



Jon Fredrik Mostraum  
VARDANE 47  
5911 ALVERSUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/2147 - 22/48413

Saksbehandlar:  
Hanne Marie Evensen  
hanne.marie.evensen@alver.kommune.  
no

Dato:  
07.10.2022

## Dispensasjon og løyve til ombygging og tilbygg - gbnr 196/107 Midtgård

**Administrativt vedtak:** Saknr: 707/22  
**Tiltakshavar:** Jon Fredrik Mostraum  
**Ansvarleg søkjar:** Kålås Bygg AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense og regulert utnyttingsgrad for bruksendring frå næring til bustad, ombygging og oppføring av tilbygg. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve til bruksendring, ombygging og tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.06.2022 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.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vatn og avlaup i samsvar med løyve datert den 25.04.2022 i sak nr. 22/2774.
4. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 02.09.2022.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.

2. **Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt.**
3. **Bekreftelse på at gbnr. 196/107 og 195/152 er samanføyd.**

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

## **SAKSUTGREIING**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om bruksendring frå næringsbygg til bustad, samt ombygging og oppføring av påbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 69 m<sup>2</sup>, tilbygg i 1. etasje med BRA opplyst til å vere 13,9 m<sup>2</sup>, tilbygg i form av utebod i underetasje opplyst til å vere 73,7 m<sup>2</sup> BRA og terrasse opplyst til å vere 90 m<sup>2</sup>.

Nytt bebygd areal (BYA) er opplyst til 335 m<sup>2</sup> og utnyttingsgrad er 23,7 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, støttemurar, etablering av VA- anlegg, bruksendring, påbygg, samt opparbeiding av avkjøyrslø. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og regulert byggegrense.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.04.2022 og supplert 17.06.2022, 12.07.2022.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved e-post av 25.05.2022:

1. Kommunen kan ikkje sjå eigedomene som ein eigedom før de evt. er samanslått, evt. kan søknad endrast til rammløyve.
2. I e-post 16.06 ble det etterspurd informasjon om avkjøyrslø, avstand til veg og nærmaste nabo.
3. 23.06 ble det etterspurd søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense.
4. Vestland fylkeskommune sendte uttale i saka den 08.08.2022 der det vart bedt om tekniske teikningar for avkjøyrslø til tiltaket. Uttala vart sendt til sækjar 11.08.2022.

Det ble bedt om utsett frist til 22.07.2022, jf. SAK10 § 7-5.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg sækjar 12.07.2022 og 02.09.2022 mottok kommunen løyve frå Vestland fylkeskommune om godkjenning av avkjøyringsplan. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fløsvika bustadfelt, PlanID: 1263-201009, er definert som bustader – frittliggjande småhus.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå utnyttingsgrad og regulert byggegrense.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

#### Utnyttingsgrad:

Etter ombygging vil BYA for bygningen være på 335m<sup>2</sup> inkludert terrasser og integrert garasje. Auke i BYA er 105,6 m<sup>2</sup> der ark og terrasse mot nord og øst utgjør heile auken. Eigedomane sitt totale areal er på 1413,7 m<sup>2</sup> U-grad for eigedomane totalt sett ligg då på 23,7% BYA.

Størrelsen er basert på reelle behov for plass, kombinert med eit ønske om gjenbruk av dagens bygningsmasse i den grad det er mogleg. Ein legg opp til terrasser i front for å sikra gode uteareal som ikkje kjem inn i den gule støysona mot Leknesvegen samstundes som det gjer eit brudd i fasaden og reduserer høgdeverknaden sett frå øst-sida. Grunnmuren og kjellaretasjen skal gjenbrukast i sin heilheit, konstruksjonen vidare vert vurderast teknisk og både etasjeskilje og andre ting vil gjenbrukast i så stor grad som mogleg. Aktuelle tilbygg og endringar av ytre rammer er altså berre terrassar i front og på nordsida samt eit lite utsikt på ark mot øst for å få den visuelle profilen ein ynskjer – andre ting vert ingen endring for.

