



Arkoconsult As  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 23/2705 - 23/54591

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

Dato:  
29.06.2023

## Løyve til oppføring av einebustad med sekundærbustad - gbnr 24/160 Fammestad

**Administrativt vedtak:** Saknr: 702/23  
**Tiltakshavar:** Arvid Rikstad  
**Ansvarleg søkjar:** Arkoconsult As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå pkt. 1.2.1 i reguleringsføresegn for vesentleg terrenginngrep. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til igangsetting av bustad med sekundærbustad, terrenginngrep, parkering på eigedom gbnr 24/160 Fammestad. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan revidert 3.05.23 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 kammareglar 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 påkopling datert 14.04.23 i sak 23/2624, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 205/19 vedtak datert 09.04.19 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

5. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med reguleringsplanen.

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

1. Ferdigmelding for tilkopling til kommunalt vatn.
2. Rekkefølgekav i reguleringsplan skal være oppfylt.
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 hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

## SAKSUTGREIING

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med sekundærbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 238,1 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 189m<sup>2</sup> eksklusiv parkeringsareal på 72 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 19,5% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, 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 pkt. 1.2.1 i reguleringsføresegn for vesentleg terrenginngrep.

Det vert elles vist til søknad motteken 27.03.23 og supplert 25.05.23.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 13.04.23.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 25.05.23.

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

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Jydalen Fammostad 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 dispensasjon frå pkt. 1.2.1 i reguleringsføresegn for vesentleg terrenginngrep.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

## **1 Saksforhold:**

På vegne av tiltakshaver søkes det herved subsidiært om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak ved gbnr. 24/160 i Alver kommune. Tiltaket består i oppføring av enebolig med sekundærbolig og tilhørende private stikkledning samt vesentlig terrenginngrep. Tiltakshaver er Bolig & Eiendom AS.

Sett i sammenheng med kommunens tidligere behandling av reguleringsplanens bestemmelse om at ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng, jf. § 1.2.1, mener vi det primært ikke er nødvendig å søke om dispensasjon fra bestemmelsen. Kommunen har ikke tidligere praktisert behovet for dispensasjon ved større terrenginngrep. Her viser vi blant annet til tillatelse til tiltak ved gbnr. 24/157 og 24/156, med henholdsvis saksnummer 22/7839 og 20/15690, hvor det er gjennomført større terrenginngrep uten krav til dispensasjon. Ved gbnr. 24/157 er det gitt tillatelse til å planere terrenget om lag 6 meter under opprinnelig terreng og ved gbnr. 24/156 er det gitt tillatelse til å fylle på og fjerne masser om lag 3 meter fra opprinnelig terreng, uten krav om dispensasjon.

Subsidiært søkes det om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- 1) Reguleringsplanens bestemmelse om at ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng, jf. § 1.2.1.

## **2 Regelverk:**

Plan -og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19-2 andre ledd. Tredje ledd oppgir hva som skal vektlegges i vurderingen;

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

### **3 Grunner for å gi dispensasjon:**

Formålet med reguleringer av terrenghøyde er redusere inngrep i terreng slik at det landskapsmessige med naturen tas vare på og naturmangfoldet ikke i vesentlig grad blir berørt. I området er det allerede gjort større terrenginngrep som påvirker naturen. Omsøkt tiltak vil påvirke eksisterende situasjon, men tiltaket vil ikke vesentlig grad forverre forholdene. Tålegrensen bør i tillegg være større og mer fleksible i et område hvor det ikke er tettbebyggt. Videre anser vi fjernvirkningene for å være minimale ved omsøkt tiltak.

Det vil heller ikke være noen særlige miljømessige ulemper ved omsøkt tiltak ettersom tidligere fjernede masser i området ønskes fordel på resterende tomter. Massene i området ønskes gjenbrukt, noe som i større grad gjør at naturmangfoldet i området bevares. Artene i massene vil stor grad bli bevart når de ikke må fraktes til et deponi utenfor området.

Basert på dette, mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

### **4 Drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:**

Ulempene ved å gi dispensasjon er at det dispenseres fra gjeldende plan.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at tomten i større grad tilpasses opparbeidet vei i planområdet. Terrenginngrepet vil skape en fin, helhetlig og sammenhengende flate. Dette gjør at det kan føres opp rimelige boliger. Disse blir igjen bli solgt for en rimelig pris, noe som gjør det rimeligere for familier å kjøpe boliger.

