



Frekhaug Bolig AS (Hellevik Hus)  
Knut Henanger  
Mjåtveitflaten 55  
5918 FREKHAUG

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/12576 - 20/62924

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

Dato:  
07.10.2020

Løyve til riving av hytte og rammeløyve til oppføring av ny hytte -  
gbnr 351/106 Landsvik

**Administrativt vedtak:** Saknr: 1056/20  
**Tiltakshavar:** Morten Morken  
**Ansvarleg søkjar:** Frekhaug Bolig AS (Hellevik Hus)  
**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 riving av gamal hytte og rammeløyve for oppføring av ny hytte på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.09.20, mottatt 30.06.20 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 til eksisterande hytte og utførast i samsvar med godkjent VA- situasjonsplan.
4. Det kan ikkje søkjast om igangsettingsløyve for oppføring av ny hytte før det ligg føre utsleppsløyve.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vassanlegg og slamavskiljar.
2. 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

Anne Lise Langeland og Morten Morken har søkt om riving av eksisterende fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 51/106, Landsvik.

Gbnr. 51/106 er matrikelregistrert med eit areal på om lag 1321,4 m<sup>2</sup>, og Anne Lise Langeland og Morten Morken står registrert som eigarar. Eksisterande fritidsbustad har eit registrert areal på 48 m<sup>2</sup> BRA, og er ifølgje tiltakshavar for liten, og i så dårlig teknisk stand at det ikkje svarar seg å renovere/ byggje på.

Ny hytte skal ha bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 120 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 138,8 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 9,07% BRA og 10,5 % BYA.

Det vart tidlegare den 03.09.19 i politisk sak 75/2019 gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd frå landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF-formålet) i arealdelen til kommunedelplanen (KPA), samt frå byggjeforbodet i strandsona for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 51/106, Landsvik.

Det er vist gangvei til sjøen på kartet, og tiltak i sjøen. Desse tiltaka er ikkje omsøkt og vi gjer merksam på at dei krev ny dispensasjon frå planføremål LNF og frå byggeforbodet i strandsona.

Det vert elles vist til søknad motteken 30.06.20 og supplert 11.09.20.

### Sakshandsamingsfrist

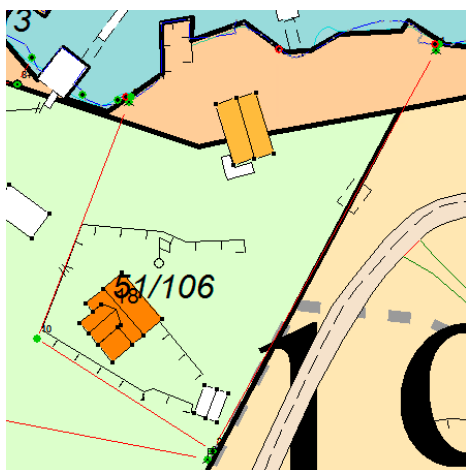
Søknaden var ikkje komplett då han var motteken.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 11.09.20.

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

### Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF-spreidd fritidsbustad formålet) i arealdelen til kommunedelplanen (KDP). Tiltaket ligg i konflikt med byggjeforbodet i strandsona i tillegg.



Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF- spreidd fritidsbustad formålet) i arealdelen til kommunedelplanen (KPA), samt frå byggjeforbodet i strandsona.

Dispensasjon er gjeve den 03.09.19 i politisk sak 75/2019.

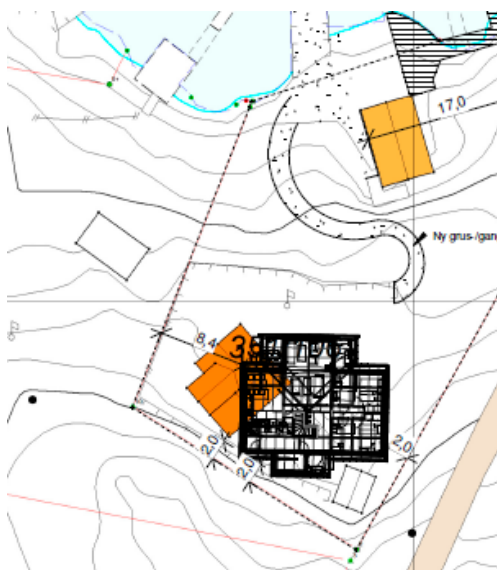
## Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

## Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 03.06.20:



På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2 meter. Eigar av gnr. 351 bnr.36 har i dokument, datert 24.06.20 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2 meter frå nabogrensa. Eigar av gnr. 351 bnr.38 har i dokument, datert 21.06.20 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentleg fylkesveg er opplyst å vere ca. 200 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 8,0 og mønehøgde på kote ca. + 13,2.

## 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 tidlegare for eksisterande hytte som skal rivast. Ny hytte skal tilkoplast til same leidningar. Utsleppsløyve skal handsamast i eigen sak 20/15577 før igangsettingsløyve kan gis. Det er søkt om utsleppsløyve den 14.09.20. Utsleppsløyve gjeld auke av tidlegare godkjent utslepp via slamavskiljar frå 2 m<sup>3</sup> til 4 m<sup>3</sup> til sjøen.

### **Tilkomst, avkøyrsl**

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

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering. 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 søkjar opplyst at:

Den nye fritidsboligen blir over 1,5 etasje slik som den eksisterande hytte er. Hytta har eit moderne preg men samtidig er takform og utforming av hytte i samme stil som nærliggjande hytter. Hytta får store glassflater i front som vil godt med sollys og gi flott utsikt mot sjø. Når det gjeld plassering av ny hytte er det tatt hensyn til det som er godkjend i gitt dispensasjon, at nytt tiltak ikkje kjem nærare sjø enn den eksisterande. Den nye hytta er utforma for bruk av denne og kommande generasjoner med tanke på storleik og planløsning. BRA for

### **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.

### **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 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**

- 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 nabovarlast 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 byggtknisk 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 miljøsnering etter TEK § 9-7.
- 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.

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

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/12576**

### **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:**

8\_KART\_Situasjonsplan\_Morken, Morte \_ Anne Lise terreng 100620.pdf  
25\_ANKO\_Gjennomføringsplan.pdf  
Morken, Morte & Anne Lise - Sheet - A-02 - Fasader 100920  
Morken, Morte & Anne Lise - Sheet - A-04 - Snitt 100920  
Morken, Morte & Anne Lise - Sheet - A-01 - Perspektiv 100920

### **Kopi til:**

Morten Morken	Sollien 54	5096	BERGEN
---------------	------------	------	--------

### **Mottakarar:**

Frekhaug Bolig AS (Hellevik Hus)	Mjåtveitflaten 55	5918	FREKHAUG
-------------------------------------	----------------------	------	----------