



Arve Rosnes  
Stuajordet 87  
5262 ARNATVEIT

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 23/372 - 23/5752

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

Dato:  
20.01.2023

Løyve til riving av delar av fritidsbustad og gjenoppbygging av fritidsbolig - gbnr 418/19 Villanger

**Administrativt vedtak:** Saknr: 084/23  
**Tiltakshavar:** Arve Rosnes  
**Ansvarleg søkjar:** Arve Rosnes  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK

Det vert gjeve løyve for riving av delar av fritidsbustad og oppføring av tilbygg, fasadeendring i form av terrasse med overbygg og gjenoppbygging av 2.etasje i fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.05.22 mottatt 11.01.23 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår i dispensasjonsvedtak av 10.10.22 i sak 22/4443 skal stettast.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
4. Tiltaket skal knytast til privat vassverk-brønn.
5. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 22/5320 vedtak av 22.11.22 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Parkering skjer på anna manns grunn gbnr 417/14 etter tinglyst avtale.
7. Med heimel i plan- og bygningslova § 23-8, jf. SAK10 § 6-8, godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for funksjonar SØK,PRO/UTF både arkitektur, riving, ventilasjon, grunnarbeid og tømrararbeid. Grunningjeving går fram av saksutgreiinga.

**Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 og § 23-8.  
Før tiltaket vert teke i bruk, skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.**

## **SAKSUTGREIING**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om riving av 2.etasje (ca. 40,5 m<sup>2</sup> bruksareal), oppføring av 2.etasje på nytt, fasadeendring i form av terrasse, tilbygg med samla nybygg bruksareal (BRA) 87,4 m<sup>2</sup> og samla bruksareal etter ombygging på hytte opplyst til å vere ca. 129,2m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 0,58 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremål og frå forbod å byggje i 100-meters belte langs sjøen. Dispensasjon er gjeve 10.10.22 i sak 22/4443.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.01.23 og supplert 20.01.23.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 17.1.23.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg sækjar 20.01.23.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Radøy er definert som LNF-føremål.

### **Dispensasjon**

Dispensasjon er gjeve 10.10.22 i sak 22/4443.

### **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 19.05.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 21 meter.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til privat vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 22/5320 i vedtak datert 22.11.22. Utsleppsløyve gjeld slamavskiljar til sjøen.

### **Tilkomst, avkøyrsløve og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Parkering skjer på gbnr 417/14.

Avkøyrsløve til offentleg vegar uendra.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser gangtilkomst og tiltaket. Teikningar/snitt viser eksisterande og ny hytte med VA leidningar og utsleppsanlegget. Parkering er tinglyst på anna manns grunn gbnr 417/14 den 8.04.22.

### **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:

Nyoppført fritidsbolig vil bli søkt om bygget på eksisterande grunnmur med en utvidelse på totalt boareal på ca. 10-15 kvm, dette for å gjøre plass til toalett og dusj som ikke finnes nå. I tillegg ønskes det et uteareal på ca. 20-22 kvm med tak over. I stedet for den eksisterende terrasse ønsker vi redusere denne i størrelse, dette for at den skal gli mer inn i naturen og ikke være så dominerende.

Under planlegging av rehabilitering har vi lagt vekt på sjø grensen, vi kommer ikke til å søke mot sjøgrense på forsiden av fritidsboligen. Uteterassen med tak vil ligge 40-50 meter fra sjø. I mellom fritidsbolig og sjø, er det et berg og skog som gjør at det ikke blir til sjenanse eller på noen måte berører for nærmeste nabo som er Rossnesveien 485. Eiere av denne fritidsbolig har heller ingen innvending om nevnte planer. Den sjø grensen kan heller ikke brukes til verken båt plass, bade plass etc. da det er stup ned.

Arealet rundt hytten er regulert skogsområde eiet av g.nr18 b.nr 9, fritidsboliger som ligger i nærheten vil heller ikke være berørt av evt rehabilitering. Rossnesvegen 485 vil om nødvendig kun se deler av terrasse og tak.

Utsiktsmessig fra sjø så vil den planlagte rehabilitering av vår fritidsbolig ligger fint i terrenget og ikke være ruvende. I tillegg er det gjennomført planer om beplantning som også vil dempe hytten. Se vedlagte tegninger.

### **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.

### **Personleg ansvarsrett**

Tiltakshavar Arve Rosnes har søkt om personleg ansvarsrett for funksjonar ansvarleg søker SØK,PRO/UTF både arkitektur, riving, ventilasjon, tømrararbeid og grunnarbeid. Professional føretak tar seg av PRO/UTF røyrliggjar arbeid, slamavskiljar og skorstein.

Ved søknad om personleg ansvarsrett er det opplyst at kompetansen ved personleg ansvarsrett er dekkja gjennom bruk av eigen kompetanse, utdanning og eigen erfaring. SAK10 § 6-8 legg til grunn at kommunen kan godkjenne ansvarsrett for personleg sjølvbygger om personen sannsynleggjera at arbeidet blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med heimel i plan- og bygningslova.

I denne konkrete saka er det søkt om oppføring av fasadeendring, tømrararbeid, ventilasjon, riving og grunnarbeid for eigen fritidsbustad. Tiltaket oppfyller såleis krava i SAK10 § 6-8.

Etter ei konkret vurdering vert det gjeve personleg ansvarsrett til Arve Rosnes for SØK,PRO/UTF både arkitektur, tømrararbeid, ventilasjon, grunnarbeid, riving.

### **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 søker 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 søker, jf. pbl § 20-3.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.

- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast 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 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 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 reisas 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.: 23/372**

Med vennleg helsing

Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Gjennomføringsplan signert Rosnesvegen 481

Tegninger av fasade og situasjonstegninger

Tegninger - eksisterende hytte og situasjonskart ny hytte

Fasadetegninger - hytte plassert i terreng

**Mottakarar:**

Arve Rosnes

Stuajordet 87 5262

ARNATVEIT