



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
v/Pål-Jøran Carlsen

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/205 - 20/6747

Saksbehandlar:  
Madeleine Fonnes Aase  
madeleine.fonnes.aase@alver.kommun  
e.no

Dato:  
31.03.2020

Løyve til oppføring av tilbygg, garasje, låve og riving av uthus -  
gbnr 485/2

**Administrativt vedtak. Saknr: 152/20**

**Tiltakshavar:** Johnny Vetås  
**Ansvarleg søkjar:** Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen 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 rammeløyve for oppføring av tilbygg, garasje, låve og riving av uthus på følgjande vilkår:**

- 1. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve må vegen vere opparbeida i samsvar med gjeldande kommunedelplan.**
- 2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.05.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 3. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve må tilgang til vatn og avlaup/utslepp vere avklart.**

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

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg**
- 2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.**
- 3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

#### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppgradering av eksisterande bustad, oppføring av tilbygg til bustad, oppføring av ny garasje og gjenoppføring av låve, med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 287,2 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 126,6 m<sup>2</sup>.

Søknaden omfattar også riving av eksisterande uthus med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 28,2 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 36,6 m<sup>2</sup>.

Tilbygg er opplyst til å ha en bruksareal (BRA) på ca. 143 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 90 m<sup>2</sup>.

Garasje er opplyst til å ha en bruksareal (BRA) på ca. 28,2 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 36,6 m<sup>2</sup>. Garasje tilsvarar dagens uthus som skal rivast. Nokon av dei eksisterande murane skal behaldast.

Låve er opplyst til å ha en bruksareal (BRA) på ca. 152,5 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) på ca. 122,4 m<sup>2</sup>.

Nytt bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 116 m<sup>2</sup>. Det er ikkje noko nytt bygd areal (BYA) då låven skal gjenoppførast frå ruinene.

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.

Det vert elles vist til søknad mottaken 13.07.2019, sist supplert 21.01.2020.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var mottaken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 06.09.2019:

1. Det var uklart om saka hadde trong for dispensasjon frå arealføremål LNF. Vi ba difor om ei avklaring frå landbrukskontoret om tiltaka er i tråd med arealføremål, eventuelt at søknaden hadde trong for dispensasjon om tiltaka ikkje er i tråd med arealføremål LNF.

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg sækjar 09.09.2019 og 03.01.2020.

Vidare var det meldt til ansvarleg sækjar på telefon den 21.01.2020 at det ikkje kunne gjevast igangsetjingsløyve før vegen er utbetra i tråd med gjeldande kommunedelplan punkt 2.3.1 då tilkomstvegen per i dag ikkje er tilfredstillande. Spørsmålet var om dei ønskja rammeløyve på vilkår og om dette var tilstrekkelig med bakgrunn i at løyve går ut etter 3 år. Ansvarleg sækjar kunne informere om at dei ville setje i gang med planleggjing av veg snarast og at dei ønskja rammeløyve sjølv om det blei på vilkår.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 14.04.2020.

## **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF (landbruk, natur og friluftsliv).

## **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

## **Uttale frå anna styresmakt**

Etter brev mottoken frå ansvarleg søkjar mottoken 03.01.2020 vart det beden om stadfesting frå Landbrukskontoret. Mottok stadfesting 13.01.2020 der avdelingsleiar skriv følgjande:

Ja, hadde ein samtale med søkjar tidleg i januar der han fortalde om planane for bruken av bygningen. Bygningen skal nyttast til husdyrhaldet og elles reiskapar for stell og vedlikehald av garden. Såleis er også dette tiltaket i tråd med planformålet.

03.01.2020 frå ansvarleg søkjar:

Saken har vært på høring hos Fylkeskommunen/Fylkesmannen både i forhold til landbruksinteresser og kulturminne, og søker har oppfattet det slik at det ikke kreves dispensasjon for omsøkt tiltak dersom det tilrettelegges for gårdsdrift på det gamle bruket.