Vi vurderer at karbon- og miljøavtrykket til prosjektet vert redusert betydeleg når heile betongkonstruksjonen i kjellaretasjen, hulldekke i etasjeskilje samt store deler av trekonstruksjonen i andre etasje kan gjenbrukast. Det framstår som lite fornuftig, både kostnads- og miljømessig dersom bygningen skulle rivast for deretter å oppføra ein ny. Dette ville medført store behov for deponering av masser, nytt grunn og betongarbeid samt ei mykje større maskinarbeid- og transportbelastning i nærområdet under byggeperioden. Dette ynskjer ein å unngå, og me vurderer at det er fullt mogleg ved å gjere ei tilpassing av eksisterande bygning på denne måten.

#### Oppsummering og vurdering

Vår vurdering er at realitetssituasjonen bedrar seg betydeleg totalt sett ved at ein harmoniserer utforminga med omgjevnaden, brukar opp at bygningsmassen kombinert med full oppgradering til dagens energi- og støykrav. Samtidig legg tiltaket til rette for at eigedomen endrar bruk frå næring til bustad som er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen for området.

#### Byggegrense:

##### Dispensasjon

Eigedomane gbnr. 196/107 og 195/152 er begge pr. i dag brukt som næringseigedom med ein miks av kontorareal, varemottak og midlertidig lagring mens dei i reguleringsplan er avsett til bustadformål. Ynskje til tiltakshavar er no å endre bruken slik at den blir i tråd med intensjonen i reguleringsplanen.

For å få dette til søker ein dispensasjon frå reguleringsplanen si byggegrense mot nord. Tiltaket kjem 2,6 meter ut frå fasadelivet som er dagens byggegrense, altså overskrid ein byggegrensa med 2,6 meter mot nord.

Slik tiltaket er teikna er det planlagt oppført terrasse langs gavl mot nord for knytte saman terrassen i front med planet utanfor inngangspartiet på bygningen. Dette sikrar ein effektiv samanheng i utearealet. I stor grad er det terrassen mot øst som i hovudsak vert det aktiv nytta utearealet då denne ligg skjerma frå støysona mot fylkesvegen og skjerma for innsyn. Bruken vil verta meir effektiv og få betydeleg betre kvalitet dersom ein sikrar samanheng frå vestsida til østsida. På den måten slepp ein passera gjennom stove / kjøkken for tilkomst og areala får ein naturleg samanheng. Også utplassering av møbler, utsytr og anna vert betydeleg lettare i tillegg til at vedlikealdet av bygningen vert enklare på det som ellers er ei høg og lite tilgjengeleg fasade.



Vår vurdering er at den visuelle kvaliteten på bygningen også aukar når ein gjer fasaden eit brudd ved oppføring av terrasse. To fulle etasjar utan fasadebrudd som på bilde her vil gje ein dominerande fasade med eit lite tilfredstillande visuelt uttrykk. Eit brudd i denne vil gjer bygningen eit større prag av å vera bustad og ein visuell kvalitet som er i tråd med funksjonen.

Hensynet bak regelen er å sikra avstand mellom bygg og brannsikkerhet. Det er er teknisk enkelt å oppføra tiltaket som ein brannsikker konstruksjon, det er i alle hovudsak terrasse det er snakk om og dermed ein relativt liten del av bygningen målt i areal. Hensynet til brannsikring er dermed ivaretatt.

Lys og luft er også ivaretett i nødvendig grad, pt. er det ingen bygning på 196/112 men slik tomteforhold og utsikt er ser ein vanskeleg for seg at denne delen av eigedomen skal brukast som uteareal eller anna – at repektiv eigar også har gitt sitt samtykke til plassering som vist underbygger dette. Det er som nemnt innhenta samtykke frå 196/112 for plassering og vi ser derfor heller ikkje at andre hensyn vert vesentleg tilsidesett.

### **Oppsummering og vurdering**

Vår vurdering er at realitetssituasjonen bedrar seg betydeleg totalt sett ved at ein harmoniserer utforminga med omgjevnaden, bryt opp fasaden og får ein visuell kvalitet som harmonere med bygningens tenkte bruk. Vidare aukar kvaliteten på uteområdet betydeleg når ein får samanheng mellom terrasse mot øst og utearealet mot øst samtidig som tiltaket legg til rette for at eigedomen endrar bruk frå næring til bustad som er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen for området.

