



Mottakere etter liste

Saksbehandler, innvalgstelefon

Tonje Engström, 5557 2152

## Byggesak - Alver - 428/101 og 428/155 Hylkje 5109 Kvalheim - legalisering av tiltak

Vi viser til klage fra Advokatfirmaet Kyrre ANS ved senioradvokat Petter Randa Bøe datert 11.11.2020, klage fra Bresvika byggefelt AS ved Jan Roger Iversen datert 17.11.2020, klage fra Inger Urdal og Jan Lund-Tønnesen datert 29.10.2020 og klage fra Ove og Therese Kvalheim 29.10.2020. Vi viser også til Alver kommune sin oversendelse av saken, mottatt her 29.01.2021.

### Vedtak

**Statsforvalteren i Vestland opphever Alver kommune sitt vedtak av 08.10.2020 om dispensasjon for tiltak på eiendom gbnr. 428/101 og 115.**

**Alver kommune må behandle dispensasjonssøknadene på nytt.**

### Sakens bakgrunn

Tiltakshaver Kari Elin Zitzelau Prestø har via Bygg Prosjekt AS søkt om tillatelse til følgende tiltak:

- Forstøtningsmur i grense mot nord
- Forstøtningsmur under terrasse mot nordvest på gbnr. 428/101
- Forstøtningsmur med terrasse mot vest
- Forstøtningsmur i grense mot sør, søkes godkjent på egen eiendom
- Terrasse med rekkverk mot vest på bnr. 101
- Terrasse på mark med rekkverk mot nord og øst på bnr. 155

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 om krav til avstand fra nabogrensen, fra fastsatt utnyttelsesgrad på 25 % BYA i reguleringsplan og fra LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftsmål) i kommuneplanens arealdel (KPA). Det er sendt inn søknad om rammetillatelse for tiltaket. Av kommunens behandling av klagen går det frem at denne foreløpig ikke er behandlet, og det er ikke gitt rammetillatelse. Klagesaken omhandler kun dispensasjonssøknaden.

Tiltaket er allerede oppført og søknaden gjelder legalisering av tiltak.



Alver kommune har delvis innvilget dispensasjonssøknaden i vedtak av 08.10.2020 på nærmere vilkår. Det er søkt om utnyttelsesgrad på 33,66 % BYA. Kommunen har delvis innvilget denne delen av dispensasjonssøknaden ved å tillate utnyttelsesgrad inntil 29 % BYA. I klagebehandlingen er det satt som vilkår for dispensasjonen at de to eiendommene som boligen er oppført på, bruksnummer 101 og 115, blir slått sammen til én eiendom.

Dispensasjon fra avstandskravet og LNF-formålet blir gitt på følgende vilkår:

- veitilkomst til eiendom gbnr. 428/21 skal ha minst 3 meters bredde på hele strekningen forbi eiendommen
- hele tiltaket plasseres innenfor eiendomsgrensene
- mur mot sjø/naust bli avtrappet hele veien

Det er totalt inngitt fire klager i saken. Advokat Bøe har sendt inn klage datert 11.11.2020 på vegne av Gunn Opdahl og Tor Helge Opdahl, eiere av gbnr. 428/21. I hovedtrekk gjøres det gjeldende at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 uten at dette er søkt om. Det gjøres videre gjeldende at det ikke er grunnlag for å innvilge dispensasjon, verken fra avstandskravet i pbl. § 29-4, kravet til utnyttelsesgrad eller fra LNF-formålet. I tillegg er det anført at vedtaket er mangelfullt begrunnet, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 24 og 25.

Bresvika Byggefelt ved Jan Roger Iversen, rettighetshaver på eiendom gbnr. 428/4, klaget den 17.11.2020. Det anføres at dispensasjonssøknaden ikke har blitt nabovarslet samt at tiltaket ser ut som sak fra juni 2019.

Ove Kvalheim, eier av gbnr. 428/59, klaget i brev av 29.10.2020. Klagen gjelder oppføringen av enebolig og byggesaksbehandlingen knyttet til denne.