Opprusting/gjenoppbygging av den gamle driftsbygningen var inkludert i søknad om rammetillatelse, og gårdsdriften er del av tiltakshavers plan for eiendommen. I tlf-samtale med saksbehandler i kommunen (byggesak), ble søker bedt om å dokumentere planene for videre drift av gården. I den forbindelse har tiltakshaver henvendt seg til Kjartan Nyhammer på Landbrukskontoret, som anbefalte at søknaden ble supplert med en kort beskrivelse av hvordan driftsbygningen skulle brukes, og «omfanget» av dyreholdet. Vi ble gitt tillatelse til å referere til telefonsamtalen mellom tiltakshaver (Johnny Vetås) og Nyhammer som bekreftelse på krav til dokumentasjon som stilles i denne saken. (Samtalen fant sted 02.01.2020).

Hovedetasjen i driftsbygningen skal benyttes til gårdsredskap og lagring av kraftfor. Underetasje (innenfor eksisterende steinmur), skal fungere som opphold for 8 stk. Boergeit. Løsningen er i tråd med LNF-områdets regelverk for landbruk i drift.

Det er henta inn slik uttale frå landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy den 14.11.2019:

Det vert synt til byggesak 19/313.

Det er planar om påbygg på eksisterande bustadhus på gbnr 85/2 Vetås nordre. Det er i tråd med fomålet i landbrukspolitikken at det er busetting på gardane. I konsesjonssaker kan kommunen sette vilkår om buplikt i konsesjonssaker. Då er det ein føresetnad at det er tidsriktige våningshus med den komfort som krevs i dag inkludert garasjebygg. Eit våningshus oppdatert til dagens standard er vidare ein føresetnad for framtidig landbruksdrift med dyr på garden. På bakgrunn av det meiner landbrukskontoret at påbygget på våningshuset og garasjebygget er i tråd med planformålet LNF.

Søknad knytta til gjenoppbygging av driftsbygning kan ein ikkje gje svar på generelt grunnlag. Då må det foreligge konkrete teikningar med konkrete planar for innkjøp av produksjonsdyr for sal/matproduksjon. Hest som hobby er ikkje innafør landbruksbegrepet. Småfe for kjøttproduksjon er innafør landbruksbegrepet i LNF.

Det er henta inn slik uttale frå kulturmynde den 29.10.2019:

**Emne: Gbnr 85/2 Vetås - uttale kultur**

Viser til førespurnad om uttale frå kultur til søknad om oppgradering av tilkomstveg, oppgradering av og nytt tilbygg på eksisterande bustad, riving av uthus, gjenreising av løebygg og oppføring av garasje på gbnr. 85/2 Nordre Vetås.

Våningshuset (lemstova) på eigedomen er i Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-2027 plassert i verneklasse B. Dei andre bygga på eigedomen som vert råka av tiltaket er ein potetkjellar i verneklasse C og eit uthus og murar etter ei løe som ikkje er plassert i verneklasse i kulturminneplanen.

I retningslinene for kulturminne i verneklasse B i kommuneplanen står det at «*Det skal som hovudregel ikkje gjevast løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse B. Kommunen kan likevel gje løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse B på vilkår om at kulturminnet vert dokumentert. På eigedom med kulturminne i verneklasse B kan det ikkje gjevast løyve etter pbl. til andre tiltak som vesentleg kjem i konflikt med omsynet til kulturminnet eller kulturminnet sin verdi.*» Om bygg i verneklasse C står det i kommuneplanen at «*Det bør ikkje gjevast løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse C. Kommunen kan likevel gje løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse C på vilkår om at kulturminnet vert dokumentert.*»

Rådgjever kultur i Radøy kommune har saman med mellom andre Arild Sætre frå Kulturverntenesta i Nordhordland vore på synfaring på eigedomen for å vurdere løysingar for korleis ein kan ta vare på den gamle lemstova, som er lita og med låg takhøgde, men samstundes kunna ha ein moderne og funksjonell bustad på eigedomen. Det vart vurdert at den beste måten å gjera dette på, var å laga eit tilbygg til lemstova på den kortsida der det ikkje er vernemur. Tilbygget kan fungera som ein fullverdig einestovad, medan den gamle lemstova kan supplera den nye tilbygget med ekstra opphaldsrom og soverom. Det vart vurdert at for å få dette til, vil det vera naudsynt å riva uthuset bak lemstova og potetkjellaren.

