kommunale vegen Bjørndalsvegen. Den kommunale vegen har ei fartsgrense på 50 km/t og koplar seg på fylkesveg 564 Rosslandsvegen. Fylkesvegen har på staden fartsgrense på 60 km/t, og trafikkmengda 2000 ÅDT. Etter rammeplanen for avkøyrsløp og byggegrensar langs fylkesveg ligg denne strekninga i streng haldningsklasse. Dette betyr at vegen er ein viktig hovudveg med regional og overordna lokal funksjon.

Krysset mellom den kommunale vegen Bjørndalsvegen og fylkesveg 564 Rosslandsvegen har ei dårleg utforming som kan bidra til å skapa trafikkfarlege situasjonar. Vi vil vera negativ til auka bruk slik som tilhøva i krysset er i dag. Vi rår difor Alver kommune til å påleggje at krysset mellom den kommunale vegen Bjørndalsvegen og fylkesveg 564 Rosslandsvegen vert utbetra.

Vestland fylkeskommune, avdeling for infrastruktur og veg, ber om å få vedtaket til klagevurdering dersom det ikkje vert stilt krav om utbetring av krysset.

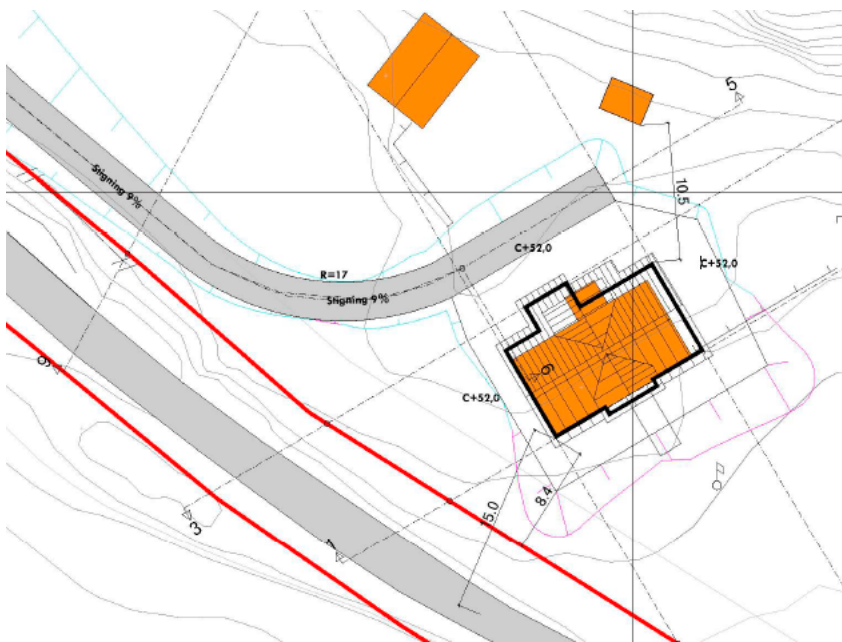
Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.05.21, mottatt 04.01.22:



På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 8,4 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentlig kommunal veg er opplyst å vere 15 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 28.06.21 gjeve løyve til ny avkøyrsløse sak 21/5935.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 52 og mønehøgde på kote ca. + 59,3.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til privat brønn og privat avlaup.

Det skal søkjast om utsleppsløyve før igangsettingsløyve kan gjevast.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 28.06.21 i sak 21/5935.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplassar for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppholdsareal, gangtilkomst, parkering 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknad til saka.

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.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 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 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 samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å tillate riving av eldre bustad for oppføring av nyare bustad på same stad.

Omsynet bak LNF-føremål i kommunedelplanen er å ta vare på arealet egna til landbruks-, natur og friluftsinnteresser, å bevare arealet for framtidig generasjonar for å sikre nok areal for framtidig drift, å hindre oppstykking og utbygging av dyrka jord.

Kommune kan ikkje sjå at riving av eldre våningshus og oppføring av ny bustad på same sted for same bruk skaper konflikt for arealføremål i kommunedelplanen for Meland. Når det gjeld etablering av ny vegtilkomst har statsforvaltaren skrevet at:

Den nye bustaden vil ha om lag same fotavtrykk som eksisterande våningshus, og vi har i utgangspunktet ingen vesentlege merknadar til dette tiltaket. Vi meiner derimot at det er negativt at tilkomstvegen til bustadhuset vil omdisponere både overflatedyrka jord og fulldyrka jord. Vi kan ikkje

sjå at det er opplyst kor mykje landbruksareal som vert omdisponert. Vi kan heller ikkje sjå det er vurdert alternative vegtilkomstar.