Inger Urdal og Jan Lund-Tønnesen, eiere av gbnr. 428/117-118, klaget 29.10.2020. Det vises til at fra tidspunkt da byggetillatelsen til boligen ble gitt, har området som før var et pent grøntområde blitt stadig mer nedbygget og privatisert. Det anføres at kommunen ved beregningen av utnyttelsesgraden ikke kan legge til grunn arealet på både 101 og 115. Det vises videre til at kommunen ikke har fulgt opp ulovlighetene i saken i tilstrekkelig grad, og ellers vises det til tidligere innsendte merknader.

Statsforvalteren viser til klagen i sin helhet.

Alver kommune, ved Utvalg for areal, plan og miljø, behandlet klagen i møte den 20.01.2021, saksnummer 006/21. Klagen ble ikke tatt til følge, og kommunen opprettholdt sitt vedtak om delvis dispensasjon.

Klagesaken ble deretter sendt til Statsforvalteren i Vestland for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren mottok tilleggsmerknader fra advokat Bøe datert 12.03.2021 på vegne av Gunn Opdahl og Tor Helge Opdahl, eiere av gbnr. 428/21.

Statsforvalteren har fått oversendt alle relevante dokumenter i saken, og finner saken tilstrekkelig opplyst, jf. fvl. § 33 siste ledd, jf. fvl. § 17.

### **Regelverk**

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter plan og bygningsloven, se pbl.



§ 1- 9 femte ledd og rundskriv T-2/09. Vi skal som klageinstans se til at kommunen ved behandlingen av saken har fulgt de lover, forskrifter og saksbehandlingsregler som gjelder på området. Søknaden skal behandles som om tiltaket ikke er oppført. Det at tiltaket er oppført skal altså ikke ha verken positiv eller negativ innvirkning på behandlingen av dispensasjons- og byggesaken. Eventuell oppfølging og konsekvenser av ulovlige tiltak vil først være aktuelt dersom søknaden ikke innvilges.

Forvaltningsloven gjelder for Statsforvalterens saksbehandling jf. pbl. § 1-9 første ledd. Statsforvalteren kan "prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter». Vi «skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham" jf. fvl. § 34 andre ledd.

Om kravet til begrunnelse følger det av fvl. § 24:

*«Enkeltvedtak skal grunngis. Forvaltningsorganet skal gi begrunnelsen samtidig med at vedtaket treffes.»*

Videre følger det av fvl. § 25 første og annet ledd:

*«I begrunnelsen skal vises til de regler vedtaket bygger på, med mindre parten kjenner reglene. I den utstrekning det er nødvendig for å sette parten i stand til å forstå vedtaket, skal begrunnelsen også gjengi innholdet av reglene eller den problemstilling vedtaket bygger på.*

*I begrunnelsen skal dessuten nevnes de faktiske forhold som vedtaket bygger på.»*

Om avstandskravene for plassering av tiltak følger det av pbl. § 29-4:

*«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.*

*Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter».*

Det kan søkes dispensasjon fra bestemmelser i lov og plan etter pbl. § 19-2 første ledd:

*«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.»*

Vilkårene for å dispensere fra lov og plan fremgår av pbl. § 19-2 andre ledd:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».*

Etter forarbeidene, Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242, skal dispensasjon fra planbestemmelser ikke være kurant da planene er vedtatt etter bred demokratisk prosess og i kommunens høyeste organ, kommunestyret.

#### *Planstatus*

Eiendommen ligger i regulert område innenfor det som i reguleringsplanen for Bressvika / 12602001000100 er definert som fritidsbebyggelse for gbnr. 428/101 og LNF for gbnr. 428/115.

Gjeldende kommunedelplan, tidligere kommuneplan for Radøy fra 2011, ble revidert 2019.

