



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As  
Pål-Jøran Hjertås Carlsen  
Hagellia 6  
5914 ISDALSTØ

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 22/4721 - 22/72347

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
22.09.2022

Avslag på søknad om dispensasjon oppføring av tilbygg, påbygg til einebustad med terrengmurar - gbnr 123/151 Risa

**Administrativt vedtak.**      **Saknr:** 1011/22  
**Tiltakshavar:**              William Knarvik Raugstad  
**Ansvarleg søkjar:**         Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As  
**Søknadstype:**                Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

#### **VEDTAK:**

**Søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, frå møne- og gesimshøgde og frå storleik på bustad for oppføring av tilbygg, påbygg til bustad og terrengmurar ver avslått. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 19-2, 1-8, 29-4, jf. reguleringsplanen sine føresegna §§ 2.3, 2.14.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

#### **SAKSUTGREIING**

##### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg, påbygg til einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 274,9 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 127,8 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 15 % BYA. Det er søkt om å rive bruksareal på ca. 136 m<sup>2</sup>.

Tiltakshavar eiger tre tomter gbnr 123/151, 123/152 og 123/178, samla areal på eigedommar er ca. 1845 m<sup>2</sup> etter evt. samanslåing.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, frå gesimshøgde og frå storleik på bustad.

Tiltakshavar ba i dispensasjonssøknaden om å ikkje handsama søknad om byggeløyve ved avslag på søknad om dispensasjonar.

Det ble ikkje handsama søknad om byggetiltak og ikkje handsama søknad om fritak frå TEK etter ønske frå tiltakshavar ved negativ svar på dispensasjonssøknad. Dette må takast stode til i seinare handsaming ved evt. klage.

Ved evt. klage skal det søkjast dispensasjon frå tal etasjar i saka.

Det vert elles vist til søknad motteken 09.06.22.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett då han var motteken.

Sakshandsamingsfristen er 16 veker inklusiv høyringsfrist på 4 veker. Fristen er 29.09.22.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Rissundet planid 1263-28091977 er definert som bustadforemål.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA , jf. § 2.13.

I tillegg er maks samla bruksareal i planområde 400 m<sup>2</sup> per tomt, jf. § 2.14.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, frå gesimshøgde og frå storleik på bustad.

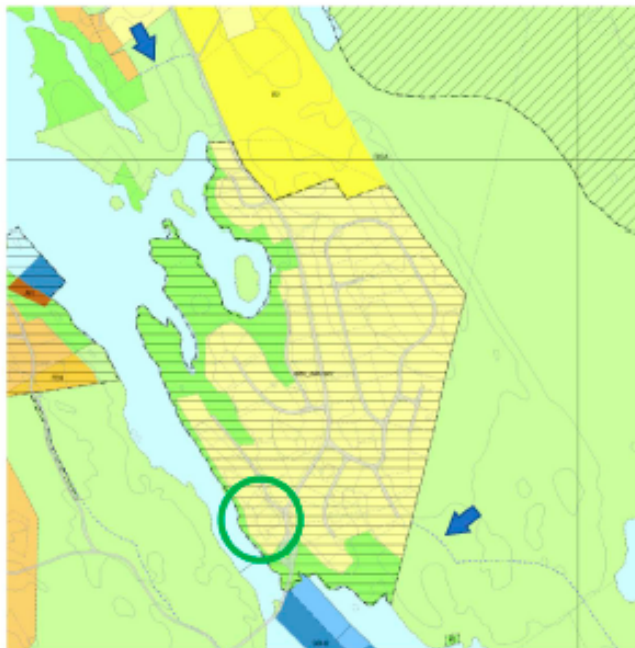
Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om følgende dispensasjoner:

1. Det søkes om dispensasjon fra Plan og bygningsloven § 1.8 **Byggeforsbud i strandsonen.**

Begrunnelse:

I følge Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 (revisjon 02.09.2015) § 7.4 skal reguleringsplan for Rissundet fortsatt gjelde selv om kommunedelplanen er nyere. På plankartet til kommunedelplanen er det ikke lagt inn en funksjonell strandsoner i området som er regulert for Rissundet. Linjen for funksjonell strandsoner, slutter på hver side av reguleringsavgrensningen på reguleringsplanen.



*Linje for funksjonell strandsoner er markert med blå piler.  
Aktuell byggetomt er vist med grønn sirkel.*

Gbnr 123/152 er fradelt som egen boligtomt med avkjørsel fra Risøyvegen. Den er også tildelt adressen Risøyvegen 35 og inngår i reguleringsplan for Risøysundet med formål bolig. Hvis denne tomten skal bebygges som en selvstendig tomt, kommer en fremtidig bolig sannsynligvis til å stå i tilnærmet samme avstand fra sjølinjen som fremtidig tilbygg på gbnr 123/151.



Blått omriss viser potensiell fremtidig enebolig på Gbnr 123/152.

Både tilbygg på gbnr 123/151 og evt. fremtidig enebolig på gbnr 123/152 bør kunne plasseres 4 m fra tomtegrense mot vest/sjølinje. Det var åpenbart sådan reguleringsplanen var tenkt i 1977 og det var derfor ikke lagt inn annen byggegrense mot sjø. Hvis det ikke i dette spesifikke område dispenseres fra Byggeforsbudet i strandsonen, vil bustadtomten gbnr 123/152 i prinsippet aldri kunne bebygges.

Det antas at fordelene ved å gi dispensasjon fra det generelle byggeforsbud i strandsonen, og la reguleringsplanen virke etter sin opprinnelige hensikt, oppveier ulempene etter en samlet vurdering.

