



**ALVER**  
KOMMUNE

**Plan og byggesak**

Endre Valdersnes  
Isdalstøbakken 24  
5916 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/7337 - 22/23104

Saksbehandlar:  
Josep Gayrbekov  
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:  
25.04.2022

## Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 137/765 Alver

**Administrativt vedtak.**    **Saknr:** 328/22  
**Tiltakshavar:**            Endre Valdersnes  
**Søknadstype:**            Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §  
19-1

### VEDTAK

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankrav og krav til gesimshøgd for oppføring av tomannsbustad.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet i KPA pkt. 2.2 og gesimshøgd i pbl. § 29-4(1) for oppføring av tomannsbustad.

Det vert elles vist til mottatt søknad.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken og ble supplert den 14.01.2022. Sakshandsamingsfristen er 12 veke frå denne dato, men vert forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden (2 veker og 2 dagar). Fristar som utløpar på ein heilagdag forlengast til nærmaste verkedag jf. forvaltningsforskrifta § 41.

Fristen er 25.04.2022.

## Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustader. Delar av eigdommen inngår i reguleringsplan for Kubbaleitet.

Delar av eigdommen ligg og i gul støysone.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA og inntil 400 m<sup>2</sup>.  
Minste tomteareal for tomannsbustader er 1000 m<sup>2</sup>.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i KPA pkt. 2.2 og gesimshøgde i pbl. § 29-4(1).

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon fra krav om regulering og gesimshøyde GBNR 137/765  
Isdal.

I forbindelse med planlagt byggesak på denne eiendommen, ble det avholdt forhåndskonferanse 19.03.21. konferansen ble avholdt på teams, og tilstede var saksbehandler Anne Lise Molvik, hjemmelshaver Endre Valdersnes, og ansvarlig søker Majo eigedom as/ ved Magnus Helgesen.

I referatet er det ikke krysset av for krav om regulering, men det står i oppsummering. Videre er det krysset av for dispensasjon for avstand til vei, og det er ikke riktig. Avstanden er vist i situasjonsplan til 15 meter fra vegmidte.

I møtet kom det tidlig frem, at saksbehandler hadde tatt utgangspunkt i en tidligere søknad på eiendommen, som hadde blitt avslått, og etter vår mening ikke vurdert denne saken grundig nok som en ny og selvstendig sak, ut fra dagens situasjon. Det er først og fremst kravet om regulering vi er uenig i, og jeg videre si litt om våre betraktninger rundt det.

Det er i kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031  
2.2.1 Unntak frå krav om reguleringsplan.

Her er det listet opp 6 kriterier som må være oppfylt for at krav til reguleringsplan kan fravikes. Etter vårt syn er alle krav oppfylt, og at dette kravet kan fravikes.

Når det er sagt, tror jeg saksbehandler tenker på punkt 5. «tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt». Dette tiltaket er faktisk ikke en del av et større utbyggingsprosjekt, og det er heller ikke mulig ut fra dagens situasjon. Hvorfor er det ikke det?

1. Tiltaket bygges på en del av eiendommen som ligger i begynnelsen av tilførselveien, fysisk fradelt fra resten av området, og har all infrastruktur inne på eiendommen
2. Dagens vegtilførsel til området går til 3 eiendommer bnr 765, bnr 51, og bnr 36. Både veien, og avkjørsel vil bli forbedret med denne utbyggingen.
3. Veien over bnr 765 kan ikke, og eger seg ikke til en større utbygging på bnr 36, som ligger sørøst for bnr 765, og 51. Det er to hovedgrunner til dette:
  - 1, Veien til bnr 36 går tett på boligene på bnr 51 og 765, og kan ikke utvides eller belastes med større trafikk. ( se kart)
  - 2, det foreligger et vedtak fra fylkesmannen i Sogn og Fjordane som slår fast at bnr 36 ikke har flere bruksretter til veien over bnr 51. Dette vedtaket er endelig, og ble gjort før dagens hjemmelshavere på bnr 765, og 51 kjøpte, og er således like mye en verdi for disse eiendommene, som det er et hefte på bnr 36.
4. Det er i reguleringsplan for «Sundeheim» regulert veitilkomst til området øst for bnr 36. Det er mer naturlig å tenke at denne eiendommen får tilkomst her, da dette vil bli fellesvei for alle eiendommene på den siden.

Vi er klar over at hensynet til helheten i området er viktig i en slik vurdering, og det er ikke vår jobb å løse alle problemstillinger i så måte. Det er likevel viktig å kunne ha to tanker i hodet samtidig, og se de faktiske realitetene i en sak.