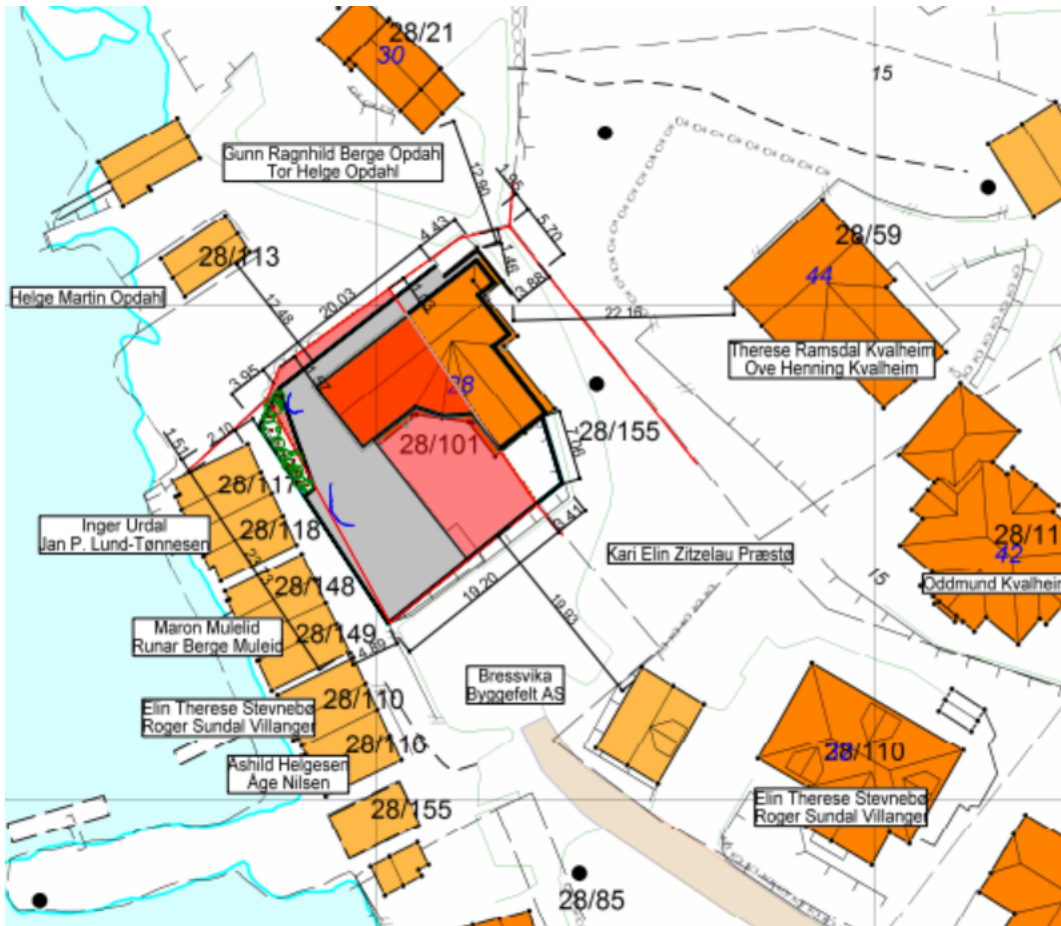


## Statsforvalterens vurdering

### Avgrensninger og avklaringer

Byggesaken som gjelder oppføring av bolig er avsluttet, og vedkommer ikke denne klagesaken. Anførsler knyttet til byggesaksbehandlingen av bolighus blir derfor ikke behandlet i det følgende.

I Statsforvalterens vedtak omtales det omsøkte tiltak som ett tiltak da det utgjør en sammenhengende terrasse understøttet av forstøtningsmurer.



Bilde 1: Situasjonskart hvor grått område rundt bolig er terrassen som søknaden gjelder.

### Dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4

Tiltaket er plassert inn på eiendommen 428/4. Det foreligger skriftlig samtykke fra eier av 428/4 som tillater slik plassering.

Kommunen har i henhold til pbl. § 29-4 tredje ledd valgt å gi tillatelse til at tiltaket plasseres 0 meter fra nabogrensen mot 428/4. Det er presisert i vedtaket at hele tiltaket må plasseres på egen tomt.

I grensen mot nordvest mot gbnr. 428/21 er tiltaket, i form av terrassert forstøtningsmur som øker i høyde ned mot sjøen, plassert nærmere nabogrensen enn fire meter. For Statsforvalteren er det noe uklart om den ligger 0 meter fra grensen eller en meter fra grensen da parter og kommunen oppgir forskjellige mål. Det er videre vanskelig å lese dette ut av situasjonskartet. Uavhengig av tiltakets nøyaktige plassering, foreligger det ikke samtykke fra nabo, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra kravet til fire meters avstand i pbl. § 29-4.