Så langt vi kan sjå er hensynet bak regelen ivaretatt gjennom brannsikring og plassering. Totalt sett er vår vurdering at hensynet bak regelen ikkje vert vesentleg tilsidesett og at fordelane er klart større en ulempene slik at det kan gis dispensasjon.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 08.08.2022:

## Kva saka gjeld

Alver kommune har motteke søknad om løyve til ombygging og bruksendring av eksisterande næringsbygg til bustad. Det er samstundes søkt om tilbygg og påbygg, samt dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og regulert byggegrense.

## Uttale

Før vi skal kunne stilla oss positive til bruksendring må det føreliggja tekniske teikningar for avkøyrsla til tiltaket som må vere godkjende av oss. Jamvel om bruksendringa kan tenkast å medføra mindre trafikk må avkøyrslforholda vurderast på nytt ved bruksendring.

Avkøyrsla er utflytande og uoversiktleg og innfrir ikkje krav til utforming i tråd med handbok N100. Dette kan mellom anna medføre høg fart ved av- og påkøyring på fylkesvegen, noko som er uheldig, spesielt med omsyn til at det ligg busshaldeplassar på begge sider av veggen. Det er viktig at avkøyrlepunktet ikkje ligg rett ovanfor avkøyrsla på motsett side av veggen då X-kryss har høgare ulukkesrisiko enn sideforskyvde kryss. Når teikningane er godkjent av oss som vegmynde kan vedtak om bruksendring fattast.

Vi ber om å få saka til klagevurdering når ho er ferdig handsama.

## Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå sameiet KS1 i Midtgardshøgda v/ Camilla Hevrøy ved brev av 06.03.2022:

Sender denne mailen som klage til mottatt nabovarsel 20.02.2022 vedrørende planlagt ombygging og tilbygg på gårdsnr. 196 bruksnr. 107 (Leknesvegen 183).

**Vi ønsker å kommentere mønehøyde, endring av takvinkel, endring fra valmtak til saltak.**

Sameiet KS1 i Midtgardshøgda ønsker nye naboer hjertelig velkommen til nabolaget. Men, når vi kjøpte våre boliger var det ikke med i beregningen at vår nåværende utsikt skulle bli delvis blokkert ved at eksisterende bygninger skulle bygges om på denne måten. Ved endring av bustad som vist på mottatte tegninger, vil utsikten fra våre boliger begrenses, for noen i større grad enn andre. Det forringer våre eiendommer, svekker helhetsinntrykket og vil ha negativ effekt på vår boligverdi/markedsverdi.

Når en kjøper bolig i våre dager må man selvfølgelig regne med at det også vil bli bygget nye boliger i nær sone. Men da det allerede var hus fremfor oss tenkte vi ikke at det kom til å endre seg, spesielt siden det var regulert som næringsbygg var sannsynligheten stor for at det ikkje ville bli foretatt endringer av større betydning...

Vi ønsker ikke å ødelegge for andre, og håper at tegningene kan endres med at en for eksempel kan bygge større grunnflate i stedet for å bygge i høyden, slik at en på denne måten istedet kan oppnå ønsket boeareal. Slik vi ser det vil dere oppnå like fin utsikt fra bakkenivå som en etasje opp da dere ikke har noen hus fremfor dere, og det på grunn av bratt skråning ikke vil bli bygget det heller.

Håper å bli møtt med forståelse på dette, da vi ikke bare er 1, men 8 boliger som blir påvirket av dette.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 196/144 snr. 4 ved brev av 02.03.2022:

Dette huset hindrer allerede utsikt fra våre leiligheter og det vil være svært ødeleggende med heving at taket på eksisterende hus. Utbygging mot sjøen som ikke øker bredden av huset er greit.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 196/144 snr. 4 ved brev av 02.03.2022:

Er ikkje interessert i at bygget blir noe høyere eller breiere, da det vil ta enda mer utsikt fra både min leilighet og de andre som bor rundt meg. Ikkje akseptabelt fra min side å få det høyere.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 196/144 snr. 5 ved brev av 02.03.2022:

Ønsker å kommentere endringer ved mønehøyde, takvinkel, ark og ombygging fra valmtak til saltak.

