



Ingeniør Lyder K Leithaug  
Bønnesskogen 3B  
5154 BØNES

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/720 - 22/32506

Saksbehandlar:  
Eirik Berntsen  
eirik.berntsen@alver.kommune.no

Dato:  
27.04.2022

## Omgjøring av vedtak - Løyve til bruksendring - gbnr 133/79 Soltveit søndre

**Tiltak:** Bruksendring  
**Byggjestad:** Gbnr: 133/79  
**Tiltakshavar:** Remi-Andre Toffing  
**Ansvarleg søkjar:** Ingeniør Lyder K Leithaug

### VEDTAK

Alver kommune tek klaga til følgje, opphevar avvsningsvedtaket datert 10.03.2020 og fattar nytt vedtak i saka. Vedtaket er hemla i forvaltningslova § 33.

### NYTT VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå avstand til nabogrense for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel for ny bueining. Vedtaket er hemla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel som søkt. Nytt areal blir godkjent som ein ny bueining.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Godkjent avkjøringsløyve i frå kommunal vegmynde.

Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom og lufttettheit, jf. byggesaksforskriften § 14-2 første ledd.

Vedtaket er hemla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring av underetasjen i ein einebustad. Bruken endrast i frå tilleggsareal til hovudareal, og godkjennast som ein ny buening. Det søkaste også om økt bruk av avkøyrse. Den søknaden handsamast av kommunens vegmynde.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå avstand til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd.

Det vert elles vist til søknad mottaken 03.04.19 og supplert 18.07.19 (i sak 19/1089 i gamle Lindås kommune), samt klage og søknad om dispensasjon mottatt 31.03.20 i sak 20/720.

### **Sakshandsaming**

Søknaden ble mottatt 03.04.19. Det ble bedt om tilleggsdokumentasjon 12.06.19. Tilleggsdokumentasjonen ble ikkje mottatt, og saka ble avvist 10.03.20. Søkar klaga på avvisinga den 31.03.20, samtidig som han sendte inn manglande dokumentasjon.

Kommunen beklagar at klagebehandlninga har tatt urimeleg lang tid.

Søkar har i telefon 27.04.22 godtatt at saka endrast til ein rammesøknad.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustadforemål.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå avstand til nabogrense, jf. plan- og bygningslova § 29-4 annet ledd.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Det er målt 3,3 meter til nabogrensa fra hushjørnet. Tiltakshaver Remi- Andre Tofting sier han ser veldig lite til naboen fra sin leilighet. Se foto som er lagt ved. Vindu i stue har brystning på 80 cm, og ved opphold i stuen er det kun bruk av spisebord og sofagruppe som er aktuelle posisjoner. Og fra slik plassering er det kun himmelen som viser mot vest. Fordelen ved å gi dispensasjon til Tofting gir ingen større ulemper for nabo. §19-2 utdrag: «Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.» Jeg kan ikke se at det får noen negative konsekvenser av det som er nevnt i loven. Slik stuen er plassert i leiligheten vil det også bli uheldig å endre bygningskroppen med tanke på å oppnå fire meters grensen, I tillegg står selve bygningen der fra før. Det er bruksendringen som er saken her. Vi står framfor et generasjonsskifte på eiendommen, og det er planen at foreldrene til tiltakshaver skal flytte ned i aktuell leilighet, og tiltakshaver bo oppe. Stuen har den eneste rette plasseringen i bygningen, og trenger lyset som kommer inn utenfra.

Vi håper kommunen kan finne å gi sitt samtykke til dette. Slik vi ser det er fordelene klart større enn ulemper med å innvilge bruksendringen.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå kommunens vegavdeling den 06.09.19:

Det kan gis utvida bruk av akøyrsla dersom følgjande krav kan innfriast:

- Det må la seg gjere å snu inne på eige areal. Teikningar som syner at snuareal er tilstade må sendast inn. Det skal i tillegg være plass til å parkere 4 bilar, dvs. 2 bilar pr. bueining.
- For at siktkrava skal verte oppfylt her, må hekk i siktsona (plassert opp på mur) langs kommunal veg fjernast. Mur, beplantning eller andre hindringar i siktsona, skal ikkje vere høgare enn maksimalt 50cm.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. [gnr/bnr] ved brev av 01.04.19. Merknaden går i hovudsak på innsynsproblematikk, samt ønske om utforming av murer og planting.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 02.04.19. Ansvarleg sækjar opplyser i hovudsak at tiltakshavar har forsøkt å tilpasse tiltaket etter naboens ønske. Samtidig opplystast det at innsynsproblematikken er minimal.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.03.19, samt i dokumentasjon mottatt saman med klagen. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å være 3,3 meter i frå nabo som har nabomerknad.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup via kommunalt nett.

### **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

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

Kommunens vegmynde har gitt positiv uttale for avkøyrslø til offentleg veg, datert 06.09.19. Vi har vurdert dette som tilstrekkeleg for å kunne gi rammeløyve.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass og snuplass for 2 bilar.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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 sækjar 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**

### **Generelt om 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

til sides. 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 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

### **Dispensasjonsvurdering i denne saka**

Omsynet bak byggegrense mot naboeigedom er å sikre tilstrekkeleg lys, luft og avstand mellom bygg.

Forvaltningspraksis i kommunen er relativ streng i dispensasjonar frå avstandskravet i plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4. Lovgivar har i her satt ein grense på fire meter, som det ikkje skal være kurrant å avvike i frå.

I denne konkrete saka er det derimot ein svært liten del av bygget som blir liggande i strid med avstandskravet. Nærmaste hushjørne ligg 3,3 meter i frå nabogrensa, men hovuddelen av tiltaket ligg meir enn fire meter i frå. Bruksendringa skjer også innafor eksisterande bygningskropp, slik at tiltaket ikkje vil få innverknad på lut og lys. Det er kunn noko økt innsyn.

Sjølv om omsynet bak avstandskravet settast noko til sides, så vil det etter vår vurdering ikkje settast vesentleg til sides.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltakshavar får utnytta si eigedom betre. I ein samfunnsmessig samanheng er det gunstigare å kunne ta i bruk eksisterande bygningsmassar, framfor å bygge nye. Einebustaden ligg relativt sentralt i nærområdet rundt Knarvik og Alversund, og vi finn det positivt med ein foretting her.

Sjølv om naboen vil få ein liten ulempe med noko økt innsyn, finn vi at fordelane er klart større enn ulempene og at vilkåra for dispensasjon er stetta.

### **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**

Kommunen visar til dispensasjonsvurderinga i dette vedtaket, og legg den også til grunn for vurderinga av nabomerknaden.

Når det gjeld murar og planting er ikkje dette ein del av denne byggesaka.

### **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. 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 nabovarslas 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.
- 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.
- 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.: 20/720**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Eirik Berntsen  
Avdelingsleiar

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

**Vedlegg:**

D - 1 Revidert sit kart gbnr 133 79

E - 1 Plan underetasje bolig Gnr 133 bnr 79

**Kopi til:**

Jarle Anton Aase	Gangstøvegen 15	5911	Alversund
Remi-Andre Tofting	Gangstøvegen 19	5911	ALVERSUND

**Mottakarar:**

Ingeniør Lyder K Leithaug	Bønnesskogen 3B	5154	BØNES
---------------------------	-----------------	------	-------