Dispensasjon kan kun gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke vesentlig blir tilsidesatt og fordelene med å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Ombudsmannen har ved flere anledninger uttalt seg om spørsmålet om dispensasjon fra kravet til fire meter avstand fra nabogrense, og har gitt uttrykk for at det skal en del til for å oppfylle de relativt strenge kravene til dispensasjon fra avstandskravet.<sup>1</sup>

Det må legges til grunn at lovgiver allerede har foretatt en avveining mellom utbygger og naboens interesser, og det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra avstandskravet.

Etter forarbeidene er avstandskravet i § 29-4 andre ledd fastsatt først og fremst av branntekniske hensyn.<sup>2</sup> Det presiseres imidlertid at kravet også begrunnes i andre forhold. Relevante hensyn vil være å begrense innsyn i tillegg til å sikre naboeiendommen lys, rom og utsikt.

I klagebehandlingen har rådmannen i sin innstilling uttalt følgende:

*«Omsyna bak avstandskravet vert ikkje vesentleg sett tilside då omsyna som skal ivaretakast, herunder unngå spreiding av brann, samt omsynet til usjenert uteplass for nabo, utsiktstilhøve og lys og luft mellom bygningar ikkje vert råka av at mur/terrasse plasserast nærmare grensa. Ulempene for nabo er kompensert med vilkår og det er ein fordel for tiltakshavar å få legalisert nokon av tiltaka som ønskjer å utnytte terrassen vidare.»*

Kommunens vurderinger og begrunnelse for hvilke hensyn som berøres er kortfattet. Det går ikke fram av behandlingen at kommunen har tatt utgangspunkt i de relativt strenge kravene som stilles for å dispensere fra avstandskravet slik det fremgår av praksis fra Sivilombudsmannen. Det er ikke presisert hvorfor kommunen mener hensyn som lys og luft mellom boligene ikke berøres av terrassens plassering.

I klagen fra advokat Bøe av 12.11.2020 er det bl.a. vist til terrassen vil gi innsyn til hele Opdahls eiendom, bl.a. til naturlige uteoppholdsarealer ved fritidsboligen og ved naustet ved sjøen. Det fremgår ikke av klagebehandlingen hvordan kommunen har vurdert høydeforskjellene mellom tiltakshavers eiendom og naboeiendommen og på hvilken måte den vil kunne påvirke innsyn mot naboeiendommen og hensynet til usjenert uteplass. Av det Statsforvalteren kan se, er det heller ikke presisert hvilken høyde mur og terrasse har, for den del som vender mot gbnr. 428/21. Det er heller ikke angitt hvor gbnr. 428/21 har sin uteplass. Etter Statsforvalterens syn vil det også være et relevant moment å vurdere hvilken bruk den delen av terrassen som vender mot gbnr. 428/21 er egnet til. Gitt forhold som størrelse og solforhold, fremstår den som egnet til opphold, lek og rekreasjon eller vil den hovedsakelig benyttes som passasje, og/eller til å lette vedlikeholdet av boligen? Slik Statsforvalteren ser det, vil dette kunne ha betydning for vurderingen av om hensynet til å sikre nabo usjenert uteplass forringes av terrassens plassering.

Kommunen har stilt som vilkår at veibredden for tilkomstvei til gbnr. 428/21 må minst være tre meter. Det vises til at ulempene som nabo påføres er kompensert med dette vilkåret. Vilkåret berører ivaretagelsen av tilfredsstillende tilkomst, og skiller seg fra hensynene som avstandskravet i pbl. § 29-4 ivaretar. Etter Statsforvalterens syn er dette momentet ikke relevant i dispensasjons-

---

<sup>1</sup> Se bl.a. SOMB-2009-82, sak 2009/83 og sak 2011/1023

<sup>2</sup> Jf. Ot.prp nr.45 (2007-2008) s. 342



vurderingen, da det ikke er noen sammenheng mellom ivaretagelse av tilkomstvei og relevante hensyn i pbl. § 29-4.

