



Byggmester Hagewick AS  
Holtermandsvegen 21B  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/1990 - 22/25452

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune  
.no

Dato:  
29.03.2022

Løyve til oppføring av påbygg og tilbygg til bustad - gbnr 327/4  
Moldekleiv

**Administrativt  
vedtak:**

**Saknr: 378/22**

**Tiltakshavar:**

Heiko Kørner

**Søknadstype:**

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

#### **VEDTAK**

**Det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Meland for oppføring av påbygg og tilbygg til eksisterande bustad. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.**

**Det vert gjeve løyve for oppføring av påbygg og tilbygg til bustad på følgjande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.01.2022 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.**

**Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-3.**

#### **SAKSUTGREIING**

##### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg og påbygg på eksisterande bustad. Det går fram av søknad at ein ynskjer å heve taket, samt å føre opp to tilbygg. Nytt bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 116 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 152 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 0,9 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremål i kommunedelplan for Meland.

Det vert elles vist til søknad motteken 01.03.2022.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF. Det er ikkje registrert drift på garden, tiltaket vil slik sett vere i strid med LNF-føremålet.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Meland.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I forbindelse med planlagt heving av tak på Moldekleiv 69, 5919 Frekhaug, BNR 327 GNR 4, ønsker vi rette opp grunnplan av huset med et tilbygg.

Andre etasjen av huset har en maksimal takhøyde på 1,95m, på en bredde på ca. 1,2m. Den lave høyden samt takvinkel begrenser bruken av arealet. I tillegg gjør den lave takhøyden over trappen adkomsten til 2. etasjen vanskelig. Den planlagte økningen av takhøyden vil gi en bedre utnyttelse av bebygd areal samt bedre lysforhold og inneklima i andre etasjen.

Størrelsen av planlagt tilbygg er 3,7m x 2,3m og et vindfang på 2,5m x 3m. Tilbygget reduserer avstanden til kommunal vei. Søknad om dispensasjon er oversendt og godkjent av Alver kommune (ref. 22/780 - 22/10852)

På grunn av avstanden til bebyggelse i nabolaget vil tiltaket kun være direkte synlig fra Moldekleiv 65, GNR 327 BNR 170, og ikke ha innvirkning på utsikten. For andre bygg i område vil tilbygget ikke ligge i synsfeltet pga. forhold i terreng og beliggenhet.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.01.2022.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 11,2 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 07.02.2022 gjeve dispensasjon til plassering 11,2 meter frå offentlig veg.

### **Vatn og avløp (VA)**

Ingen endring.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Ingen endring.

### **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.

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

Tiltakshavar 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**

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

## **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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, 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 dispensasjon kan medføre.

Vår vurdering:

Det er eit nasjonalt mål å begrense omdisponering av landbruksjord, og leggje til rette for busetjing og gardsdrift på både store og små gardar.

Bustaden er i dag lite, med eit bruksareal på om lag 53 m<sup>2</sup>, og er slik sett meir som ei fritidsbustad. For garden er det positivt at det leggjast til rette for vidare busetnad, sjølv om det ikkje er drift der i dag. At dette løysast med kun mindre endring av bygd areal, og heller fullt ut får nytta eksisterande bygningsmasse har også vert eit moment i vår vurdering.

Sjølv om det ikkje er drift på garden i dag, legg ein betre til rette for drift i framtida ved at bustaden no vert meir funksjonell og med ei standard og storleik ein forventar av ei heilårsbustad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet.

### **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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- 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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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 samsvar 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 føre 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, ver venleg og referer til saknr.: 22/1990**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen  
Rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Byggmester Hagewick AS

Holtermandsve 5918  
gen 21B

FREKHAUG

Heiko Kørner

Moldekleiv 69 5919

FREKHAUG