



Seim Bygg As  
Nesbrekka 28  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/1552 - 23/25656

Saksbehandlar:  
Eilin Houlison Molvik  
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
31.03.2023

## Dispensasjon frå LNF-føremålet og løyve til oppføring av bustad - gbnr 348/55 Skurtveit

**Administrativt vedtak:** Saknr: 356/23  
**Tiltakshavar:** Steffen Rosland  
**Ansvarleg søkjar:** Seim Bygg As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan Meland 2019-2031 for oppføring av einebustad med tilhøyrande infrastruktur på eigedom gbnr 348/55. Vedtaket et heimla i plan- og bygningslova § 19-2. Dispensasjonen omfattar etablering av felles minireinseanlegg for eigedom gbnr 348/41 og 348/55 med leidningstrase. Minireinseanlegg er plassert på eigedom gbnr 348/1.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til oppføring av einebustad med tilhøyrande infrastruktur på eigedom gbnr 348/55. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.11.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.  
Minireinseanlegg med tilhøyrande leidningstrase skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.01.2023 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 25.03.2022 i sak 22/2207.

## **SAKSUTGREIING**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av bustad på nyleg frådelt eigedom gbnr 348/55 på Skurtveit. Planlagd bustad er opplyst å ha eit samla bruksareal (BRA) til om lag 293,1 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) på om lag 189,5 m<sup>2</sup>. Utnytingsgrad er opplyst til 15,86 % BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF føremålet gjeve i kommunedelplan for tidlegare Meland kommune 2019-2031.

Det vert elles vist til søknad mottaken 17.02.2023.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 17.02.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for tidlegare Meland kommune 2019-2031 sin arealdel er definert som LNF-føremål.

Det vart i administrativt vedtak saknr. 692/22 datert 17.06.2022 gjeve dispensasjon frå LNF føremålet for oppretting av aktuell eigedom gbnr 348/55, sjå vedlegg.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet gjeve i plan for etablering av ny bustad med tilhøyrande infrastruktur på eigedom gbnr 348/55, samt felles minireinseanlegg med eigedom gbnr 348/41.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes dispensasjon for tiltak i LNF område. Grunneiendommen er skilt ut fra hoved bruk med formål boligbygging med nødvendig tilhørende infrastruktur. Søknaden fradeling til boligformål har vært behandlet i administrasjon og landbruksavdeling. Tillatelse til oppretting av ny grunneiendom ble gitt sommeren 2022. Vi mener hensynene bak bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større en ulempene.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt i samband med søknad om dispensasjon for oppføring av bustad på eigedomen. Kommunen vurderer at nærleik i tid til godkjent dispensasjon i samband med oppretting av eigedom gbnr 348/55 at det ikkje er naudsynt med ny høyringsrunde. Søknad om dispensasjon i samband med delingssaka var på høyring til Fylkeskommunen, statsforvaltaren, Landbruksavdelinga og kulturavdelinga. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 05.08.2022 i sak 22/5008, administrativt vedtak saknr. 833/22.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Søknad om dispensasjon er justert etter at søknad vart sendt til kommunen. Ansvarleg søkjar vurderer at det ikkje er behov for ytterlegare nabovarsling. Administrasjonen krev ikkje ytterlegare varsling jf. plan- og bygningslova § 21-3.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.11.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,5 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 33,2 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 29 og mønehøgde på kote ca. + 35,5. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 28,7.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak23/824/vedtak datert 13.02.2023. Utsleppsløyve gjeld for 10 pe og er av typen Biovac FD10N GRP, utsleppet vert ført i tett røyr til bekk med heilårsvassføring.

Det ligg føre tinglyst privat rett til etablering av minireinseanlegg med tilhøyrande leidningstrase jf. tinglyst dokument, med dokumentnr 174500, retten er gjeve til gbnr 348/41 og 348/55 og er hefta på eigedom gbnr 348/1.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

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

Avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 22/2207/vedtak datert 25.03.2022. Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 348/1 av 04.10.2022, tinglyst med dokumentnr 114582.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/snuplass for bil samt garasjeplassering. Det er i søknad opplyst areal til parkering på 36 m<sup>2</sup> som tilsvarer 2 parkeringsplassar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser plassering av bustad med garasje, gangtilkomst og avkøyrsløp. 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.

### **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 byggt teknisk forskrift (TEK).

## **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan. Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket. 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 ulemperne, 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 dispensasjonen kan medføre.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaka er søkt etablert og i tilknytning til eigedom gbnr 348/55 som vart godkjent frådelt i juni 2022. Administrasjonen legg til grunn at vurderingskriterier som gjorde seg gjeldande på frådelingstidspunktet framleis gjeld og har soleis ikkje sendt saka på ny høyring. Administrasjonen legg vurderingar gjort i samband med dispensasjonsvedtak datert 17.06.2022 (administrativt vedtak saknr 692/22) til grunn. Tilhøva knytt til eigedomen, ålmenta sine interesse mv er ikkje vesentleg endra sidan det vart gjeve dispensasjon til etablering av grunneigedom.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for etablering av bustad med tilhøyrande infrastruktur er oppfylt.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvaliteter**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvaliteter, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Privatrettslege tilhøve**

Det ligg føre tinglyste rettar til veg, vatn og avløp for eigedom gbnr 348/55, sjå dokument i saka

### **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 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.
- 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 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.: 23/1552**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 348/1 Skurtveit  
Løyve til deling etter jordlova for oppretting av ny grunneigedom - gbnr 348/1 Skurtveit  
Dispensasjon frå arealformål LNF for oppretting av ny grunneigedom - gbnr 348/1 Skurtveit  
Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensaneanlegg - gbnr 348/41 og 348/55 Skurtveit  
Tillatelse til utvida bruk av avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 348/1 Skurtveit  
Situasjonskart Rev\_A\_190123  
Situasjonskart-Renseanlegg med Ledninger  
Tegning ny plan  
Tegning nytt snitt

**Kopi til:**

Steffen Rossland

Nordre  
Langarinden 49

5131

NYBORG

**Mottakarar:**

Seim Bygg As

Nesbrekka 28

5912

SEIM