Statsforvalteren kan etter dette ikke se at kommunen i tilstrekkelig grad har vurdert og begrunnet hvorfor hensynene bak avstandskravet i pbl. § 29-4 ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi viser i den forbindelse til at begrunnelsen må være tilstrekkelig konkret til at parten og klageorgan kan forstå vurderingene som vedtaket bygger på, og kunne ta stilling til om kommunens vedtak er saklig og riktig fundert, jf. fvl. §§ 24 og 25.

Det andre vilkåret i pbl. § 19-2 annet ledd er at fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Sivilombudsmannen har en rekke ganger presisert at vurderingen må vise at det foreligger relevante, klare og positive fordeler som er «klart større» enn ulempene som dispensasjonen fører til. Samt at lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt, se blant annet uttalelse 2015/3269.

Når det gjelder fordeler med tiltaket, er det i hovedsak vist til at tiltakshaver får mulighet til å tilrettelegge eiendommen med gode uteoppholdsarealer. Sivilombudsmannen har lagt til grunn at tilrettelegging av gode og funksjonelle uteoppholdsarealer kan være et relevant areal- og ressursdisponeringshensyn, se blant annet sak 2014/334. Dette må så avveies mot ulempene av tiltaket. I vurderingen vil det også være relevant hvorvidt gode uteoppholdsarealer kan oppnås innenfor lovens rammer hvor kravet til firemeters avstand overholdes, se samme uttalelse fra Ombudsmannen.

Statsforvalteren kan ikke se at kommunen har vurdert om gode uteoppholdsareal kan oppnås innenfor lovens rammer. Om behovene til tiltakshaver kan dekkes på en måte som ikke nødvendiggjør dispensasjon, kan være et relevant moment i dispensasjonsvurderingen. Dette er fremhevet i juridisk teori. I Pedersen m. fl, Plan- og bygningsrett (2. utg. 2011) s. 214 heter det at dersom tiltakshavers ønsker kan oppnås på en måte som ikke nødvendiggjør dispensasjon, «*vil det være et sterkt moment mot at dispensasjon gis*». Dersom kommunen i sin fornyede vurdering finner at plasseringen påvirker de hensyn som avstandsbestemmelsen skal ivareta, kan dette også få betydning i avveiningen av fordelene og ulempene ved tiltaket.

Statsforvalteren vil også minne om at tiltaket skal vurderes som om det ikke var oppført. Fordelen tiltakshaver får i form av å få benytte en terrasse som allerede er oppført, er derfor ikke en relevant fordel som kan medregnes i vurderingen.

Heller ikke denne delen av vedtaket er tilstrekkelig begrunnet, etter Statsforvalterens syn, jf. fvl. §§ 24 og 25.

#### *Dispensasjon utnyttelsesgrad*

Utnyttelsesgraden i reguleringsplanen er 25 % BYA. Kommunen har ved behandlingen av søknaden lagt til grunn både gbnr 428/101 og 428/155 som beregningsgrunnlag for utnyttingsgraden. I klageomgangen er det stilt som vilkår for å gi dispensasjon at eiendommene sammenføres. Gitt dette vilkåret, finner Statsforvalteren at det totale arealet kan legges til grunn ved beregningen av utnyttelsesgrad.

Slik tiltaket er oppført i dag, innebærer det at total utnyttelsesgrad for eiendommen er 33,66 % BYA. Kommunen har delvis innvilget dispensasjon. Det kreves at tiltaket reduseres slik at





utnyttelsesgraden ikke overskrider 29 % BYA, og at muren langs sjøsiden får en avtrapping hele veien.



*Bilde 2: Tiltaket sett fra nordvest slik det er oppført i dag uten avtrapping (bilde hentet fra advokat Bøe sin klage.)*



*Bilde 3: Tiltaket sett fra nord som grenser mot gbnr. 428/21 (bilde hentet fra advokat Bøe sin klage).*



Statsforvalteren forstår kommunens vilkår som at murfoten i vest trekkes noe tilbake slik at den i sin helhet blir plassert på tiltakshavers egen eiendom. Videre legger vi til grunn at avtrappingen skal skje i ett nivå, og at terrassens høyde forblir den samme, men slik at øverste nivå trekkes en del lengre bakover som følge av avtrappingen. I den følgende vurderingen er det dette det tas utgangspunkt i.

