



Arkoconsult AS
Inge A. Johannessen
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6457 - 22/56732

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
16.11.2022

Løyve til bruksendring av løyve til bustad - gbnr 125/11 Kjeilen indre

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 775/22

**Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:**

Bjørn Håkon Uthaug
Arkoconsult AS
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve rammeløyve for bruksendring på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.06.2021 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. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/vedtak 14.11.2022.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Det må dokumenterast at tiltak oppfyller krav for drikkevatn jf. pbl. § 27-1.

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

1. Eigedom – gbnr.125/74 skal tilbakeførast til garden – gbnr.125/11 før ferdigattest.
2. Ny driftsbygning vert oppført på gbnr 125/74.
3. Tilbakeføring av jordbruksareal i forholdet 1:1 og gjeld det bruksendra arealet som går med til landbruksbygget.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå løe til bustad. Bruksareal (BRA) for plan 1 er opplyst til 173,8 m² og BRA for plan 2 er opplyst til 164 m². Samla BRA for bustad er 337,4 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 0,03% BRA og 0,02% BYA.

Det er gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF i vedtak datert 26.04.2021.

Det vert elles vist til søknad motteken 25.05.2022 og supplert 09.06.2022 og 14.11.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 14.07.2022:

1. Søknad må supplerast med informasjon om oppdatert samla bruksareal (BRA) for bygg etter bruksendring.
2. Bygg er på enkelte punkt over 9 meter høgt. Søknad må vise høgd på bygg ut frå gjennomsnittleg planert terreng.

Dersom bygg er over 9 meter høgt frå gjennomsnittleg planert terreng, krev dette dispensasjon frå pbl.§29-4. Minner om at dette også vil påverke avstandskrav til naboeigedom.

3. Vilkår sett i dispensasjonsvedtak må vere oppfylt ved søknad om rammeløyve. Dette inneber at tilhøve angående veg, vatn og avløp skal vere avklart før det kan gjevast rammeløyve. Dette gjeld først og fremst vilkår 6 og 7 i dispensasjonsvedtak.

Det må sendast inn godkjend utsleppsløyve ved bruk av privat avløp. Det må sannsynleggjerast at løysing for privat borehol let seg gjennomføre. Sjå nærmare om dette i SAK10 §5-4 bokstav j), samt vilkår i dispensasjonsvedtak som presiserer at dette skal inn før bruksendring.

Vilkår 5 om at eigedom med gbnr.125/74 vert tilbakeført til garden med gbnr.125/11 må oppfyllast før ferdigattest.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel er definert som LNF.

Dispensasjon

Det er gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF i vedtak datert 26.04.2021.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.06.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,3 meter.

Det er søkt om topp mønehøgde på kote ca. + 40,81.

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst at bygg skal ha privat ordning for vatn, ved etablering av borehol. Det må ligge føre dokumentasjon på vasskvalitet ved søknad om igangsetting, jf. pbl.§27-1.

Det er opplyst at det skal nyttast privat avløpsanlegg. Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak/vedtak datert 14.11.2022. Utsleppsløyve gjeld 5 pe.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg. Det er gjeve utvida bruk av avkøyrsløp til kommunal veg i vedtak datert 02.06.2022.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser 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 sækjar 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).

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.

Privatrettslege tilhøve

Det er lagt ved underskriven avtale som syner at gbnr.125/74 skal førast over til gbnr.125/11 i samsvar med vilkår i dispensasjonsløyve datert 26.04.2022.

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 INFOMASJON

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.
- Dispensasjonssøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast 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 reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høre 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.: 21/6457

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

A40-2 Fasade Sør og Øst_2
A10-2 Situasjonsplan - Basiskart_2
A20-1 Plan 1. Etasje_2

Vedlegg:

A20-2 Plan 2. Etasje_2

A30-1 Snitt A og B

A30-1 Snitt A og B_2

A40-1 Fasade Nord og Vest_2

Mottakrar:

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOS

Bjørn Håkon Uthaug

Sælenveien 68
E

5143

SEN

FYLLINGSDALEN