



Villanger & Sønner As  
KNARVIK  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/4551 - 23/46518

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

Dato:  
11.07.2023

Løyve til oppføring av einebustad og opparbeiding av intern veg -  
gbnr 472/1 Dale

**Administrativt vedtak:** Saknr: 626/23  
**Tiltakshavar:** Johannes Skartveit Dale  
**Ansvarleg søkjar:** Villanger & Sønner As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til igangsetting av oppføring av einebustad, opparbeiding av intern veg, løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle, samt etablering av minireinseanlegg, på eigedom gbnr 472/1 slik det vert søkt om. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.12.2022 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. 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 skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til på kopling datert 26.06.2023, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/vedtak 23/4618 – 23/45802, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Intern veg på eigendommen skal opparbeidast i samsvar med situasjonskart datert 22.12.2022/ lengdeprofil, teikning datert 21.12.2022.

6. Det skal opparbeidast 1 daa nytt innmarksbeite til erstatning for det arealet som går tapt ved bygging, i samsvar med løyve til om disponering etter jordlova, datert 14.09.2023.

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

1. Bildedokumentasjon av 1 daa opparbeida nytt innmarksbeite.
2. Ferdigattest/ mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløse.
3. 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 heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

## SAKSUTGREIING

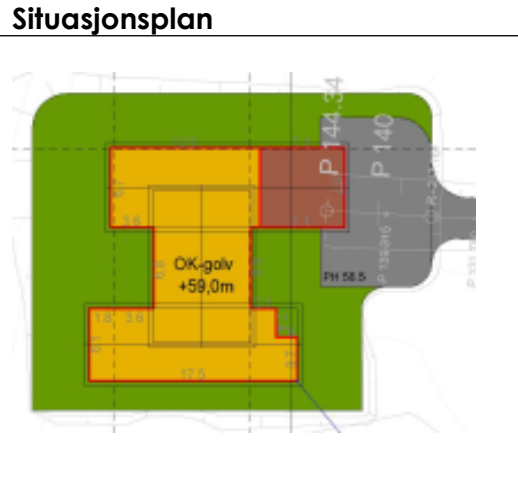


### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av ein bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 268,7m<sup>2</sup> og bygd areal m. integrert garasje (BYA) ca. 298,4m<sup>2</sup>. Utnytingsgrad er opplyst til 1,11 % BYA.

Saka gjeld også opparbeiding av intern veg på eigendommen, samt etablering av minireinseanlegg.

Søknaden omfattar elles grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av areal til parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 05.06.2023.

Situasjonsplan	Omsøkt tiltak
	 <p>3D View Fasade sør - vest</p>  <p>3D View Fasade sør - øst</p>

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken. Uttale frå vegmynde knytt til løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse, låg føre 26.06.2023.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplan delrevisjon 2018 plan ID nr. 1260-2013000200 sin arealdel er definert som LNF føremål.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Det er gitt dispensasjon frå LNF føremålet i sak 125/22 datert 05.10.2022.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Det ligg føre samtykke til om disponering etter jordlova i vedtak datert 14.09.2022, sak 22/5312 – 22/69610.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er ikkje nabovarsla.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 20.12.2022.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til nærmaste bygnad (driftsbygnad) er 107,4 m.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 59,0 m og mønehøgde på kote ca. + 63,8 m.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 58,7 m.

### **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. Det ligg føre godkjent røyrleggarmelding i sak nr. 23/4590-23/53147, datert 26.06.2023. Tiltaket skal etablerast i samsvar med situasjonskart datert 05.06.2023.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 23/4618 – 23/45802 vedtak datert 12.06.2023. Utsleppsløyve gjeld utslepp av avløpsvatn ved minirenseanlegg. Utsleppet skal reinsast i biologisk/ kjemisk reinseanlegg, type Klargester BioDisc BA 1.

### **Tilkomst, avkøyrse og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Erklæring om rettighet i fast eigedom ligg føre, datert 31.05.2023.

Situasjonsplanen viser integrert garasje med biloppstillingsplass for 2 bilar.

## Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser utomhusareal, gangtilkomst, parkering/ garasje plassering, 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker opplyst at:

### ESTETIKK

Boligen etableres i ett plan, med saltak. Dette vil bidra til at bygningen ikke vil virke dominerende i terrenget

Yttervegger etableres med trepanel. Boligen vil framstå som tradisjonell med noen moderne inntrykk. Vi mener at boligen vil passe godt inn

## Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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

Tiltaket er tidlegare varsla ved søknad om dispensasjon, og det kom ingen merknader til tiltaket. Det er ikkje gjort vesentlege endringar av tiltaket. Ansvarleg søker har vurdert at dette ikkje utløyser krav til ytterlegare varsling.

Vi viser til søkjars vurdering, og filtrer denne.

Tiltaket ligg i område avsett til LNF-føremål. Søknad om dispensasjon frå LNF - føremålet for oppføring av bustadhus er tidlegare handsama i Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte 05.10.2022 Det vart gitt løyve på vilkår, sak 22/3437 – 22/77911.

Alver kommune har med heimel i jordlova § 9 gitt samtykke til om disponering av om lag 1 daa innmarksbeite til bygging av nytt våningshus slik omsøkt. Vedtak datert 14.09.2022, sak nr 22/5312 – 22/69610.

Nytt innmarksbeite skal opparbeidast i samsvar med areal vist på vedlagt kart:



Grunnlaget for plassering er gjort greie for, og behandla i søknad om dispensasjon. Det vart satt slikt vilkår med omsyn til plassering av tiltaket:

Fyllingsfoten mot vest er vurdert som dominerande og markant, og administrasjonen rår til at tiltaket vert betre tilpassa terrenget på staden. Ved søknad om løyve til oppføring av bustad med BYA areal inntil 298 m<sup>2</sup>, er det naudsynt å ta omsyn til både nær,- og fjernverknaden til det omliggende kulturlandskapet.

Det går fram av nye teikningar at bustaden er justert mot øst, og fyllingsfoten som var dominerande i landskapet, er slik illustrert ved søknad mindre markant. Vilkåra synes vurdert og tatt omsyn til. Nær,- og fjernverknaden av tiltaket er slik omsøkt mindre dominerande i det omliggande landskapet.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Det skal opparbeidast intern veg på eigendommen. Tilkomst skjer frå kommunal veg (Nøtlevågen) til privat veg. Den nye tilkomstvegen over gbnr 472/1 skal opparbeidast i samsvar med vedlagte situasjonsplan datert 20.12.2022, og i samsvar med teikning (nr. 004 )datert 21.12.2022 som syner vegens lengdeprofil.

Det gis avkøyringsløyve til kommunal veg på vilkår i samsvar med uttale frå Alver kommune Samferdsel veg,- vatn,- og avløp forvaltning, datert 26.06.2023, sak 23/4485-23/54285.

### **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.

### **Privatrettslege tilhøve**

Det ligg føre signert erklæring og fullmakt med rettighet i fast eigedom, datert 31.05.2023.

Heimelshavarar gir i erklæringa rettighet i følgjande:

1. Rett til legging av vann og avløpsledningar fra enebolig over gbnr 472/1 og fram til tilkoblingspunkt som vist på vedlagte situasjonsplan
2. Rett til tilkobling privat renseanlegg
3. Rett til etablering av vei fra enebolig over gbnr 472/1 som vist på vedlagte situasjonsplan, fram til eksisterende privat vei
4. Veirett fra enebolig og fram til kommunalvei Nøtlevågen
5. Rett til vedlikehold av ledningar og veitrasse ved behov

Ansvarleg søkjar har opplyst ved søknad at rettighet for tilkopling og rett til etablering av leidningar, samt rett til etableringa av veg og vegrett sendes for tinglysing.

Kommunen legg til grunn at nødvendige privatrettslege forhold er avklart og sikra, gjennom den fullmakt og dei erklæringar som ligg 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.

## GENERELL INFORMASJON

### Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 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**

Allt 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.: 23/4551**

Med vennlig helsing  
Alver kommune

Mette Robertsen  
Rådgjevar

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

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

**Vedlegg:**

Situasjonsplan snitt samlet  
Tegning Ny Fasade  
Tegning Ny Fasade Perspektiv  
Tegning Ny Fasade  
Tegning Ny Plan 1.etg  
Tegning Nytt Snitt  
Avkjørselplan VA-plan ny bustad  
Opparbeiding av innmarksbeite

**Mottakarar:**

Johannes Skartveit Dale  
Villanger & Sønner As

Nøtlevågen 3b  
KNARVIK

5938 SÆBØVÅGEN  
5914 ISDALSTØ