Det er delte meiningar om tilbygg til kulturminne bør vera i same stil som eksisterande bygg eller bryta i stilen for å markera at det er eit seinare tilbygg. Det som er positivt med eit moderne tilbygg som bryt i stilen, er at det ikkje er tvil om kva som er det opprinnlege bygget og kva som er tilbygg. Ein skulle kanskje ynskja at tilbygget som det er søkt om var mindre dominerande i høve til eksisterande bygg og meir tilbaketrekt på tomta. Men då løysinga som er skissert vil ta vare på eksisterande lemstove både i form eller konstruksjon, vurderer me at tilbygget, ut frå eit kulturminneperspektiv, bør kunna godkjennast slik som teikningane i søknaden viser. Eventuelle endringar på eksisterande må vera tilbakeføring til tidlegare dokumentert utføring og bør avklarast med kommunen i forkant.

I tråd med kulturminneplanen bør det stillast krav om at potetkjellaren vert dokumentert i form av oppmåling og foto før riving. Bygget bør fotograferast innvendig og utvendig. Dokumentasjon må gjerast tilgjengeleg for kommunen.

Når det gjeld uthuset og låa er desse ikkje gjeve verneklasse i kulturminneplanen, og kultur har ingen merknader til tiltak på desse bygga.

## **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå representant til eigar av gbnr. 486/1 ved e-post datert 02.07.2019:

Jeg viser til deres nabovarsel i forbindelse med planlagte tiltak på eiendom med gnr. 85/bnr.2 Vetåsvegen 88 - Søre Vetås i Radøy Kommune, datert 22.06.2019 og deres ref: Pål Jørgen Carlsen.

Eier av GBnr: 86/1 Anna Støle er min svigermor, og hun har bedd meg om hjelp i denne saken.

I utgangspunktet ønsker hun at utbygger skal få realisert sine planer, men samtidig ønsker hun å opprettholde sin veirett til sin eiendom som vist med rødt strek på kartet. Fra gammelt av lå husene på garden her oppe, men ble flyttet ned. For å kunne komme greit til de øvre deler av eiendommen er det nødvendig å opprettholde denne veiretten!

A1-006 Ny situasjon, viser at det kan bli trangt mellom eksisterende låve og nytt tilbygg, for å opprettholde veien til GBnr: 86/1

Jeg håper du kan se på dette å gjøre deg opp en mening.





Ansvarleg s kj r har kommentert nabomerknad ved brev datert 13.07.2019.  
Ansvarleg s kj r opplyser at:

**Merknaden gjelder eksisterende vegrett over gnr.85/bnr.2, frem til eiendom med gnr.86/bnr.1. Varslet part ønsker å opprettholde vegretten til øvre del av sin eiendom.**

I merknaden påpekes det at området mellom planlagt tilbygg og eksisterende låve, virker noe trang. Dette er vi enig i, men vi ser ikke noe større problem med dette etter at omsøkt tiltak er gjennomført, enn slik forholdene er på eiendommen i dag. Det aktuelle området vil bli bearbeidet/tilpasset ny situasjon i forhold til bedre tilkomst/bruk av hage -og utomhusareal, og dette mener vi også vil kunne bedre fremkommeligheten over tunet frem mot den naboeiendommen.

Ansvarlig søker beklager at vegretten ikke var tatt med på situasjonsplanen som fulgte nabovarselet. Det har ikke vært meningen å endre denne rettigheten, og vegretten er nå stiptet inn på planen som sendes som del av byggesøknaden til Radøy kommune.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 485/1 ved brev av 04.07.2019:

Det vises til nabovarsel, datert 22.06.19, hentet på Posten den 29.06.19. Vi har en del merknader til planlagte tiltak på gbnr. 85/2.