I reguleringsplanen er det fastsatt utnyttelsesgrad på 25 % BYA. I det følgende vurderes det om det er grunnlag for å gi dispensasjon fra kravet, jf. pbl. § 19-2.

Det første som vurderes er om dispensasjon til utnyttelsesgrad på 29 % BYA vil vesentlig tilsidesette hensynene bak reguleringsbestemmelsen, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad skal blant annet ivareta hensynet til en ensartet bebyggelse innenfor samme område, sikre gode utearealer, lys og luft mellom bebyggelsen og sammenhengen i landskapet. Hensynet til infrastruktur og belastning på omgivelsene vil også være relevante hensyn.

Kommunen har bl.a. vist til at med vilkårene som er stilt, vil reduksjonen av tiltaket og avtrappingen medføre at tiltaket er mindre ruvende og dominerende enn slik det er utført per i dag.

Videre har kommunen vist til at det innenfor planområde allerede har blitt gitt dispensasjon opptil 27 % BYA. De skriver:

*«Det er kommunen si vurdering at presedensverknaden allereie er tilstades ved at det tidlegare er gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrad opp til 27%. Avviket i utnyttingsgrad frå 25% BYA til 29% BYA er 4% BYA. Dette er kun 2% meir enn det som er gjeve for andre eigedomar i området med dispensasjon til bygningar opp til 27% BYA. 4% BYA auke kan ikkje medføre ein uheldig presedensverknad så lenge det ligg føre ein presedens på opptil 27% BYA.*

*Det er ikkje naudsynt å krevje planendring for ein eigedom for utnyttingsgrad frå 25% BYA til 29% BYA. Ein slik planendring vert for inngripande for ein enkelteigedom med eit mindre avvik på 4% BYA i utnyttingsgrad. Det er dispensasjon og ikkje ein planendring, som vert rett løysning i saka. Derimot kan ein planendring vere rett løysing dersom fleire eigedomar i området fremjar eit slikt forslag, herunder saman med klagar nr. 1 som har fremja ønskje om høgare utnyttingsgrad på sin eigedom.»*

Når det gjelder dispensasjon fra planbestemmelser, er dette omtalt i forarbeidene til pbl. § 19-2, Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) pkt. 6.19:

*«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»*





Uttalelsen setter et klart utgangspunkt om at planer som den klare hovedregel skal følges til de endres eller oppheves. Dette samsvarer også med Sivilombudsmannens praksis, se bl.a. sak Sivilombudsmannens sak 2018/194.

Det fremgår ikke av kommunens vedtak eller klagebehandling om de har tatt utgangspunkt i dette ved behandlingen av saken.

Sivilombudsmannen har i sin praksis uttalt at de hensyn som ligger til grunn for plan, vil kunne svekkes med tiden. Av den grunn kan områdets utvikling kunne ha betydning ved vurdering om det skal gis dispensasjon. Er reguleringsplanen fraveket i så stor grad at hensynene bak planen ikke lenger kan ivaretas i samsvar med det som var planens intensjon da den ble vedtatt, kan dette tilsi at hensynene bak planen ikke blir «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra planen.

Kommunen har vist til at det er gitt dispensasjoner inntil 27 % BYA på andre eiendommer i området. Det er imidlertid ikke opplyst hvor mange eiendommer det her er tale om. Eiendommene er heller ikke identifisert med gårds- og bruksnummer. Kommunen skulle her ha vurdert om reguleringsplanen har blitt fraveket i så stor grad at den har mistet sin funksjon som styringsredskap slik at det ikke lenger er mulig å ivareta hensynene bak kravet om utnyttelsesgrad. I den forbindelse viser vi blant annet til sak 2015/1365 fra Sivilombudsmannen.

