



Jørgen Vabø  
Mykingvegen 480  
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/7839 - 22/89152

Saksbehandlar:  
Mette Robertsen  
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:  
16.12.2022

## Løyve til oppføring av einebustad med carport - gbnr 24/157 Fammestad

**Administrativt vedtak:** Saknr: 1327/22  
**Tiltakshavar:** Jørgen Vabø  
**Ansvarleg søkjar:** Kaland Trelast As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 31.08.2022 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. Det må søkjast om tilknytning.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med tekniske krav til avkøyrse.

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

1. Løyve til tilknytning til kommunal vassverk. Det må søkjast om tilknytning.

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

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av ny einebustad på to etasjar med carport. Bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 172,4 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 224,03 m<sup>2</sup>.

Tomten er på 1 219,1 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 18,38 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad motteken 27.10.2022, supplert den 25.11.2022, samt den 14.12.2022 og 16.12.2022.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han vart motteken. Følgande dokumentasjon vart etterspurt i brev av 25.11.2022:

1. For at administrasjonen skal ha høve til å vurdere tiltaket totalt sett, samt kommentere merknad frå nabo med omsyn til vindauga i fasade mot deira eigedom, ynskjer me at De komplimenterer søknaden.

Fint om De kan ettersende ei teikning med terrengprofil sør/vest - nord/øst over heile eigendomen (med bustad og garasje), som også syner overgangen til dei nærliggande areala. Sjå illustrasjon:



Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar den 28.11.2022.

Det vart også etterspurt førehandsuttale med omsyn til utleppsløyve den 13.12.2022. Samt dokumentasjon på sikra rettigheit til bruk av leidningsnett og avløpsanlegg den 16.12.2022. Førehandsuttalen vart motteke frå Miljø og Tilsyn ved brev den 14.12.2022, og dokumentasjon som gjeld rettigheter var motteken den 16.12.2022.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 16.12.2022, og frist for handsaming er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Jydalen Fammestad plan ID nr. 1263-201510 er definert som område for bustader.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA inkl. parkering / 400 m<sup>2</sup> BRA.

**Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

**Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

**Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 24/156 ved brev av 20.09.2022:

**Synes det er litt mange vinduer med tanke på innsyn og utsyn for begge parter**

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved søknad, datert 27.10.2022.

Ansvarleg sækjar opplyser at:

**Slik kan det av og til bli når tomter ligger tett, Vabø ønsker å beholde huset slik det er tegnet.**

**Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 31.08.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4,8 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 41,1 og mønehøgde på kote ca. + 47,65.

Det er søkt om planeringshøgde på kote ca + 40,8.

**Vatn og avløp (VA)**

Rettighetene til vatn er sikra. Det må sækjast om tilknyting til kommunal vassleidning via privat leidningsnett.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak 09.04.2019 i Sak 205/19 og ferdigattest for avløpsanlegget er datert 12.07.2019. Utsleppsløyve gjeld felles avløpsanlegg for eigedomene som inngår i reguleringsplan for Jydalen. Det er gjeve utsleppsløyve for om lag 50 PE for biologisk/kjemisk minireinseanlegg.

**Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

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

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar i garasje, samt snuplass på eigen grunn.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser utomhusareal, gangtilkomst, parkering/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:

Tiltaket har liggande kledning i fyste etasje på bustaddelen, og ståande ytterkledning på garasje. Andre etasje har ståande ytterkledning, og liggande kledning mot terrassen.

### **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).

## **VURDERING**

### **Plassering/ Visuelle kvalitetar**

Ved prosjektering av bustader og bygnader generelt, skal bygget mellom anna tilpassast tomten, dvs. terrengets kotehøgder, hellingsvinkler, vegetasjon, mm. I tillegg skal ein ta omsyn til dei nærliggande omgjevnader, og fjernverknaden av tiltaket. Bygnader skal tilpassast forholda på staden, ikkje omvendt.

I dette høvet er det ved tidlegare tiltak allereie utført vesentlege terrenginngrep på eigendomen, med påfølgande planering. Ein stor skjering i bakre del på opp til om lag 7 meter koteforskjel, syner at det ikkje er tatt omsyn til det opphavelege terrenget, omgjevnaden, eller fjernverknaden.

Det er ved søknad ikkje gjort greie for korleis skjeringa skal sikrast, ei heller synes dette på teikning. Administrasjonens vurdering med omsyn til nemnte skjering, er at denne må sikrast på forsvarleg måte.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Nabomerknad**

Merknad frå gbnr 24/156 er knytt til bustadens utforming, og gjeld vinduer i fasade vendt mot deira eigedom.

Situasjonsplanen syner at det er ein avstand frå fasade på den nye bustaden til nabogrensa på 4,8 meter, samt ein avstand på 10,4 meter (på det minste) mellom bygningane totalt. Minste avstand mellom husa skal vere 8 meter.

Administrasjonen vurderer med at det er god avstand til nabo sitt hus, og at vindauga i fasaden ikkje er uforholdsmessig mange, ei heller overdimensjonert. Dei største, og dei fleste vindauga tilhøyrande opphaldsromma i den nye bustaden, er orientert mot sør-vest, og mot nord-vest. Ikkje mot gbnr 24/156. Vindauga i fyste etasje synes ikkje å vere til sjenanse, då denne etasjen ligg lågare i terrenget.

Administrasjonen har ikkje heimel til å krevje endring av tiltaket, utforming av fasade, eller vindauga, i dette høvet.

Merknad frå gbnr 24/154 er av privatrettsleg karakter, og er difor ikkje opplyst om i dette vedtaket. Administrasjonen tar ikkje stilling til privatrettslege forhold.

### **Privatrettslege tilhøve**

Det ligg ikkje føre tilstrekkeleg dokumentasjon på at privatrettslege tilhøve er sikra til at kommunen kan ta sak til handsaming, jf. pbl. § 21-6. Søknaden manglar tinglyst dokumentasjon på rettigheter med omsyn til bruk av privat veg, privat leidningsnett, og påkopling til det private avlaupsanlegget.

Det går fram av pbl. § 21-6 at byggingsmynde ikkje skal ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av søknad. Søknad skal avvisast nå det er openbart for byggingsmynde at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettar som søknaden føreset. Administrasjonen legg til grunn at søkjar har dei naudsynte rettigheter til igangsetting av tiltaket.

### **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 kommun 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 filgjengeleg 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.: 22/7839**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Mette Robertsen  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Søknad om løyve i eitt trinn oppføring av einebustad - gbnr 24/157 Fammestad  
Situasjonsplan - TERRENGPROFIL B-B.pdf  
Situasjonsplan - TERRENGPROFIL A-A.pdf  
Situasjonsplan  
Avkjørselsplan - UTOMHUSPLAN.pdf  
Utomhusplan  
Tegning Rev. Plan 1  
Tegning Rev. Fasader  
Tegning Rev. plan 2 - snitt B

**Mottakarar:**

Jørgen Vabø  
Kaland Trelast As

Mykingvegen 480  
Keilevegen 45

5913 EIKANGERVÅG  
5953 FONNES