Videre er det er det mye overskuddsmasser i området som må fordeles. Det er dermed svært samfunnsøkonomisk at massene benyttes om igjen i samme områder. Dette vil skape en fin massebalanse i området og bevarer eksisterende arter.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt då dispensasjon for terrenginngrep råkar ikkje nasjonale interesser. Dispensasjon skal sendast til klagevurderinga til statsforvaltaren.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre ingen merknader.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 03.05.23.

På situasjonsplanen er minste avstand frå bygg til nabogrense vist til å vere 4,1 meter. Avstand frå fyllingsfot er 0 meter. Eigar av gbnr 24/161 har i dokument datert 20.04.23 samtykka til at tiltaket (fyllingen, terrenginngrep) kan plasserast 0 meter frå nabogrensa. Eigar av gbnr 24/154 har i dokument datert 20.04.23 samtykka til at tiltaket (fyllingen, terrenginngrep) kan plasserast 0 meter frå nabogrensa. Eigar av gbnr 24/159 har i dokument datert 10.05.23 samtykka til at tiltaket (fyllingen, terrenginngrep) kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 37,4 og mønehøgde på kote ca. +42,24.

Det er søkt om planeringshøgde på kote ca +37,25.

### **Vatn og avløp (VA)**

Rettighetene til vatn er sikra. Det er omsøkt om godkjent tilknytning til kommunal vassleidning via privat leidningsnett i sak 23/2624 den 14.04.23.

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 eigedomane som inngår i reguleringsplan for Jydalen. Det er gjeve utsleppsløyve for om lag 50 PE for biologisk/kjemisk minireinseanlegg.

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

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

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 4 bilar, samt snuplass på eigen grunn.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering 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 søkjar opplyst at:

### **12 Terrengforhold:**

Planeringen på eiendommen er senket ca. 60 cm siden forrige innsendelse av tegninger etter tilbakemelding fra kommunen. Vi gjør oppmerksom på at det i området allerede er utført vesentlige terrenginngrep, herunder fjerning av masser, som har gjort at det er en del overflødig masser i området. Tiltakshaver har dermed et ønske om å gjenbruke disse massene på eiendommen.

### **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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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.

Føremål med regulering av terrenghøgd er å redusere inngrep i terreng slik at landskap og naturen vert ikkje råka i vesentleg grad der dette er unødig. I reguleringsplan føresegn står det følgjande:

- 1) **Reguleringsplanens bestemmelse om at ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng, jf. § 1.2.1.**

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak føresegn pkt.1.2.1 blir satt vesentleg til side i denne saka.

Administrasjonen har forståing for at det har våre naudsynt å gjere endringar i terrenget på staden, sjølv om bygnader skal tilpassast tomten, og ikkje omvendt. Etter rettleiing frå administrasjonen har tiltakshavar justert høgda med 0,6 meter ned, og tilpassa terrenget til naboeigedommane.

Søkjjar skrivar at kommune har tillate større inngrep på eigedomar gbnr 24/157 og 24/156 utan dispensasjon i same regulert område. Dette er uheldig, men dannar ingen verknad eller presedens i handsaming av saker i regulert område.

Administrasjonen skal handsama denne saka med dispensasjon frå pkt.1.2.1.

#### Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at område er regulert til bustadføre mål med veg og infrastruktur i ganske krevjande terreng og at masser skal gjenbrukas. Tiltakshavar har gjort et forsøk til å tilpasse bustadplassering til omgjevnader og har senka høgde med 0,6 meter.

Administrasjonen er samd med søkjjar i at miljømessige ulemper i denne konkrete saka er ikkje omfattande då fjernande massar skal fordelast på resterande tomter. Ved gjenbruk av massar skal naturmangfaldet i område bevarast. En del inngrep har skjedd på nabotomter gbnr 24/156, 24/157 og oppføring av ny bustad skal ikkje forverre situasjonen her.

Ulempe er at terreng vert endra i større grad enn planen tillate.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå tilpassing til eksisterande terreng er oppfylt.

#### **Plassering av tiltaket**

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.

Administrasjonen har forståing for at det har våre naudsynt å gjere endringar i terrenget på staden, sjølv om bygnader skal tilpassast tomten, og ikkje omvendt. Etter rettleiing frå administrasjonen har tiltakshavar justert høgda med 0,6 meter ned, og tilpassa terrenget til naboeigedommane.

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.

#### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjjar 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 reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høre 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.: 23/2705**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Larissa Dahl  
Rådgivevar

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

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

### **Kopi til:**

Arvid Rikstad                                      Tyriveien 4c                                      5104                                      EIDSVÅG I ÅSANE

### **Mottakarar:**

Arkoconsult As                                      Postboks 103                                      5291                                      VALESTRANDSFOS  
SEN