Det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg, og tilkomst til eit ordinært bustadhus er ikkje i samsvar med LNF-formålet. I utgangspunktet ser det ut som vegen vil omdisponere for mykje dyrka mark, til at vi kan tilrå dispensasjon i denne saka.

Landbruksavdelinga har vurdert at etablering av veg krev ingen samtykke etter jordlova i denne saka.

Landbruksavdelinga skrev i e-posten av 26.11.21:

Etter landbruksavdelinga sitt syn er dette veg fram til nytt våningshus på bruket, og skal leggjast til rette for busetjing og drift på garden. Våningshuset er den viktigaste bygningen på garden, og etter vårt syn vil tilkomst til dette vera definert som naudsynt gårdsveg. Det er ikkje vegframkomst der frå før, og at ein må leggja vegen slik at ein kan få godkjent avkjøring og trygg tilkomst inneber at det vil gå med litt dyrka mark. Samstundes vil det vera ein fordel for denne teigen å ha god tilkomst, og på klimaendringar oppfordrar me bønder til å byggja veg langs dyrka mark for å flytta transport av for og gjødsel frå jorda til veg. Dette reduserar jordpakking som igjen gjev mindre klimagassutslepp og mindre avrenning. I samtale med ansvarleg stadfestar han at traseen er valgt for å få ein betre tilkomst både til våningshuset, men og til jordbruksteigen. Vegen bør leggast på same nivå som jordbruksarealet slik at ein kan kjøra rett frå jorda og inn på vegen.

Administrasjonen meiner at ny vegtilkomst, plassert langs tomtegrensen mot sør langs kommunal veg, skal tene både ny bustad og landbruket på jordbruksteigen, slik at bonde kjører frå jorda inn på vegen, slik man reduserer jordpakking og gjev mindre klimaendringar. Det finns ingen vegtilkomst til gammal våningshus per i dag, Landbruksavdelinga definerer veg som naudsynt gårdsveg i denne saka. Det er ikkje lett å etablere alternativ trygg tilkomstveg og avkjørsel i denne saka.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bustad skal oppførast på same stad som eksisterande våningshus står i dag, tiltaket medfører korkje nye bygningsmassar eller vesentleg terrenginngrep, tilkomst skal nyttast av både ny bustad og jordbruksteigen.

Administrasjonen kan ikkje sjå ulempe i at det etablerast nyare bustad etter dagens standard på garden som kan nyttast som våningshus seinare ved evt. framtidig drift.

Søkjar skrivar i grunngjeving at:

De omsøkte tiltakene ligger innenfor jordbruksareal «overflatedyrka jord». Dette er jordbruksareal som for det meste er rydda og jevna i overflata, slik at maskinell høsting er mulig.

Den omsøkte eiendommen er en landbrukseiendom med nedlagt drift. Eiendommen er bebygd med et eldre våningshus, løe og andre uthus tilknyttet tidligere gårdsdrift. Hjemmelshavers sønn ønsker nå å overta eiendommen for å bosette seg der. I den forbindelse er det ønskelig med en ny bolig som følger dagens krav til boliger. Samtidig får tiltakshaver utformet boligen etter sine ønsker. Det søkes også om anlegging av tilkomstvei til den nye boligen.

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

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk 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.

Privatrettslege tilhøve

Det er Jan Inge Brakstad som er eigar av gbnr 333/2. Han har gjeve samtykke datert 17.12.21 om at Kjetil Brakstad får løyve å oppføre omsøkte tiltaka på hans grunn.

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 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.
- 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.
- 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 kommune 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.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/6093

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Etterspurd dokumentasjon til saka - gbnr 333/2 Sjurdal
Veiprofil 04.01.2021
Situasjonskart 04.01.2021
Teikningar
Gjennomføringsplan

Kopi til:

Kjetil Brakstad

Bjørndalsvegen 5918
344

FREKHAUG

Mottakarar:

Hilleren Prosjektering AS

Skulebakken 2- 5355
4

KNARREVIK