Fakta er, at en ny bolig på bnr 765 slik den er plassert, ikke hindrer en eventuell utvikling av bnr 36. dette er også tilfelle for veien som går over bnr 51 og 765, da den blir utvidet og får bedre avkjørsel.

Veien i seg selv blir bedre, men flaskehalsen ligger i vedtaket/ dommen fra fylkesmannen, og forholdet med at veien ligger så tett på begge boligene, at en utviding og økt belastning ikke lar seg gjennomføre.

I oppsummering kommer kommunen inn på dette med fortetting, og at en utbygging må skje via regulering. Hvorfor denne tomannsboliger ikke er til hinder for en videre utvikling, har vi vert innom i punktene over.

Videre vurderer saksbehandler at det kan være vanskelig å oppfylle krav til areal osv, og ber oss vurdere en enebolig istedenfor tomannsbolig. I 2.2.1 «unntak frå krav om reguleringsplan» åpnes det for inntil to enheter. Dette området er definitivt et pressområde hvor kommunen i utgangspunktet ønsker fortetting, og vi skjønner ikke hvorfor en enebolig skulle være mer egnet enn en tomannsbolig.

Uteoppholdsareal: Vi oppfatter ikke at dette er en dispensasjon, men ber likevel kommunen avklare dette i dispensasjonsaken, slik at det ikke blir nye dispensasjoner i byggesaken.

Vi har beregnet ikke overbygd terrasse, (takterrasse) som en del av uteoppholdsarealet. Saksbehandler opplyser at arealet bør dekkes av areal på

bakken, da takterrasser ikke er spesielt nevnt i kpl. Det står også at kommunen kan bestemme at heile eller deler av ikke overbygd terrasse og takterrasse kan reknast som uteoppholdsareal, jf. TEK 5.6. I tidligere Lindås kommune, var det vanlig praksis å godta ikke overbygd terrasse som uteoppholdsareal, og vi har sånn sett fulgt dette prinsippet i vår planlegging. Dette arealet på en tomt som ligger i et tettbygd strøk, er definitivt den beste delen av uteoppholdsarealet, og hvis kommunen «kan», så bør de godkjenne dette. Også arealet på bakken er godt egnet, da det er tilnærmet flatt. Kpl er en overordnet plan, og det blir derfor ofte noen vurderinger som må tas av saksbehandler. Disse skjønnsmessige vurderingene, skal som hovedregel gå i tiltakshavers favør så lang mulig ihht lover og regler. (Jmf. Plb som JA lov.)

Gesimshøyde: Gesimshøyde er over tillat i kpl. Dette kan vi unngå med omtegning av loftstue, men det vil ikke være en forbedring av fasaden på bygget, og vi ønsker primært å beholde det slik det er. Med flattaksløsning over flere plan, blir dette en utfordring, men i området Isdal, er det flere eksempler på bygg med pulttak og flate tak, og vi mener bygget passer fint inn i området, og på tomten slik det er planlagt.

Vår mening er at saken slik den er fremlagt her, har en klar overvekt av fordeler med å innvilge dispensasjon, og at formålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi ber derfor kommunen om å innvilge dispensasjon.

## Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 06.04.2022:

### Uttale - Alver - 137/765 - oppføring av tomannsbustad - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 21.03.22. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan og tillat gesimshøgde for oppføring av ein tomannsbustad. Eigedomen ligg i uregulert område, innanfor bustadformål i kommunedelplanen for Knarvik- Alversund med Alverstraumen.

#### Statsforvaltaren sine merknader

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Det omsøkte området er del av eit større område som er sett av med bustadformål i arealdelen av kommuneplanen. Ein del av området er i dag ikkje regulert. Området består allereie av ein del bustader, men det ser ut til å vere plass til nokon fleire. Kommunen må vurdere i kva grad det kan forventast fleire liknande tiltak i området, og om område har gode nok bukvalitetar i dag. Vi minner om at eit område som er sett av til bustad, ikkje berre skal innehalde bustader, men også gode område for leik, opphald, infrastruktur og grønstruktur. Kommunen må sørge for å utvikle gode bustadområde, ei bit for bit utbygging kan gjer dette vanskeleg.

