



Frekhaug Bolig As (Hellvik Hus)  
Mjåtveitflaten 55  
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar: 85addb50-1613-45f5-  
b4c6-e4413be70d34

Vår: 20/19323 - 21/21909

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@alver.kom  
mune.no

Dato:

31.03.2021

## Løyve til oppføring av to tilbygg - gbnr 318/73 Sagstad øvre

**Administrativt vedtak:** Saknr: 421/21  
**Tiltakshavar:** Per Leonhard Søfteland  
**Ansvarleg søkjar:** Frekhaug Bolig AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

**VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 andre ledd og føresegn 2.1.1.a til kommunedelplan for Meland vert det gjeve fritak frå plankrav for oppføring av to tilbygg.**

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

- 1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.11.2020 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.**

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

- 1. Faktisk plassering av tiltaket må visast på kart.**

**Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av to tilbygg. Vinterhage med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 20,8 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 23,4 m<sup>2</sup>, og tilbygg med bad, entre og soverom oppgjeve med ca. 37 m<sup>2</sup> BRA og ca. 45,5 m<sup>2</sup> BYA.

Utnyttingsgrad er opplyst til 20 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteken 23.12.2020.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.12.2020 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato. Grunna stor saksmengd har ikkje saka blitt handsama før no. Vi beklager dette.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som bustadføremål.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % 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 23.11.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 318 bnr. 74 har i dokument datert 14.10.2020 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er over 15 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 45,46 og mønehøgde på kote ca. + 48,06 og 48,76.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

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

### **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:

Eksisterande bustad er bygd i tradisjonell Vestlandsstil og er på 1,5 etasje. Tilbygg mot nord blir på ein etasje og det blir flatt tak. Takformen bryt med eksisterande takform men vil passe fint i nn i terrenget og vil være lite synleg for naboar og omgjevande ellers. Vinterhage mot sør er teikna med pulttak og har ei klassisk utforming for dette formålet. Tiltaket er innafør kommunedelplanen sine føresegner. Tiltaket ligg innanfor område Mjåtveitstø-Dalstø reguleringsplan under arbeid .

### **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 prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

### **VURDERING:**

#### **Plankrav**

Kommunen finn at det kan gis fritak frå plankrav etter føresegn 2.1.1a til kommunedelplan for Meland, jf. pbl § 11-6 andre ledd.

#### **Plassering**

Tiltaka vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaka 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](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 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 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 kommun 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 offentlig 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. Førretak 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.: 20/19323**

### **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

Siril Therese Sylta  
Tenesteleiar

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

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

**Vedlegg:**

Kart\_Situasjonsplan  
Tegning eksisterende plan, eksisiterende hytte  
Tegning ny fasade tilbygg  
Tegning ny plan Plantegning tilbygg  
Tegning nytt snitt\_Snitt tilbygg

**Kopi til:**

Frekhaug Bolig AS	Mjåtveitflaten 55	5918	FREKHAUG
Per Leonhard Søfteland	Dalstøvegen 54	5918	FREKHAUG

**Mottakarar:**

Frekhaug Bolig As (Hellvik Hus)	Mjåtveitflaten 55	5918	FREKHAUG
---------------------------------	-------------------	------	----------