Plan- og bygningsloven § 19-2 er klar på at dispensasjonsvurderinger skal gjøres konkret. Henvisningen til presedensvirkninger etterlater tvil om kommunen har foretatt en konkret vurdering om hvorvidt hensynene bak bestemmelsen blir tilsidesatt for dette konkrete tiltaket. Statsforvalteren viser i den forbindelse til at det ikke er tilstrekkelig å legge til grunn en sammenligning med slik tiltaket i dag fremstår og slik det vil bli om det utføres i samsvar med vilkårene stilt av kommunen. Vi viser blant annet til eiendommens sjønære beliggenhet og topografien i området, som kan være viktige og kanskje avgjørende hensyn og moment i vurderingen. Dersom kommunen mener det fortsatt er mulig å ivareta hensynene bak planbestemmelsen, må det i tilfelle drøftes hvilken betydning har det at det er gitt dispensasjoner i andre saker.

Gitt disse forholdene, finner Statsforvalteren at kommunens vedtak er mangelfullt begrunnet når det gjelder vurderingen av dispensasjon fra utnyttelsesgrad i reguleringsplan, jf. fvl. §§ 24 og 25.

Etter gjennomgangen finner Statsforvalteren at verken dispensasjonsvurderingen av utnyttelsesgrad eller avstandskravet er tilstrekkelig begrunnet i samsvar med kravene i pbl. §§ 24 og 25. Gjennomgangen viser også at enkelte forhold bør opplyses bedre før dispensasjon eventuelt innvilges, jf. fvl. § 17.

Statsforvalteren kan ikke utelukke at disse feilene har virket inn på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41. Kommunen må av den grunn behandle søknad om dispensasjon fra avstandskravet og fra utnyttelsesgrad på nytt, jf. fvl. § 34 siste ledd. Ved den fornyede vurderingen av saken må kommunen gi en mer utførlig begrunnelse for sine vurderinger og knytte vurderingene konkret opp mot lovens vilkår for dispensasjon i pbl. § 19-2.

#### *Annet*

Deler av eiendommen er vist som LNF-område. Tiltaket krever derfor også dispensasjon fra arealdisponeringen. Kommunen har i denne saken vist til at det er et mindre areal som er avsatt til LNF- formål inne i et boligområde som ikke har noen funksjon som LNF-område. Området har heller ikke vært brukt som friluftsområde eller landbruksareal på lang tid. Vi ser at kommunen har vurdert tiltaket konkret opp mot interessene som LNF- formålet skal ivareta. Dette er likevel ikke tilstrekkelig.



Vi vil minne om at tiltaket må vurderes konkret opp mot begge de vilkårene som må være oppfylte før dispensasjon kan bli gitt etter pbl. § 19-2. Vi ber om at dette gjøres når saken sendes tilbake til kommunen for ny vurdering.

I tilleggsmærknadene fra advokat Bøe er det gjort gjeldende at tiltaket strider med KPA punkt 3.1.1 som regulerer utnyttelsesgrad. I bestemmelsen er det fastsatt at utnyttelsesgraden i boligområde er 25 % BYA for eneboliger og 35 % BYA for frittliggende småhus. Det anføres derfor at det skulle ha vært søkt om dispensasjon fra KPA punkt 3.1.1.

Kommuneplanens arealdel, etter kommunesammenslåingen kommunedelplan, pkt. 4.12.3 fastsetter at der utnyttelsesgraden ikke fremkommer av reguleringsplan, er den 25 % BYA for eneboliger og 35 % BYA for frittliggende småhus.

Statsforvalteren forstår bestemmelsen slik at den avklarer at reguleringsbestemmelser om utnyttelsesgrad skal legges til grunn i byggesaksbehandlingen når slike bestemmelser finnes. Regulering av utnyttelsesgrad slik den fremkommer i kommunedelplanen får først anvendelse der reguleringsplan er taus om utnyttelsesgraden eller eiendom er uregulert. Da reguleringsplanen for Bressvika fastsetter utnyttelsesgrad, er det denne som er gjeldende for eiendommene i planområdet. Det er derfor ikke behov for dispensasjon fra kommunedelplanen i tillegg til dispensasjon fra reguleringsplanens krav til utnyttelsesgrad.

