



Hammar-Kameratane AS  
Hella 60  
5936 MANGER

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/2544 - 20/38853

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

Dato:  
23.06.2020

## Løyve til oppføring av ny bustad og vegtilkomst med dispensasjon - gbnr 434/52 Grindheim

**Administrativt vedtak:** Saknr: 650/20  
**Tiltakshavar:** Jarle Grindheim  
**Ansvarleg søkjar:** Hammar-Kameratane AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK:

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet LNF for oppføring av ny bustad og tilkomstveg.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av bustad og tilkomstveg på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.05.2020 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 28.05.2020, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i 20/4096 i vedtak datert 03.03.2020, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 11.03.2020.
6. Eigedomen har gjerdeplikt.

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

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg. Situasjonkart skal vere oppdatert med innmålingsdata og situasjonkart skal vise rørføring frå bygg til tilkopling offentleg leidning.**
- 2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.**
- 3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.**
- 4. Tinglyst erklæringar som gjeld veg, vatn og avløp.**
- 5. 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.**

### **Bortfall av løyve**

**Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 119,90 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 133,30 m<sup>2</sup>. I tillegg kjem parkeringsareal på terreng på 36,0 m<sup>2</sup>.

Utnyttingsgrad er opplyst til 11,45 % BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk-, natur-, - og friluftformålet (LNF).

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon motteken 27.11.2019 og supplert 07.02.2020. Søknad om løyve i eitt trinn vart motteke 13.05.2020 og supplert 20.05.2020 med nabosamtykke.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som landbruk-, natur- og friluftsområde.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Begrunning for å søkje dispensasjon er:

Eigedom 34/52 ligg i LNF område, men er frådelt til bustadføremål.  
For å kunne nytte den krevjast det dispensasjon frå arealføremål LNF.

I denne omgang vert det berre søkt om dispensasjon, før det vert søkt byggjeløyve for seg sjølv, om disp. vert godkjent.

For å spare tid og pengar er det nytta forslagsteikningar ifbm. dispensasjonssøknaden.

Difor ynskjer ein å komme med nokre avklaringar/endingar, som vil bli gjort på endelege byggjesaksteikningar:

- O.K golv ynskjast på kote +46 (ikkje +45 som på teikningane), dette for å minske terrenginnrep og betre tilpassinga, då massar frå deler av haug kan brukast til fylling.
- Tilkomstveg er planlagt i nordre hjørne av eigedomen.
- Det vil stå igjen ein del av haugen mot veg, denne tilpassast med skjæring/bakke/mur mot bustad.

Dispensasjonen gjeld oppføring av bustadhus med tilhøyrande VA anlegg og tilkomstveg.

Då eigedomen er ein frådelt teig på 1,5 dekar, vil det ikkje berøre ytterligare jordbruksareal.

Dispensasjon for bygging vil vere naturleg for å kunne gjennomføre tiltak iht. gitt delingsløyve og dispensasjon frå arealføremål til deling.

Administrasjonen viser til at det først berre vart søkt om dispensasjon og ikkje løyve til oppføring av bustad og tilkomstveg (søknad motteke 13.05.2020). Grunngjevinga over viser difor berre til at det er søkt dispensasjon, men etter avklaring med ansvarleg søkjar ønskte tiltakshavar å søke om heile tiltaket ettersom all dokumentasjon var på plass.

### Uttale frå anna styresmakt

Omsøkt dispensasjon er sendt til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen og landbruksavdeling i Alver kommune for uttale i brev datert 14.02.2020.

Det er berre mottatt uttale frå landbruksavdeling i Alver kommune datert 27.02.2020 som opplyser at dei ikkje har merknadar til tiltaket.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Administrasjonen ba ansvarleg søkjar om å nabovarsle naboar på nytt med oppdatert informasjon ettersom det nå i tillegg til dispensasjon LNF, vart søkt om løyve til oppføring av bustad samt vegtilkomst.

Eigar av gbnr. 434/26,27 og eigar av gbnr. 434/5 har begge samtykka til tiltaka.

### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan journalført motteke 13.05.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter mot sørøst.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere litt over 15 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 46,0 og mønehøgde på kote ca. + 51,20. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 46,0.

### **Vatn og avløp (VA)**

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn i sak nr. 20/3106 i vedtak datert 28.05.2020. Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

#### **Røyrleggjarmeldinga er godkjend på følgjande vilkår:**

- Graveløyve må vera godkjend av Forvaltning Veg.
- Det vert sett krav om at avtale om «Felles solidarisk ansvar for drift og vedlikehald» vert tinglyst og levert saman med ferdigmeldinga.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 20/4096 i vedtak datert 03.03.2020. Utsleppsløyve gjeld minireinseanlegg i reinskasse A. Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