Dette vil skjemme utsikten vår og vil påvirke markedsverdien negativt. Vi forventet ikkje at det ville komme ein større ombygging av næringsbygget og tenkte derfor at vi kom til å ha utsikten vår fremover. Med denne ombyggingen er sannsynligheten stor for at vi vil tape økonomisk og at boligen

---

blir vanskelig å selge om det skulle bli aktuelt.

Vi ønsker nye naboer velkommen og håper dere vil sjå på eit alternativ til å redusere takhøyden. Foreksempel utvide grunnflaten på bygget i retning nord eller øst, for å oppnå ønsket boareal.

Henviser til mail frå Camilla Hevrøy (styreleder av sameiget KS1.) angående saken, sendt 06.03.22.

Det ble sendt ut ny nabovarsel ved søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 196/144 snr. 3 ved brev av 06.07.2022:

Viser til forrige tilbakemelding:

Dette huset hindrer allerede utsikt fra våre leiligheter og det vil være svært ødeleggende med heving at taket på eksisterende hus, samt utvidelse av lengde på bygget.

Det må kunne forventes at en tar hensyn til naboers utsikt ved utbygging.

Utbygging mot sjøen som ikke øker bredden av huset er greit.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 12.04.2022. Ansvarleg sækjar opplyser at:

**Dispensasjon**

Tiltaket var, før nabovarsling, avhengig av 2 dispensasjonar. Etter nabovarsling har me gjort nokre justeringar for å møte merknadene og tiltaket krev no berre 1 dispensasjon som er frå reguleringsplanens reglar for u-grad.

Dispensasjon frå krav til maks mønehøgde er dermed utgått og ikkje lengre aktuell, det er no kun søkt om dispensasjon frå planens krav om u-grad.

**Nabotilhøve / merknader og vår vurdering**

Tiltaket er nabovarsla etter reglane i plan- og bygningsloven og det er mottatt 4 merknader i saka.

Alle merknader er vedlagt i saka her, oppsummert så går dei primært på den auka mønehøgda - som i varslinga var 9,1 meter - og dermed måtte ha dispensasjon frå planens krav på maks. 9,0 meter mønehøgde. Merknadene går i hovudsak på redusert utsikt og bekymring for redusert verdi på eigen bustad som følgje av den reduserte utsikta. Det vert vidare kommentert at ein ikkje hadde rekna med at det skulle skje ein ombygging av det aktuelle bygget når ein kjøpte dei respektive eigedomane.

Bruksendring til bustad og ombygginga elles opplever vi at naboane er positive til og det vert i enkelte merknader fremja forslag om utviding av fotavtrykket framfor høgda som alternativ.

Etter vår gjennomgang og vurdering av merknadene har vi gjort enkelte justeringar på omsøkt tiltak. Det er difor brukt revisjon A på teiningar i søknaden som då altså er justert basert på merknadene.

Vår vurdering er at grunnflata vert vanskelig å utvide, både med tanke på gjenbruk av bygningsmassen, planløyisinga og ikkje minst for u-graden på eigedomen sin del. Grunna støysone og plass mot fylkesvegen er utviding den vegen lite hensiktsmessig, mot sjø er det urealistisk og det er dermed kun bredde som står igjen. Det ville gitt eit svært bredt bygg med dårlige proporsjonar som visuelt sett er lite ønskelig. Verdien av å gjenbruka bygningsmassen i den grad det er mogleg ville også «forsvunne» ved ei slik endring og vi har difor landa på at grunnflata bør stå uendra.



Takkonstruksjonen er gjort endringar på av to årsaker, den eine er for å få på plass noko ekstra areal og den andre er for å få ein visuell stil som harmonere med omkringliggjande bygningar og området ellers. Bygning har i dag valmtak og vi har valgt å endre dette til saltak med ark slik svært mange av dei andre bygninga i området har, sjølv med denne endringa vil tiltaket omsøkt her vere underordna nabobygga. Sjå illustrasjonar i vedlegg D03 som viser dette.

Vi har likevel, basert på merknadene, valt å redusera høgda på topp møne med 17,5 cm i teyningar revisjon A. Ved å gjera denne endringa har vi imøtekomme naboane i forhold til høgde samstundes som vi no heldt oss innafor kravet i reguleringsplanen slik at behovet for dispensasjon frå dette fell vekk. Utrekning av gjennomsnittleg mønehøgde er vedlagt i Q03.