Det ser ut som bustaden ligg i gul støysone frå veg, og ein kan spørje seg om dette arealet då er godt eigna som bustadtomt. Vi kan ikkje sjå at det er informert korleis ein har tenkt å handtere dette temaet. Vi minner om at støy er eit folkehelseproblem, og det er lite heldig å plassere støykjenslege bygg i gul støysone. Statsforvaltaren meiner i utgangspunktet at grenseverdiane i tabell 2 i støyretningslinjene T-1442/21 må overhaldast. Vidare sakshandsaming hjå kommunen må vise korleis ein ev. kan støyskjærme tomannsbustaden og tilhøyrande uteoppholdsareal på ein slik måte at grenseverdiane ikkje vert overskridne. Statsforvaltaren ber om å få saka til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå i Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- og avløp i brev datert 23.03.2022:

Alver kommune ved Samferdsel, veg-, vatn, og avlaupsforvaltning har følgjande uttale til søknad om dispensasjon frå reguleringskrav.

**Veg-avdeling:**

Den private vegen kjem ut i kommunal veg. Det bør søkjast om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse til kommunal veg før det vert gitt dispensasjon frå løyve om ny bustad utan regulering på denne tomte.

Vegen som under er ringa inn med raudt er i dag etablert som snarveg/gangveg frå Kupaleitet til kommunevegen. Dette er den tryggaste vegen for born å bruke som skuleveg. Det må sørgast for god trafikksikring og sikt langs veg og parkeringsareal slik at sikkerheita til gangvegen vert oppretthalden.

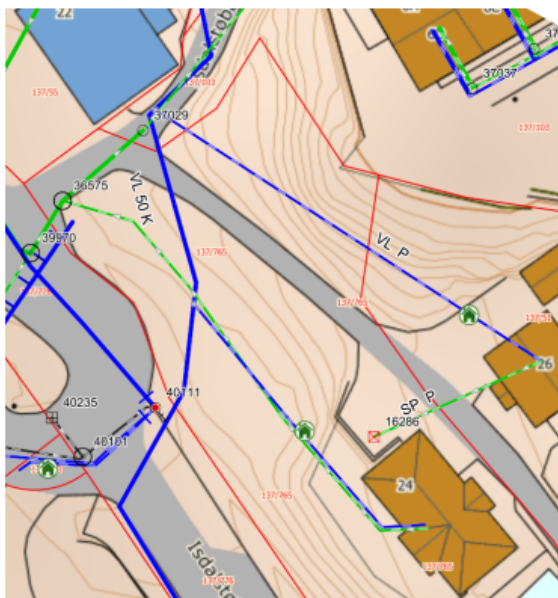


Areal regulert til anna vegg grunn i plan for Kubbaleitet bør grensejusterast slik at formålsgrensa for anna vegg grunn og matrikkel samsvarer.

Avkøyrsla f\_V1 (Kubbaleitet) mot kommunevegen slik den er etablert i dag, er dårleg definert og truleg ikkje i samsvar med reguleringsplan for Kubbaleitet.

Der den private avkøyrsla kjem ut i kommunal veg, ligg i tilknytting til ein verkstad. Avkøyrsla frå verkstaden har sannsynlegvis behov for svingradius for lastebil.

**VA-avdeling:**



Det går ein 50mm kommunal ledning gjennom tomte samt privat vatn og avløp for eksisterande bustad på tomte. Det er ikkje lov å oppføre bygning, murar og liknande over va-ledningar. Alle ledningar på tomte, kommunal og private, må flyttast/leggast om etter godkjenning frå VA-avdelinga i Alver kommune.

## **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

## **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 11.01.21.

Avstand frå fasadeliv til offentleg veg er opplyst å vere 15 meter.

Avstand frå parkeringsplass/snuplass til offentleg veg er ikkje opplyst, og vil krevje dispensasjon ved plassering nærmare enn 15 meter.

## **Vatn og avløp (VA)**

Det ein kommunal leidning, samt privat vatn og avløpsleidning gjennom byggets tiltenkte plassering. Samferdsel, veg-, vatn- og avløp har uttalt seg ift. dette.

## **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Avkøyrsløse til offentleg veg vil krevje søknad om utvida bruk. Samferdsel, veg-, vatn- og avløp har uttalt seg ift. dette.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 4 bilar.

## **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering og avkøyrsløse. Teikningar 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.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, 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.