#### **Vedtak:**

**Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for ein bustad på gbnr. 434/52 Grindheim på følgjande vilkår:**

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minireinseanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minireinseanlegget skal førast i tett leidning fram til etterpolering og til terreng som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 5 pe.
3. Det skal til ein kvar tid liggja føre gyldig serviceavtale om drift og vedlikehald av anlegget.
4. Utsleppet skal til ein kvar tid tilfredsstillast krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
5. Eigedomen skal knytast til offentlig godkjend avlaupsleidning eller anna felleisleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Tiltaket er søknadspiktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løflehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
8. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

## Tilkomst, avkjørsle og parkering

Avkjørsle til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 20/2733 i vedtak datert 11.03.2020. Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

### Vedtak:

Alver kommune gjev løyve til søknad om ny avkjørsel til kommunal veg med heimel i veglova §§ 40 til 43.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
- Siktsone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsone skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsla.
- Sikt og tverrprofil for avkjørsla skal vere opparbeida i samsvar med krava som ligg ved løyvet.

## Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppholdsareal, parkering, snuplass og avkjørsle. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

## Kart/Foto

Kartutsnitt av KDP for Radøy:



Innsendt situasjonskart med omsøkte tiltak:





## **VURDERING:**

Omsøkt eigedom er uregulert, men satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommunedelplan for Radøy. Oppføring av ny bustad er ikkje i samsvar med LNF-formålet, jf. føresegn 3.4.1. Det må difor vurderast om det kan dis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

## **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon kan medføre.

Omsynet bak LNF-formålet er i hovudsak å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.242. Det følgjer vidare av pbl § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå «planar, lovens føresegn om planer og forbodet i § 1-8» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gi dispensasjon. Sistnemnde er ikkje tilfelle i denne saka.

Det er blitt vedteke ny kommunedelplan for Radøy etter at det ble gitt dispensasjon og løyve til deling av gbnr. 434/5, men lovgrunnlaget og plangrunnlaget er det same i dag som i 2015. Dette skal vektleggjast ved behandling av ein ny dispensasjonssøknad. I juridisk litteratur «Pedersen m.fl.: Plan- og bygningsrett», er det uttalt at kommunen «...må ta hensyn til den tidligere avgjørelsen i den forstand at det må kreves en saklig begrunnelse for at det som tidligere var innvilget, nå blir avslått».

I Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i tidlegare Radøy kommune vart det den 30.09.2015 i sak 14/2933 fatta følgjande vedtak:

Nytt vedtak:

*Det vert gjeve dispensasjon for deling til ny heilårsbustad som omsøkt på følgjande vilkår:*

- 1. Eigedomen kan verainn til ca. 1,5 mål*
- 2. Det må leggjast fram for tinglysing erklæringar som gjeld veg, vatn og avløp før oppmåling*
- 3. Det må søkjast om tilknytning til offentleg vassverk, utsleppsløyve og løyve til avkøyrsløse før oppmåling*
- 4. Byggegrense mot næringseigedom på gbnr 34/26 skal vere 8 meter. Byggegrensa skal gje buffer mot næringseigedomen*
- 5. Eigedomen får gjerdeplikt*
- 6. Plassering av bustaden skal ta omsyn til landskapet og skal ikkje plasserast på den høgaste haugen. Bustaden må plasserast ned/inn i høgda i terrenget*

*Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 20-1 m, jf. § 19-2 og naturmangfaldslova §§8-12.*

Det vart med det gitt dispensasjon frå arealformålet for deling der formålet med delinga vart at tiltakshavar skulle få bygge ny heilårsbustad på visse vilkår. Vilkåra som er sett av Hovudutval for plan, landbruk og teknisk er oppfylt og administrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å avslå dispensasjonssøknad og søknad om løyve til oppføring av bustad. Vidare vil ikkje oppføring av bustad ha konsekvensar for helse, miljø, tryggleik eller tilgjenge for ålmenta slik administrasjonen ser det. Landbruksavdelinga i Alver kommune har heller ingen merknadar til tiltaket.

I nemnde vedtak er det avslutningsvis påpeikt følgjande:

**Hovudutvalet legg vekt på busetjings-omsynet i avgjerda.**

Med tilvising til ovannemnde grunngeving kan administrasjonen ikkje sjå at det er sakleg grunn til å avslå søknaden om dispensasjon for oppføring av bustad og tilkomstveg i dag. Vilkåra som Hovudutvalet satt er oppfylt og busetings-omsynet er ivareteke.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealformålet LNF. Med tilvising til grunngevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulemene etter ei samla vurdering.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast 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.

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevningar 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.

## **Avfallsplan**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

## **Tekniske krav til byggverk**

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

## **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## **Regelverk**

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
10. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

## **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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

### **Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/2544**

#### **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.

#### **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.

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### **Vedlegg:**

D1 Situasjonsskart  
E1-3 Teikning  
G9 Gjennomføringsplan

#### **Kopi til:**

Jarle Grindheim

Hålandsvegen 5936  
25

MANGER

**Mottakarar:**

Hammar-Kameratane AS

Hella 60

5936

MANGER