



Frekhaug Bolig AS  
Mjåtveitflaten 55  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/7840 - 22/40784

Saksbehandlar:  
Josep Gayrbekov  
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:  
29.05.2022

Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 202/157 Hjelmås

**Administrativt  
vedtak:**

**Saknr: 589/22**

**Tiltakshavar:  
Ansvarleg søkjar:  
Søknadstype:**

Bjørn Arild Johansen  
Frekhaug Bolig AS  
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### **VEDTAK**

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

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.03.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløye skal opparbeidast i samsvar med godkjent situasjonsplan datert 15.03.2022.**

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

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA-anlegg.**
- 2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.**
- 3. Aktuelle rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.**

**Omsøkte bueining vert nr. 12 av totalt 16 i feltet jf. vedtak i plan- og miljøutvalet**

**19.06.19 sak 19/409.**

**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. 181 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 116 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 11,61 % 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 og supplert 31.03.2022.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Helleåsen/planid.: 1263-19032007 er definert som bustadføremaal, tomt 12 .

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 15 % 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 15.03.2022.

Det er søkt om topp golv på kote + 56,5 og mønehøgde på kote + 63.7.  
Gjennomsnittleg eksisterande terreng for bustaden er på kote +56,24.

Tiltaket er plassert innanfor byggjegrænse i plan. Terrenginngrepa utanfor byggjegrænsen er lågare enn 1,5m og reknast ikkje som vesentlege terrenginngrep. Det er innhenta samtykkje for plassering av fyllingsfot nærmare enn 4m nabogrensa.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og avlaup.

Det føreligg godkjent røyrleggjarmelding datert 20.09.2021 i sak nr. 21/7552.

### **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrslø til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassing for 2 bilar.

Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrslø. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve til 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.

### **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**

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.

### **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 søknadspiktig 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 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.: 21/7840**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Situasjonsplan

Terrengprofiler

Terrengsnitt og perspektiv

TegningNyPlan

Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning - gbnr 202/157 Hjelmås

Søknad om løyve til tiltak - gbnr 202/157 Hjelmås

Beregning av utnytting.pdf

**Mottakarar:**

Bjørn Arild Johansen  
Frekhaug Bolig AS

Vardane 202 5911  
Mjåtveitflaten 5918  
55

ALVERSUND  
FREKHAUG