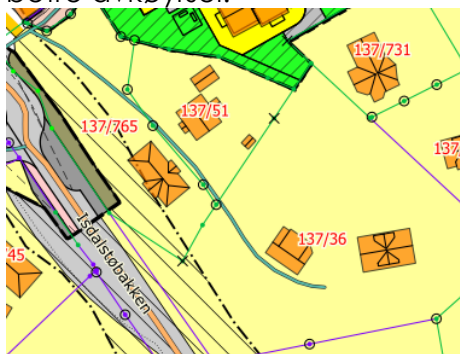
Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom

dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

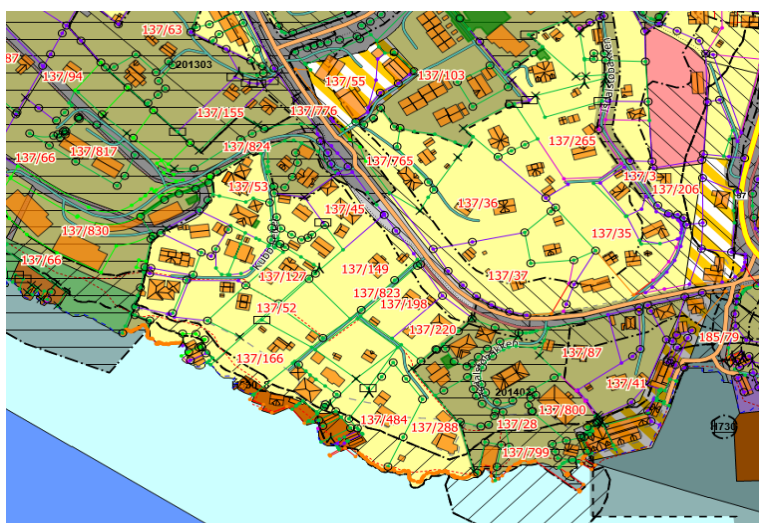
#### Plankrav:

Omsynet bak krav om reguleringsplan er å oppnå ei heilskapleg arealstyring, der alle naudsynnte forhold vert grundig vurdert i ein reguleringsplanprosess.

Søker argumenterer for at tiltaket ikkje hindrar eventuell utvikling av gbnr 137/36, samtidig som tiltaket vil føre til at vegen over 137/756 og 137/51 blir utvida og får en betre avkøyrsel.



Sjølv om området i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, vurderer administrasjonen det slik at det fortsett er plass til fleire bustader - også utover dei tomtane som søker har nemnt i sin søknad. Ein reguleringsplanprosess vil kvalitetssikre utbygginga av eit mykje større område enn det søker tek stilling til. I ein slik prosess har både kommunen og innbyggjarane større føresetnadar for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak. Utbygging utan reguleringsplanprosess kan føre til at områder blir disponert annleis enn korleis dei ville vert gjort elles. Statsforvaltaren viser i si uttale til at det i bustadområder og skal settast av plass til områder for leik, opphald, infrastruktur og grønstruktur. Det er vanskeleg å vurdere korleis områdene best skal disponerast ved stykkevis utbygging.



Administrasjonen si vurdering er at det er naudsynt med reguleringsplan i området,

og at omsyna bak plankravet vil verte vesentleg tilsidesett. Vilråra for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt.

Søkar skriv og i søknaden at vilråra for unntak frå plankrav i KPA pkt. 2.2.1 er oppfylt, men går ikkje nærmare inn på disse utover vilkår nr. 6 (om tiltaket er del av større utbyggingsprosjekt). Administrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å vurdere unntaket.

#### Gesimshøgde:

Med ein høgde på 8,8 meter inneberer bygget eit avvik på 0,8 meter frå kravet til maksimal gesimshøgde i pbl. § 29-4.

Søker viser i sin søknad til at dette kan teiknast om, at det ønskast å behalde det slik det er da endring ikkje vil føre til ein forbetring av fasaden på bygget.

Omsynet bak høgdekravet er blant anna å sikre ein einsarta busetnad innanfor same plan, samsvar mellom bygningsvolum og høgde, terreng og høgde, og samsvar mellom eksisterande busetnad og høgde på ny bygning.

Eit avvik på 0,8 meter vurderast ikkje å vesentleg tilsidesette omsyna bak høgdekravet, men fordelane med avviket må fortsett vere klart større enn ulempene for at det skal gis dispensasjon. Administrasjonen kan ikkje sjå at det her føreligg tungtvegande omsyn som talar for dette. Søker påpeiker at det er mogleg å teikna om bygget, men at det behaldast slik da det er søkarens primære ønske. Særleg må dette sjåast i lys av bygget har flatt-/pulttak, kor eit avvik på 0,8 meter vil være mykje meir dominerande enn ved eksempelvis saltak.

Vilråra for å gje dispensasjon frå plankrav og kravet til gesimshøgde er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppføring av tomannsbustad avslått.

#### **Regelverk**

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.



## 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/7337

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov  
Rådgjevar

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

### Mottakarar:

Endre Valdersnes	Isdalstøbakken	5916	ISDALSTØ
	24		
Majo Eigedom AS	Lindåsvegen	5916	ISDALSTØ
	154		