Som eier av gbnr. 85/1 har vi en del betenkeligheter ved selve tiltaket, og ved gjennomføringen av tiltaket. Eksisterende veg til eiendommen er av relativt dårlig standard, både når det gjelder stigning, kurvatur og bredde. Vegen forbi gbnr. 85/1 er særdeles smal forbi vedskjulet vest for vegen og løen øst for vegen. Det vil være veldig krevende å passere forbi her med store og tunge kjøretøy uten å komme borti byggene og påføre dem skade. Muren på løen mot vegen er håndlaget av min bestefar, og ansees i høyeste grad som et kulturminne. I tillegg har den stor affeksjonsverdi for meg og min familie. Skader på denne vil være uopprettelige. Tillatelse til utvidelse av vegen forbi gbnr. 85/1, rivning av vedskjul eller andre tiltak vil forøvrig ikke bli gitt. Oppbyggingen av vegen forbi løen og vedskjulet er også dårlig. Dersom man kjører utenfor vegen med tunge kjøretøy, er det stor sannsynlighet for at vegen vil rase ut. Det vil også være vanskelig å trekke opp store og tunge kjøretøy dersom dette skulle skje.

Vi har forøvrig ikke noe imot anleggstrafikk forbi gbnr. 85/1, men dette må i høyeste grad tilpasses vegstandarden ved at byggevarer fraktes opp med mindre kjøretøyer som kan passere de smale partiene på vegen uten å skade verken veg eller bygninger på gbnr. 85/1.

Når det gjelder selve tiltaket på gbnr. 85/2, mener vi at tilbygget er veldig ruvende både i forhold til eksisterende bolig på gbnr. 85/2 og til omgivelsene rundt. Eksisterende bolig vil helt miste sin identitet fordi den vil forsvinne helt i forhold til tilbygget. At tilbygget i tillegg er tegnet i to etasjer gjør ikke det visuelle uttrykket noe bedre. Silhouetteeffekten vil også være dominerende, særlig sett fra nord og vest. Boligen ligger på en høy topp utsatt for silhouetteeffekt fra alle kanter, og vil virke dominerende på lang veg, også sett fra sjø. I forhold til eksisterende bolig på gbnr. 85/2 og bygningene på gbnr. 85/1, vil tilbygget bryte totalt med stedets karakter både sett i forhold til kulturminner og kulturlandskap. Bygget kan derfor med fordel senkes til samme høyde som eksisterende bygg og tilpasses boligen på en måte som ivaretar kulturminne perspektivet.

Det opplyses forøvrig at jeg fra tiltakshavers far i sin tid fikk høre at boligen er omgjort til fritidsbolig. Omgjøring til bolig vil i så fall kreve søknad om bruksendring. Dersom dette er tilfelle, er disse forholdene ikke omtalt i nabovarslet. Det stilles også spørsmål om tiltaket ikke utløser søknad om dispensasjon fra LNF område, tatt i betraktning av tilbyggets tørrelse.

Vi vil presisere at vi ikke motsetter oss bygging på gbnr. 85/2, men at både tilbygget til boligen og anleggstrafikken må tilpasses stedlige forhold ved at man senker tilbygget til samme høyde som eksisterende bolig, og tar hensyn til vegstandarden i anleggsperioden.

Mvh

Britt Vetås

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 13.07.2019.  
Ansvarleg sækjar opplyser at:

## Merknad til tilkomstveg

Søker er klar over at dagens tilkomstveg er i dårlig forfatning. Dette var også et viktig tema som søker tok opp under forhåndskonferansen med Radøy kommune i februar d.å. Oppgradering av eksisterende veg mht. vegbredde, svingradius og helning er et omfattende og kostbart tiltak som krever samarbeid mellom grunneiere og brukere av den private fellesvegen. Vi kan opplyse om at det er gjennomført befaring av dagens trasé med representant fra teknisk avdeling i kommunen, samt ekstern konsulent. Det synes klart at utbedring av vegen krever omlegging for å kunne imøtekomme hensiktsmessige krav til tilkomst og sikkerhet for boligene som er avhengig av -og bruker vegen. Dette gjelder både daglig ferdsel til/fra eiendommene, og i forhold til fremkommelighet for evt. utrykning av beredskapskjøretøy og ambulanse. Hensynet omfatter sikkerhet for alle som bor -og/eller benytter seg av denne vegen.

