



Älvsbyhus Norge As  
Postboks 2008 Høyden  
1520 MOSS

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 22/4989 - 22/75721

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
03.10.2022

## Dispensasjon og løyve til oppføring av einebustad - gbnr 24/153 Fammestad

**Administrativt vedtak:** Saknr: 1072/22  
**Tiltakshavar:** Morten Tveit  
**Ansvarleg søkjar:** Älvsbyhus Norge As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå planføremål LNF-område for oppføring av einebustad med frittliggjande garasje, bod, utsleppsanlegg og mur. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av einebustad med utsleppsanlegg, bod, mur på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 27.01.22 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, søknad om tilkopling er godkjent i sak 22/4413 den 6.07.22.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 22/4405 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 18.03.19 i sak 19/506.

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

1. Serviceavtale for minireinseanlegg skal liggje føre.
2. 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 oppføring av einbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 129 m<sup>2</sup> og bod med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 6 m<sup>2</sup>. Bygd areal (BYA) på bustad opplyst til å vere ca. 152m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 13,9% BYA. Det er opplyst at tiltakshavar skal oppføre garasje seinare. Så det er teke stode til dispensasjon for garasje, men ikkje byggeløyve for garasje.

Søknaden omfattar oppføring av einbustad, støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering. Det ble tidlegare gjeve igangsetjingsløyve til bustad og vegtilkomst. Tomten er ferdig planert, VA-leidningar er lagt og vegtilkomst er ferdig.

Saka omfattar ny søknad om dispensasjon frå planføremål LNF-område sidan einbustad ble endra.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.06.22.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 20.06.22 og frist for sakshandsaming er 16 veker frå denne dato inklusiv høyringsrunde. Frist er 10.10.22.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindås er definert som LNF-føremål. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå planføremål LNF-område.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

**Beskrivelse:**

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3.4.1 LNF-OMRÅDE (L).

Arealformålet søkes omgjort til boligformål slik at tiltakshaver kan få satt opp en enebolig på hans eiendom som har ett areal på 1395,7 m<sup>2</sup>

**Begrunnelse:**

Hensynet bak LNF-formålet er å bevare landbruksarealer, naturområder og/eller friluftsområder. Den aktuelle boligtomten ligger i Fammestad hvor det fra før er spredt bebyggelse med både bolig eiendommer. Tomten er plassert på ved kommunalvei og grenser til bebygde boligtomter i øst, vest og sør. Tomten hadde en godkjent søknad om IG. Tomten har fortsatt godkjent vei, vann og kloakk.

Tiltakshaver sier at siden tomten er tillatt fradelte til formålet bolig og det vil være naturlig å forvente at det gis tillatelse til boligbebyggelse og således fullføring av tomten formål. Tomten er ikke jordbruksareal og kan ikke fulldyrkes og legges til eksisterende fulldyrka jord, og aldri kunne inngå i drift som dyrka, beite eller skog. Ettersom området nærmest er et boligfelt allerede, vurderer vi det slik at ett hus på den aktuelle tomten for å ha liten innvirkning på landbruksinteressene i området og fordelen vurderes å være større enn ulempene

**Uttale frå anna styresmakt**

Saka er sendt til uttale til anna styresmakt.

Det kom ingen uttale innafor fristen.

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 27.01.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense frå bustad vist til å vere 6,45 meter. Avstand frå muren er 1,5 meter. Eigar av gnr. 24 bnr. 3 har i dokument datert 05.12.16 samtykka til at tiltaket kan plasserast slik det er omsøkt. Det ligg samtykke til plassering av både vegtilkomst, VA-leidningar med grøfter slik det er omsøkt.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 71,61 og mønehøgde på ca. 5,85 meter og gesimshøgde på ca. 3,68 meter. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 71,0.

**Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 6.07.22 i sak 22/4413.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 22/4405. Utsleppsløyve gjeld minireinseanlegg.

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

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

Avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 19/506 vedtak datert 18.03.19. Det ligg føre tinglyst avtale/avtale om vegrett over gbnr. 24/3.

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

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, garasjeplassing 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:

#### **REDEGJØRELSE:**

Dette er en tidløst klassisk bolig på 1 plan med tømmermannspanel. Kjøkken og stue i åpen løsning, vaskerom, hall, to bad, og to soverom, med takhøyde 2,4 meter.

Boligen skal ha kryp kjeller, tilgang til krypkjeller skjervia en kjeller luke i gulvet på ett av soverommene.

Gesimshøyden er på 3,68 meter. Mønehøyden er på 5,85 meter og takvinkelen er på 27 grader.

Det skal monteres vannbåren radiatorvarme. Krav om skorstein kan derved frafaller, jmfør unntaksbestemmelser TEK 17 § 14.4.

Tiltaket har trinnfri gangadkomst til ett trinnfritt inngangsparti. Terrasse døren i stue er forberedt til trinnfrihet. Det vil si at høyden mellom stuegulv og topp terskel på terrassedør har en nivåforskjell på maksimum 25 mm.

Tiltaket innehar etter ansvarlig søker skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

### **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**

### **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 tilside. 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteressene knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

I denne saka har det tidlegare vore gjeve dispensasjon for oppføring av bustad, og tiltaket er vurdert til å ikkje vere i strid med omsyna bak LNF-føremålet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bustad skal ha omtrent same plassering som før, berre endre utsjånad frå 2 etasjar til 1.

Administrasjonen vurderer at LNF-føremålet ved omsøkte tiltak ikkje vert vesentleg sett til side.

Det er i vurderinga av saka lagt vekt på at både bustad og vegframføringa ble vurdert i tidlegare sak og vil leggja beslag på eit mindre areal og at delar av arealet er bygd ut med 2 mindre bygg/uthus og er delvis opparbeidd til kjøreareal. Landbruksavdelinga har gitt løyve til omdisponering, jf jordlova § 9, for omsøkt vegframføring i vedtak datert 12.10.2016.

Administrasjonen kan ikkje sjå at endring av tiltaket vil gje vesentlege ulemper i forhold til det gjeldande arealføremålet. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon for framføring av veg slik det er søkt om.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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.
- 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 kommune 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.: 22/4989**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

Situasjonsplan  
Tegning NyFasade  
Tegning Nytt Snitt  
Gjennomføringsplan.pdf

### **Kopi til:**

Morten Tveit

Reikeråsvegen 5913  
69

EIKANGERVÅG

### **Mottakarar:**

Älvsbyhus Norge As

Postboks 2008 1520

MOSS

**Mottakarar:**

Høyden