



Frekhaug Bolig AS  
Mjåtveitflaten 55  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/363 - 22/23881

Saksbehandlar:  
Hanne Marie Evensen  
hanne.marie.evensen@alver.kommune.  
no

Dato:  
08.04.2022

Løyve til riving av eksisterande hytte, samt oppføring av einebustad - gbnr 315/14 Hopland

**Administrativt vedtak:** Saknr: 345/22  
**Tiltakshavar:** Nils Åge Skjelvik  
**Ansvarleg søkjar:** Frekhaug Bolig AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK

**Det vert gjeve løyve for riving av hytte og oppføring av einebustad på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.01.2022 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 01.11.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i vedtak datert 01.11.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløve skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 22.10.2021.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløve.

2. Ferdigattest for minireinseanlegg.
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.

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

## SAKSUTGREIING

### Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande fritidsbustad matrikkelført med bruksareal (BRA) 45 m<sup>2</sup>, samt oppføring av ny einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 226 m<sup>2</sup> inkl. parkering og bygd areal (BYA) ca. 147,3 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 5,88 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkøyrslø, 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 13.01.2022 og supplert 28.01.2022.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 24.01.2022 og e-post 25.03.2022 (pkt 3) og 01.04.2022 (pkt 4):

1. Plassering av ny eienebustad på vedlagt situasjonskart. Naboavstand til næraste nabo og veg må kome fram.
2. Fasadeteikningar må målsettast.
4. Utifrå innsendte teikningar er det vanskeleg å sjå/vurdere om avstand til nabo er overheldt når det gjeld skjering. Ansvarleg søker vart bedt om å vurdere om det vart naudsynt med erklæring frå nabo.
5. Situasjonskart som viser ny VA-trase.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 31.01.2022, 28.03.2022 og 04.04.2022. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Meland er definert som LNF-spreidd bustad, jf. KDP pkt. 3.2.3 tab.7.

Tillat 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 24.01.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå bustad til nabogrense vist til å vere 4,1 meter.

Eigar av gbnr. 315/19 har samtykka til at skjering i terrenget kan plasserast inntil 0,5 meter frå felles grense.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 36,9 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 88,7 og mønehøgde på kote ca. + 96,2.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

I vedtak datert 30.10.2020, sak 20/17281, vert det gjeve ferdigmelding på tilknytning til offentleg vatn på vilkår om at ferdigmelding på minireinseanlegg vert godkjend av miljø og tilsyn. Det må søkjast om ferdigmelding for minireinseanlegg før eller samstundes med at det søkjast om ferdigattest for oppføring av einebustad.

Avdeling for Miljø og tilsyn har bekrefta at minireinseanlegg er godkjent for 5 PE.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

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

Løyve til etablering av veg vart gitt i sak 18/830, datert 25.03.2019.

Utvida bruk av avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 21/8900 vedtak datert 22.10.2021.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/framtidig garasjeplassering og avkøyrsløse. 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:

Det skal oppførast ein ny einebustad over 2 etasjer og eksisterande hytte skal rivas. Boligen har eit klassisk utstående og har valmet takform. Takform for nærliggjande bygninga er både valmtak og saltak. Slik me ser det vil den omsøkte bustaden stå i høve til nabobygga, samstundes som den er tilpassa eksisterande terreng og terrenglinjer. Bustaden har ellers gode visuelle kvalitetar både i seg sjølve og dets funksjon samtidig er planløsning godt egna for ein barnefamilie. Det blir også enkel tilgang til begge etasjer i fra utvendig planert terreng. Bustaden følger føresegna i KPD Meland både når det gjeld utnytting og gesims-/mønehøgd. Det har ikkje vore merknader til nabovarslinga. Søknad om utvida bruk av avkjørsle til kommunalveg ligg vedlagt i søknaden.

### **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).

### **Avfallsplan**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **VURDERING**

### **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 byggt teknisk 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 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.

### **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.: 22/363**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen  
Rådgjevar

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

### **Mottakarar:**

Frækhaug Bolig AS

Mjåtveitflaten 5918  
55

FREKHAUG

Nils Åge Skjelvik

HOPLANDSVEG 5919  
EN 95

FREKHAUG