Som dere sikkert skjønner, er dette en relativt stor sak som krever bidrag og samarbeidsvilje fra flere parter, og det kan gjerne ta tid å komme til enighet om en omforent løsning – spesielt med tanke på fordeling av kostnader. Tiltakshaver har foreløpig tatt initiativ til starten av planleggingsarbeidet, og avklaringer i forhold til trasé og kostnader er tenkt å pågå parallelt med behandlingen av byggesaken det ble sendt nabovarsel for. Vi er klar over at tiltaket vi nå søker om rammetillatelse for, må ha tilfredsstillende tilkomstveg, men håper at dette kan settes som et vilkår ved et evt. positivt vedtak fra kommunen. Den eneste grunnen til at tilkomstvegen ikke er omtalt i søknaden, er at vi vurderer oppgradering av vegen som en egen søknad som omfatter flere eiendommer med tilhørende tinglyste rettigheter – ikke bare tiltakshavers tomt.

Del av merknaden knyttet til passasje/vegtrasé gjennom eksisterende tun tilhørende gbnr.85/1, tas til etterretning, men vi håper selvsagt at aktuell nabo er villig til dialog for å finne en god løsning for utbedring av vegen mellom låven og vedskjulet. Det vil uansett ikke bli aktuelt å fjerne deler av den gamle låven for å få dette til, men vedskjulet håper vi å kunne få flyttet slik at det oppnås tilfredsstillende kjørbare bredde på passasjen. Man kan gjerne si at det er planlagt tiltak på eiendom med gnr.85/bnr.2 som er en «utløsende faktor» for et evt. krav om vegutbedring, men vi vil hevde at oppgradering av vegen er et tiltak som kommer alle til gode - ikke bare byggherre for varslet tiltak. Huset på

gnr.85/bnr.1 er plassert på sør-siden – altså ovenfor den nevnte passasjen mellom låve og vedskjul, og tilkomst til egen bolig er dermed også begrenset i forhold til dagens situasjon.

Vi håper å komme i dialog med alle grunneierne i området for å finne en best mulig løsning for oppgradering av vegen. Dette vil i så fall bli håndtert i en egen søknad til kommunen. Omsøkt og varslet tiltak medfører i prinsippet ingen endring for bruk og belastning av vegen, da bruket, slik vi oppfatter det, fremdeles ligger under betegnelsen; bolig – ikke fritidsbolig. Foreløpig kan vi ikke annet enn å ta merknaden til etterretning.



## **Merknad til selve tiltaket**

Planlagt tiltak er gitt form/uttrykk der nettopp kontrast mellom nytt/tilført bygningselement og eksisterende hus, er vektlagt. I forhold til funksjonene som det nye tilbygget er tenkt å oppfylle, har vi vurdert at disse må/bør løses med et 2-etasjes bygg for å begrense terrengarealet som tilbygget opptar. Tiltakshaver ønsker ikke å løse koblingen mellom gammelt og nytt med et mellombygg. På bakgrunn av dette er tilbygget gitt tilstrekkelig høyde til at eksisterende tak på det gamle huset kan løses på en fin måte inn mot ytterveggen på tilbygget. Vi ville unngå en sammenkobling mellom gammelt og nytt tak, da vi synes det er et poeng at det er et klart skille mellom det historiske og det tilførte (nye). Etasjehøyden i tilbygget er ikke større enn en vanlig bolig, men takvinkelen bidrar selvsagt til et høyere møne enn hvis vinkelen hadde vært lavere. Her er det form og uttrykk som har vært prioritert, og dette er vurdert i forhold til at huset ligger i bakkant av den naturlige flaten i terrenget, samt at terrenget i bak huset ligger såpass mye høyere at silhuettvirkningen av tiltaket etter vår mening er begrenset. Det er klart at hvis man står nærme ethvert bygg i terreng, så vil man få en viss silhuett, men i dette tilfellet er ikke planlagt tilbygg vurdert å være problematisk i forhold til fjernvirkning.

