



Kåre Skjelanger  
Skjelangervegen 983  
5917 ROSSLAND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/10467 - 22/21586

Saksbehandlar:  
Einar Aase  
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:  
18.03.2022

## Løyve til oppføring av Einebustad - gbnr 355/65 Skjelanger

**Administrativt  
vedtak:**

**Saknr: 288/22**

**Tiltakshavar:  
Ansvarleg søkjar:  
Søknadstype:**

Kåre Skjelanger  
Seim Bygg AS  
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av einebustad.  
Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.11.2021 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.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/vedtak 125/22, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.

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

1. 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.

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

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 143 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 237 m<sup>2</sup>. BTA er opplyst til 157,7 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 29,7 % BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det vert elles vist til søknad motteken 15.12.2021.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.12.2021. Sakshandsamingstid er forlenga med tida saka har vore på uttale. Endeleg frist for sakshandsaming er 29.03.2022.

#### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Meland sin arealdel er definert som LNF.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA og maksimalt 400 m<sup>2</sup> BRA i område som er sett av til bustadføremål.

#### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes dispensasjon for tiltak i LNF område.

Grunneiendom er skilt ut fra hoved bruk med formål boligbygging. Søknaden har vært behandlet i administrasjon, politikere og hos Statsforvalter. Tillatelse til oppretting av ny grunneiendom ble gitt høsten 2021. Om søkte tiltak er er i tråd med intensjonen for oppretting av ny grunneiendom.

Krav om reguleringsplan anses som ikke relevant i denne saken siden den nylig har vært gjennom behandling i kommunale organ uten at dette krave er fremmet.

Vi mener hensynene bak bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større en ulempene.

#### Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 23.02.2022:

Statsforvaltaren i Vestland gjev her tilbakemelding om at dei ikkje vil komme med uttale i saka.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.11.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,7 meter. Eigar av gnr. 355 bnr.4 har i dokument datert 09.12.2021 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 31,9. Gesims og mønehøgd på bygg er opplyst til 3,62 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er sendt inn røyrleggjarmelding i sak 21/10407.

Det er søkt om og gjeve utsløppsløyve i vedtak 125/22 datert 02.02.2022. Utsløppsløyve gjeld utsløpp av avløpsvatn ved bruk av slamavskiljar på gitte vilkår.

### **Tilkomst, avkøyrse og parkering**

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

Vestland fylkeskommune har gjeve endeleg godkjenning av opparbeidd avkøyrse til fylkesveg datert 25.01.2022.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrse. 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:

ESTETIKK: Tiltaket er prosjektert med en Moderne uttrykksform som er tilpasset omkringliggende bygninger, noe som er med på å gi budskap om bygningens innhold, samt gir uttrykk for dens egenart. Takformen er flatt med Fall 1:40. Flate tak er tak med mindre en 6 grader helling. Dette er med på å dempe inntrykket av boligen og ikke påvirke fjern virkningen / synlighet utover omkringliggende boliger og bygninger. Fargevalget er uavklart.

Den omkringliggende bebyggelsen er ikke ensartet. Elementer fra dette tiltaket finnes i en omkringliggende bebyggelsen og tiltaket vil således passe godt inn på stedet det skal bygges.

Utomhus området er tilpasset tomten best mulig og i henhold til Reguleringsplan.

Tiltaket vil få en tiltalende form og er etter vårt syn i tråd med bestemmelser i PBL § 29-2.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søker 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**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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 dispensasjonen kan medføre.

Omsynet bak arealføremål LNF er i hovudsak at areal skal nyttast eller sikrast til landproduksjon som jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller vere liggjande som naturområde med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er område som i det vesentlege skal vere ubyggd, eller bygd ut i tilknytning til landbruk og reindrift, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.215.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om etablering på eigedom som er frådelt i 2021 med omsyn til etablering av bustad, sjå administrativt vedtak 891/21. Omsynet med delingsaka var etablering av bustadtomt. Søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF var handsama også i

denne runda, og vurderingar som er gjort i dette vedtak vil vere gjeldande for vurdering av dispensasjon frå arealføremål LNF ved byggesak for eigedom.

Administrasjonen syner særleg til vurdering i delingssak som viser til at etablering av eigedom er eit ledd i generasjonsskiftet på garden på gbnr.355/4. Etablering av bustad på gbnr.355/65 gjer det lettare å hjelpe til med arbeid på garden. Dette taler for at etablering av bustad vil kunne vere tenleg for framtidig drift av eksisterande gardsdrift.

Det er vidare presisert i delingssak at noverande gbnr. 355/65 ligg mellom andre frådelte tomtar, og må sjåast som ei fortetting av bustadar og fritidshus. Landbruksavdeling i Alver kommune har i delingssak lagt til grunn at etablering av bustad på gbnr. 355/65 ikkje vil medføre driftsulempar for landbruket i området.

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF er oppfylt.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **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](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 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 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 kommunen 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 klagt 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.: 21/10467**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Kåre Skjelanger

Skjelangervege 5917  
n 983

ROSSLAND

Seim Bygg AS

Nesbrekka 28 5912

SEIM