



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Gundersen Sven
Postboks 6134
5892 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/8917 - 23/1129

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

Dato:
04.01.2023

Løyve til oppføring av nytt våningshus, riving av eldre våningshus -
gbnr 357/8 Sætre

Administrativt vedtak: Saknr: 020/23
Tiltakshavar: Ørjan Tveit
Ansvarleg søkjar: Gundersen Sven
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve løyve for oppføring av nytt våningshus, riving av eldre våningshus, etablering av VA-leidningar og minireinseanlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 7.11.22, mottatt 21.12.22 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 kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 23.12.22 i sak 22/7956 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 22/8096 vedtak, datert 11.11.22 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentlig kommunal veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med tidlegare løyve frå Landbruket og vegnormalen.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må være 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. Det skal sendast dokumentasjon på at eldre våningshus er revet.
3. Det skal leverast sluttrapport for innlevert avfall for både riving og nybygg.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av nytt våningshus med bruksareal (BRA) opplyst til å være ca. 399,7 m². Det skal rivast eldre våningshus med bruksareal (BRA) på ca. 132 m². I tillegg skal det etablerast VA-leidningar og minireinseanlegg. Utnyttingsgrad er ikkje opplyst.

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

Det er gjeve dispensasjon frå § 1-8 byggjeforbod i 100-meters belte langs sjøen i APM sak 035/22 den 23.03.22 i sak 21/10731.

Det vert elles vist til søknad motteken 28.11.22 og supplert 21.12.22.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 05.12.22.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 21.12.22.

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

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for meland er definert som LNF-føremål. Tiltaket ligg i strid med byggjeforbod i 100-meters belte langs sjøen.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå § 1-8 byggjeforbod i 100-meters belte langs sjøen.

Det er gjeve dispensasjon frå § 1-8 byggjeforbod i 100-meters belte langs sjøen i APM sak 035/22 den 23.03.22 i sak 21/10731.

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 07.11.22 mottatt 21.12.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 37 meter.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense mot sjøen i plan. Det er gjeve dispensasjon den 23.03.22 i APM sak 035/22.

Avstand til offentleg kommunal veg er opplyst å vere ca. 112 meter.

Det er søkt om topp golv i 1.etasje på kote ca. + 19,5 og gesimshøgda på kote ca. + 23,6. Det er søkt om planeringshøgde i underetasje på kote + 16,2.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn den 23.12.22 i sak nr. 22/7956.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 22/8096 vedtak datert 11.11.22. Utsleppsløyve gjeld minireinseanlegg til bekk med heilårsvassforsyning.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av Landbruksmakta i vegsak. Vegen er etablert.

Situasjonsplanen viser ikkje garasjeplassering for 2 bilar då huset inneheld dobbel garasje.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst og eksisterande avkøyrsløp. 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 ansvarleg søker opplyst at: tiltaket er tilpassa terrenget og er lite synleg frå sjøen.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erkl ert at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev s erskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

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

Avfallsplan

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

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden med næraste avstand til sjøen på ca. 64,2 m.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Kommune har vurdert kvikkleireh ve i område kor nytt våningshus skal oppførast.
Tiltaket skal liggje i sone som marka festa grunn, fjell og krev ikkje geologisk undersøkinga.

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.

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 fr  Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova   20-1 er søknadspliktig etter å 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 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.

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.: 21/8917

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

3_KART_Situasjonsplan_A10 Situasjonsplan.pdf
4_KART_Situasjonsplan_VA-plan revidert.pdf
5_TEGN_TegningNyFasade_A40 Fasader.pdf
6_TEGN_TegningNyPlan_A20-02 Plan 2. Etasje.pdf
9_TEGN_TegningNyttSnitt_A30 Snitt.pdf
18_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

Kopi til:

Ørjan Tveit	Elsters Gate 3	5059	BERGEN
-------------	----------------	------	--------

Mottakarar:

Gundersen Sven	Postboks 6134	5892	BERGEN
----------------	---------------	------	--------