Det er en balansegang i forhold til skalaen mellom det nye og det gamle, men vi mener at ved å gjøre skillet såpass markant som vi har gjort, ikke ødelegger det gamle husets identitet. Vår vurdering er at det hadde vært stilt større spørsmål ved identitet og egenart hvis vi hadde planlagt en stilkopi med samme høyde som det opprinnelige huset. Dette er uansett en skjønsmessig vurdering hvor vi selvsagt respekterer andre holdninger og synspunkt, men der vi mener å ha en faglig forklaring på hvorfor tiltaket er planlagt slik det er.

## **Merknad vedr. formål/søknad om bruksendring. Tiltakets forhold til LNF**

At eiendommen skal være omgjort fra bolig -til fritidsformål, er ukjent for ansvarlig søker. Dette kan jeg heller ikke huske at kom frem som tema under forhåndskonferansen. Nabovarsel og søknad er utformet på bakgrunn av formål som bolig. Hvis dette viser seg å være feil, må vi selvsagt søke om bruksendring slik det blir antydnet i merknadsbrevet.

Vi er enige i at tiltaket som er varslet/omsøkt, samlet sett utgjør et relativt stort areal. Ved gjennomgang av Kommuneplanens Arealdel og Kommunedelplan for Radøy Sør, er det imidlertid ikke funnet konkrete «tall» som medfører søknad om dispensasjon. Slik vi oppfatter innholdet i overordnet planverk, så vil hver enkelt sak i forhold til eksisterende gårdsbruk i LNF-områder vurderes spesielt. Hvis det er noe her vi har misforstått eller ikke fanget opp, så vil vi selvfølgelig følge dette opp med nødvendig søknadsgrunnlag. Dispensasjonssaker skal i utgangspunktet nabovarsles, og hvis det er momenter ved planlagt tiltak som må håndteres ved søknad om dispensasjon, vil vi selvsagt følge kommunens retningslinjer for dette.

Det ligg føre slik merknader frå Statens vegvesen ved brev av 02.07.2019:

Vi viser til nabovarsel datert 22. 06.2019. mottatt 27.06.2019.

Varselet gjelder påbygg/tilbygg, riving og endring av fasade.

Statens vegvesen mottar nabovarsel i lys av vår rolle som nabo, som representant for eier av riksveg/fylkesveg.

Statens vegvesen har også en rolle som vegmyndighet. Vi vil på generelt grunnlag opplyse om at Statens vegvesen som vegmyndighet

- skal behandle eventuelle søknader om avkjørsel eller dispensasjon fra byggegrense etter vegloven.
- har rett til å uttale seg i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven kap. 19 når saken direkte berører vårt saksområde.
- har rett til å uttale seg til saker som faller inn under den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt, jmfør plan- og bygningsloven § 21-5.

Dersom varslet tiltak forutsetter arbeid på eiendom som er eller skal bli riksveg/fylkesveg, ber vi om å bli kontaktet særskilt om dette. Det vil blant annet gjelde eventuell utbedring av avkjørsel og gjennomføring av rekkefølgekrav knyttet til riksveg/fylkesveg.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 13.07.2019.  
Ansvarleg sækjar opplyser at:

Det vises til mottatt brev fra Statens Vegvesen, datert 02.07.2019.

Brevet oppfattes som en orientering i forhold til eventuelle tiltak i forbindelse med avkjørsel mot Vetåsvegen (FV406). Opplysningene tas til etterretning, og vil bli fulgt nærmere opp dersom det blir aktuelt å utbedre dagens avkjørsel.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 08.05.2019.