I vår utrekning av gjennomsnittleg topp møne er høgaste punkt i arka brukt for heile bygningen. Det er formelt riktig men ein gjer merksam på at realiteten er at det kun er ein relativt marginal del av møne som ligg på denne høgda. Det gjeldt då arka i øst-vest aksen som og er utsiktsretninga for naboane og dermed «sjeneren» minst mogleg, medan heile hovudmønnet som ligg nord-sør og dermed «på tvers av utsikten» er ca. 1 meter lågare.

Vår vurdering er at vi då har møtt naboane på deira merknader omkring høgde innafor rammene av det vi anser som fagleg forsvarlig og «rett» vurdert opp mot heilskapen i tiltaket og området forøvrig. Etter endringa er tiltaket i tråd med reguleringsplanen sine krav til topp mønehøgde. Dette er den same planen / krava som var vedtatt når dei aktuelle naboane kjøpte sine eigedommar og dermed skulle vera kjent og pårekneleg for området.

Det er då, som nemnt, berre dispensasjon frå kravet til u-grad som står igjen og korkje dette eller andre delar av tiltaket er det komme merknader til og vi finn dermed ikkje grunn til å kommentera dette noko vidare her.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad vedkomande dispensasjon frå regulert byggegrense ved brev datert 12.07.2022. Ansvarleg sækjar opplyser at:

Søknaden er nabovarslet og det er mottatt en merknad til denne samt en uttale fra Vestland Fylkeskommune. Vi kommentere de begge her;

Vestland Fylkeskommunen ønsker å komme med uttale til saken når de får den på høring, og de ønsker en redegjørelse omkring avkjøringen fra eiendommen. Dette hører slik vi ser det til "hovedsøknaden" og er opplyst der. Det som er varslet i denne omgang er dispensasjon fra byggegrensen i plan i nordlig retning, lengst borte fra avkjøringen. Avkjøring skal som opplyst i hovedsøknad plasseres som vist i reguleringsplan og benyttes slik den foreligger. Belastningen reduseres fra næring til en enkelt bolig.

Nabo med gbnr 196/144/0/3 gjentar her sin merknad fra forrige nabovarsling, merknaden går i alle hovedsak på takhøyde og eventuell utvidelse som påvirker klager sin utsikt. En dispensasjon fra byggegrensen i nord for oppføring av terrasse vil ikke påvirke byggets høyde og heller ikke ha sjenerende effekt på utsikten til klager. Terrassen det er snakk om skal ligge på høyde med eksisterende hovedetasje og terreng på vestsiden, den ligger dermed lang lavere en OK gulv hos klager og det er vanskelig å se hvilke negativ innvirkning denne dispensasjonen har for klager sin situasjon - vi oppfatter heller ikke at det klages på denne dispensasjonen. For utfyllende kommentere og redegjørelse omkring dette viser vi til våre vurdering i hovedsøknaden.

Vi vurderer fortsatt at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er klart større en ulempene, det bør derfor kunne gis dispensasjon.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.06.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,5 meter. Eigar av gbnr. 196/112 har i dokument datert 22.09.2021 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert utanfor regulert byggegrense mot nord. Det blir vist til dispensasjonsvurdering nedanfor.

Mot fylkesveg 5452 vil ikkje nytt tiltak kome nærmare enn eksisterande situasjon gjer i dag. Når det gjeld utviding mot øst legg kommunen til grunn at tiltaket er innanfor regulert byggegrense. Kommunen legg til grunn at det ikkje er naudsynt med dispensasjon.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 34,5 og mønehøgde på kote ca. + 41,3. Mønehøgde målt frå gjennomsnittleg terreng er 8.98 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 25.04.2022 i sak nr. 22/2774.

### **Tilkomst, avkørsle og parkering**

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



Avkøyringsplan til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 02.09.2022.

Vestland fylkeskommune skriv følgjande:

### **Godkjenning av avkøyringsplan - fv 5452 - gnr 196 bnr 107 - Alver Kommune**

Vi syner til innsendt avkøyringsplan datert 19.08.2022.