Advokat Bøe har også anført at tiltaket krever dispensasjon fra tiltaksforbudet i strandsonen etter pbl. § 1-8. Reguleringsplanen viser ikke byggegrense mot sjøen, og tiltaket vil da normalt kreve dispensasjon fra pbl. § 1-8. Alver kommune har vurdert anførselen i klageomgangen, og konkludert med at tiltaket ikke krever dispensasjon. Det er vist til følgende:

*«Bressvikaplanen er ein del av føresegnssone og er gjeldande reguleringsplan for området.*

*Bressvikaplanen vert soleis supplert med pkt. 4.12, jf. 4.12.2, der gjeldande reguleringsplan innafor føresegnssone vert vidareført og supplert med byggegrense mot sjø slik den er vist med grå stipla linje i arealplankartet KDP. Byggegrensa mot sjø i KDP er rettsleg bindande og det ikkje behov for dispensasjon etter pbl. §1-8.*

*Dei omsøkte tiltaka har dermed ikkje krav til søknad og løyve til dispensasjon frå pbl. §1-8 då dei ligg innafor rettsleg bindande byggegrense mot sjø i KDP, jf. KDP pkt. 4.12. og 4.12 2.*

*På denne bakgrunn ligg det ikkje føre feil ved handsaming av søknaden ved å ikkje etterspørre søknad om dispensasjon etter pbl. §1-8.»*

Vi legger vesentlig vekt på kommunens tolkning av egne planer. På bakgrunn av kommunens redegjørelse i klageomgangen har vi ikke merknader til at det ikke er krevd søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8.

I tilleggsmærknadene fra advokat Bøe er det videre vist til at tiltaket ikke tilfredsstillende de to kravene til visuelle kvaliteter i pbl. §§ 29-1 og 29-2. Før en eventuell rammetillatelse gis, må kommunen vurdere om tiltaket oppfyller kravene i bestemmelsene det vises til. Momentene som trekkes frem i tilleggsmærknadene, vil etter Statsforvalterens syn, være relevante å vurdere. Da dette vedtaket kun omhandler dispensasjonssøknadene, vil ikke kravet til visuelle kvaliteter være omfattet av Statsforvalterens behandling.



## Oppsummering

Klagen har etter dette ført frem.

Statsforvalteren har funnet at kommunens vedtak om delvis innvilgelse av dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 og fra reguleringsplanens krav om utnyttelsesgrad ikke er tilstrekkelig begrunnet, jf. fvl. §§ 24 og 25.

Kommunen må på nytt vurdere om det kan gis dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 og fra reguleringsplanens krav om utnyttelsesgrad, jf. pbl. § 19-2.

Statsforvalteren i Vestland opphever Alver kommune sitt vedtak av 08.10.2020 om dispensasjon for tiltak på eiendom gbnr. 428/101 og 115.

Statsforvalterens vedtak på side én er endelig og kan ikke påklages videre, jf. pbl. § 28 tredje ledd.

Vi gjør oppmerksom på at part kan tilkjennes dekning for «*vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtak*» når et vedtak blir endret til gunst for part, jf. fvl. § 36. Det er primært dekning av kostnader til advokathjelp eller annen retts hjelp som omfattes av bestemmelsen. Krav må fremmes til Statsforvalteren innen tre uker.

Med hilsen

Anne Kristin Kayser Eitungjerde  
seksjonsleder

Karen Elin Bakke  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Kari Elin Zitzelau Prestø Hylkjebakken 83 5109 Hylkje  
BYGG PROSJEKT AS Fantoftvegen 14P 5072 BERGEN

### Mottakerliste:

Tor Helge Opdahl	Melandsvegen 236	5919	Frekhaug
ADVOKATFIRMAET KYRRE ANS	Postboks 1826 Nordnes	5816	BERGEN
Jan Peter Lund-Tønnesen	Ulsetskogen 15	5119	Ulset
Ove Henning Kvalheim	Fløholmen 44	5937	Bøvågen
Inger Urdal	Ulsetskogen 15	5119	ULSET
Jan Peter Lund-Tønnesen	Ulsetskogen 15	5119	Ulset
Jan Roger Iversen	Kletten 3	5382	SKOGSVÅG