På vedlagt kart datert 10.05.2019 er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 162,900 meter og mønehøgde på kote ca. + 171,455 meter. Det er søkt om mønehøgde på garasje på kote ca. + 168,180 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen må sækje om ein tilfredsstillande VA-løysing før igangsetjingsløyve vert gjeven. Det må sækjast om i eige sak.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Når det gjeld vegen står det i krav om tilkomstveg til bygning i punkt 2.3.1 i gjeldande kommunedelplan følgjande:

*«Tilkomstveg til bygning og anlegg skal vere planlagt og utført med omsyn til samfunnstryggleik og sivil beredskap og ha ei stigning som ikkje på noko del overstiger 1:8.*

*Stigningsgrad skal dokumenterast i reguleringsplan og ved søknad om tiltak.»*

Eigedomen må opparbeide veg etter gjeldande kommunedelplan før igangsetjingsløyve vert gjeven. Det må søkjast om i eige søknad.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløype inn til privat veg.

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:

Ansvarleg søkjar meiner at ved å oppruste og tilbakeføre det gamle våningshuset, og utforming av den nye bygningsmassen skapes det eit visuelt uttrykk der ein klart skal sjå skille mellom gammalt og nytt på tunet. Dette er spesielt teke omsyn til med bakgrunn i kulturminne.

### **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**

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld energikrav sett i TEK17 kapittel 14.

## **VURDERING:**

### **Tekniske krav til byggverk**

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

## **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

## **Visuelle kvalitetar**

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

## **Nabomerknad**

Det er tilsaman komen inn tre merknadar frå naboar.

Merknad frå eigar av gbnr. 486/1 sin svigerson er ikkje noko mot selve tiltaka i seg sjølve, men ein bemerkning på at ein ønskjer å behalde eksisterande vegrett. Her har ansvarleg søkjar svart ut at vegen vil verte betre når tiltaka er ferdigstilt. Vegretten er vist i situasjonsplan datert 08.05.2019.

Merknad frå eigar av gbnr. 485/1 gjeld både tiltaket og gjennomføringa av tiltaket. Det peikast på at eksisterande veg er i dårleg stand, og at vegen er smal forbi nabo sitt vedskjul og løe. Det visast til at muren på løa er handlaga av nabo sin bestefar og har verdi. Ber difor at anleggstrafikk tilpassast til vegstandarden, utan å skade nemde bygningar.

Når det gjeld eksisterande veg er det med bakgrunn i kommunedelplanens punkt 2.3.1 om tilkomstveg til bygning satt vilkår om utbetring av tilkomtsveg før det vert gjeve igangsetjingsløyve. Dette er difor privatrettslege tilhøve som må løysast ved eventuell utbetring av vegen.

Vidare er det merknad på at tiltaket er for ruvande, både med tanke på eksisterande bebyggelse og omgjevnadene rundt. Det vert blant anna vist til at tiltaket bryt med stedets karakter. Her viser kommunen til kulturmynde si uttale. Det vert vist til at det er positivt at tiltaket bryt med eksisterande bebyggelse og omgjevnaden då det klart vil vise kva som er nytt og kva som er gammalt. Dette gjer og at eksisterande våningshus vert beholdt som det kulturminne det er i dag. Det er særleg steinveggen på eksisterande våningshus som må vernast, difor er tilbygget på andre sida av våningshuset. På bakgrunn av det vurderer kommunen difor at tiltaka har gode visuelle kvalitetar både med tanke på plassering og omgjevnader.

Merknad frå Statens vegvesen vurderast til å vere ein generell opplysning. Ansvarleg søkjar må søkje om tiltak som er søknadspliktig til aktuell vegmynde. Det vil verte aktuelt ved eventuelt arbeid på veg og avkjørsle mot fylkesveg.

## **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 Fylkesmannen. 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.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følger 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.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk 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 § 23 nr 4 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/205**

## 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.

### **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.

### **Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

### **Mellombels bruksløyve/Ferdigattest**

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.

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar Plan og byggesak

Madeleine Fonnes Aase  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

Teikningar og kart

### **Kopi til:**

Moffen Vetås

### **Mottakarar:**

Arkitektkontoret Børtveit &  
Carlsen AS