Dersom avkøyrsla vert bygd i tråd med avkøyringsplanen innfrir den tekniske krav i handbok N100, og er elles i tråd med vår opphavelige uttale. Vi kan på bakgrunn av dette stille oss positive til bruksendring.

Før det kan utferdast bruksløyve for bustaden må avkøyrsla vere bygd og godkjend av oss som vegmynde. Vi ber om at du sender inn «Melding om opparbeidd avkøyrsla» som ligg ved når avkøyrsla er opparbeidd. Vi føretek så ei befarings og utferdar endeleg godkjenning dersom avkøyrsla er bygd i tråd med avkøyringsplanen.

Situasjonsplanen og planteikning viser innebygd garasjeplassing for 2 bilar.

#### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing og avkøyrsla. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassing i høve terreng.

#### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal projekterast 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 plassing.

#### **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 projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

#### **Avfallsplan**

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

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.

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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

#### Dispensasjon utnyttingsgrad:

Formålet med regulert utnytting er at ein sikrar at bustadane får tilstrekkeleg utomhusareal og at bygningsmassen ikkje vert for konsentrert i dei områda ein ikkje ønskjer konsentrert utbygging. Ved å setje bebygd areal som berekningsmåte kan kommunen styre storleiken på bygningsmassen av omsyn til omgjevnadane.

I denne saka overstig BYA med 3,7 % der ark og terrasse utgjør heile auken. Kommunen vurderer at ein dispensasjon her vil leggje til rette for ei unytting av eigedomen til bustadformål i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen. Det er administrasjonen si vurdering at omsyna bak utnyttingsgrad ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt dispensasjon for. Kommunen viser til søkjar si grunngjeving og tiltrer denne.

Når det gjeld vilkåret om at fordelane må vere «klart» større enn ulempene er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggast vekt. Det er i seg sjølv ei ulempe å dispensere frå ein relativt ny reguleringsplan, på den andre sida er avviket frå regulert utnyttingsgrad i dette tilfellet liten, i tillegg til at bustaden får gode uteareal som vender vekk frå gul støysone.

På bakgrunn av dette vurderer administrasjonen at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad i denne saka er oppfylt, på vilkår om at eigedomane gbnr. 196/107 og 195/152 vert samanføyde før søknad om ferdigattest.

#### Dispensasjon byggegrense:

Omsyna bak regulert byggegrense er mellom anna for å sikre rammene for utbygging i det regulerte område, samt å sikre avstand mellom bygg på eigedomane, slik at branntekniske krav og omsyn til lys og luft mellom eigedomane vert ivareteke.

I saka ligg det føre samtykke frå nabo om oppføring av bygning inntil 1 meter frå grensa der tiltakshavar skal stå for brannsikring av bygninga. Vidare er det mellom

dei to eigedomane regulert inn ei turveg, samt at eigedomen 196/112 pr. i dag ikkje er bebygd. På bakgrunn av dette kan ikkje administrasjonen sjå at formålet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon.

Vidare er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er klart større enn ulempene. I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at omsyna bak regulert byggegrense er ivareteke, samt at bustaden vil få betre og større utomhusareal enn med ein slik løysing enn det eksisterande situasjon gjer idag. Visuelt sett vil dette og auke kvaliteten på bustaden.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå regulert byggegrense er oppfylt i dette, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

### **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**

Når det gjeld merknadar som går på mønehøgd så har tiltakshavar og ansvarleg søkjar imøtekome desse merknadane og holdt seg innanfor kravet i reguleringsplanen. Kommunen vil difor ikkje kommentere desse merknadane.

Vidare er det merknad som gjeld endring frå valmtak til saltak. I planområde er det ein blanding av valm-, sal- og flatt (funkis) tak, samt at topp mønehøgd er innanfor krava i reguleringsplanen.

Merknad er ikkje teke til følgje.

### **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.

### **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 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.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- 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 miljøsnering 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 § 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 klagt 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 bygggearbeidet 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.: 22/2147**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen  
Rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Jon Fredrik Mostraum  
Kålås Bygg AS

VARDANE 47 5911  
Torvhusmyrane 5913  
2

ALVERSUND  
EIKANGERVÅG