



Hammar-Kameratane AS  
Hella 60  
5936 MANGER

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 21/868 - 21/12445

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

Dato:  
03.03.2021

## Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 424/317 Bø

**Administrativt vedtak:** Saknr: 260/21  
**Tiltakshavar:** Anders Stevnebø  
**Ansvarleg søkjar:** Hammar-Kameratane AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK:

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.02.21 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/kloakkanlegg via private leidningar.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkjørsle til kommunal veg skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta i sak 20/4717, DS 275/20, datert 11.03.20 slik at siktkravet vert innfridd og at grøft vert reetablert og opprethalden etter siktutbetring ned mot kai.
5. Avkjørsle frå eigedommen gbnr 424/317 til privat veg skal utførast i samsvar med Veglova sine normer 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.

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

1. **Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg.**
2. **Godkjent ferdigmelding for utbetra avkøyrse til kommunal veg.**
3. **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.**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 124,7 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 71,8 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 24,82 % BYA inklusiv parkeringsareal på 36 m<sup>2</sup>.

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

Det vert elles vist til søknad motteken 28.01.21 og supplert 19.02.21, 25.02.21 og 03.03.21.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 19.02.21 og 25.02.21. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Bø-Nordbø med planid 1260-1994001100 er definert som bustadforemål . I tillegg gjeld det kommunedelplan for Radøy som supplement.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande supplerande kommunedelplan for Radøy er 25% BYA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### **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 25.11.20, mottatt 28.01.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 2,6 meter. Eigar av gnr. 424 bnr. 210 Alver kommune har i dokument datert 16.09.20 samtykka til at

tiltaket kan plasserast 2,5 meter frå nabogrensa. Eigar av gnr. 424 bnr. 192 har i dokument datert 04.12.20 samtykka til at tiltaket kan plasserast 3,0 meter frå nabogrensa. Tiltaket er vist ca. 3,2 m frå grense mot gbnr 424/192 på situasjonsplanen.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg kommunal veg er opplyst å vere ca. 29 meter. Det er søkt om topp golv hovudetasje på kote ca. + 11,6 og mønehøgde på kote ca. +17,9. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 10,7.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup via private leidningar. Samtykkje om å føre leidningar over gbnr 424/210 er signert 22.02.21 av Alver kommune og av T&M Eigedom as den 24.02.21.

Det ligg føre signerte samtykkjer frå eigare av gbnr 424/16, 424/282, 424/192, 424/98, 424/191, 424/33 og 424/210 for å etablere VA-leidningar for gbnr 424/317 over anna manns grunn og avtale om solidarisk ansvar for vedlikehald av leidningar.

Det er søkt om og løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup sak nr. 20/528.

### **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

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

Avkøyrslø til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 20/4717 vedtak DS 275/20 datert 11.03.20. Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 424/192.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering og avkøyrslø.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Ein har vidare valt flatt tak med anna fordi det er den varianten som gjer minst total høgde ved 2 fulle etasjar. Vidare er tomten så smal att ein ikkje kan utvide bustaden i breidda, om ein då vel ein bustad på 1 ½ etasje vil det verte særst lite brukande breidde igjen på loftet, så dette er ikkje noko god løysing.

Alternativet hadde då vore ekstra høge kneveggar, for å kompensere, men dette ville ikkje generert noko særleg lågare totalhøgde samanlikna med 2 fulle etasjar og flatt tak, ein får berre mykje dårlegare utnytting av loftet.

Bygning på naboeigedom, gbnr; 424/113 har og flatt tak, dette er såleis ikkje noko nytt innslag i ikring liggjande arkitektur.

Når det gjeld arkitekturen elles; Fasaden mot nordaust vert broten horisontalt av terrassen i 2 etasje.

Mens dei andre fasadane har felt med liggjande kledning som både bryt fasaden vertikalt, men og «forankrar» parapeten som likeeins har liggjande kledning.

Samla vil dette vere med å få bygningen til å verke mindre ruvande.

Innvendig har ein alle funksjonar på hovudplanet, medan loftet gjer eit fint tillegg for barnefamiljar.

Totalt sett tenkjer undertekna att ein har fått utnytta eigedomen maksmalt med denne bygningen og plasseringa.

### **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).

### **Avfallsplan**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

### **VURDERING:**

#### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg sækjar 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 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 sækjar, 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.
- 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.

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

### **Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/868**

### **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 bygggearbeidet 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:**

Situasjonsplan Anders Stevnebø med svingradius A4  
Teikningar  
Erklæring/gjennomføringsplan  
Situasjonsplan

**Kopi til:**

Anders Stevnebø	Bøvågen 20	5937	BØVÅGEN
-----------------	------------	------	---------

**Mottakarar:**

Hammar-Kameratane AS	Hella 60	5936	MANGER
----------------------	----------	------	--------