## 2. Det søkes om dispensasjon fra Reguleringsplan for Rissundet § 2.3 **Antall etasjer, møne- og gesimshøyder.**

Begrunnelse:

Eneboligen er oppført 1996 med 1. etasje og innredet loft. Denne typen bolig kan, ifølge reguleringsplanen, ha mønehøyde opp til 8,5 m og gesimshøyde opp til 4,5 m. Høydene måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

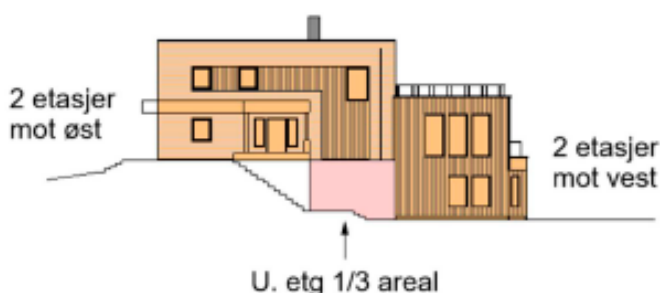
Dagens bolig har i tillegg en kjeller under ca. en tredjedel av grunnplanet. For reguleringsplaner fra tidsperioden 1969-1979 regnes areal av kjeller ikke med når

der ikke er rom for varig opphold og arealet utgjør mindre enn 1/3 del av etasjearealet over:

#### :2 Etasjetall og høyde

:21 Etasje hvor himling er høyere enn 2,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med til etasjetallet. Kjeller og loft regnes hver for seg med i etasjetallet når det er innredet rom for varig og kortvarig opphold og disse rom har en større utstrekning enn 1/3 av bygningens grunnflate.

Tilbygget oppføres kun i to plan og ny fasade mot sjø vil derfor kun ha to etasjer, mot dagens tre etasjer.



Vi kan ikke se at det skal søkes om dispensasjon fra etasjeantall, men nye møne- og gesimshøyder blir som følger:

Det eksisterende bygg får endret sin takkonstruksjon fra sal-tak til tilnærmet flatt-tak. Herved senkes eksisterende mønehøyde med 0,8 m. Tilbygget oppføres også med flatt-tak. Møne- og gesimshøyde blir derved sammenfallende på hele boligen.



Fasade mot sørvest

For å finne ny møne-/gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng har vi lagt sammen arealet av alle synlige deler av fasadene og delt de med omkretsen rundt hele bygget. Da får vi en gjennomsnittlig møne-/gesimshøyde på 6,3 m over gjennomsnittlig planert terreng. Dette er godt innenfor maks mønehøyde på 8,5 meter, men overskrider maks gesimshøyde med  $6,3\text{m} - 4,5\text{m} = 1,8\text{ m}$

Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsplan for Rissundet for endring av gjennomsnittlig gesimshøyde med 1,8 m.

De endrede høydene vil ikke påvirke naboene sin utsikt i nevneverdig grad, og det antas at fordelene ved å gi dispensasjon fra gesimshøyden i dette konkrete tilfelle, oppveier de eventuelle ulempene. Dette sett i lyset av at det i prinsippet kan bli bygget ytterligere to eneboliger på nabotomtene.

**3. Det søkes om dispensasjon fra Reguleringsplan for Rissundet § 2.14 Bruksareal pr. tomt skal ikke overstige 400 m<sup>2</sup> BRA.**

Begrunnelse:

Ønsket utvidelse av bruksareal er fra dagens 302 m<sup>2</sup> til 458 m<sup>2</sup>. Hvis tomtene 123/151 og 123/152 bebygges fullt ut hver for seg, vil det kunne bygges i alt 800 m<sup>2</sup> bruksareal på de to tomtene. Dette er vesentlig mer enn det som her søkes om.

Hvis man i tillegg bygger fullt ut på 123/178 vil samlet bruksareal på de tre tomtene i teorien kunne komme helt opp på 1200 m<sup>2</sup>. Objektivt sett vil området være bedre tjent med den langt lavere utnyttingsgrad som omsøkte tilbygg vil medføre, da de tre tomtene vil bli slått sammen under søknadsprosessen, som en konsekvens av tiltaket. Heretter vil bruksarealet på de sammenlagte tre tomter ikke kunne utvides ytterligere.

Det antas at fordelene ved å gi dispensasjon fra tomteutnyttelsen på 123/151 oppveier ulempene, da utbygging på 123/152 og 178 samtidig unngås.

Hvis dispensasjonene ikke kan innvilges, ber vi om at søknad om rammetillatelse ikke blir behandlet.

## Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestlandet den 18.08.22:

### Statsforvaltaren si vurdering

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 tilside sette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08)

Tiltaket vil ligg nært sjøen, og vil få verknad for landskap sett frå sjø. Bustad med tilbygg og påbygg, vil verte vesentleg større enn det reguleringsplanen opnar for. Det er teikna inn fleire terrengmurar på situasjonskartet. Det er uklart om desse er del av søknaden, men dei vil i så fall trengje dispensasjon frå byggeforbodet i 100-metersbeltet. Vi kan ikkje sjå at det er opplyst kor høge dei eventuelt skal vere.

Vi meiner på generelt grunnlag at det er svært uheldig å dispensere frå regulert storleik på bustader i strandsona. I denne saka vil tiltaket ligge tett på sjøen, og det er søkt om dispensasjon frå både høgde og bruksareal. Bustaden vi få ein heilt anna verknad på landskapet om ein gjev dispensasjon som omsøkt.

Ein dispensasjon i saka vil isolert sett ha negativ verknad, særleg på landskap. I tillegg kan andre få ein forventning om å få bygge tilsvarande stort. Dette kan få svært store følgjer for strandsona i dette område, og i kommunen elles.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon i saka.

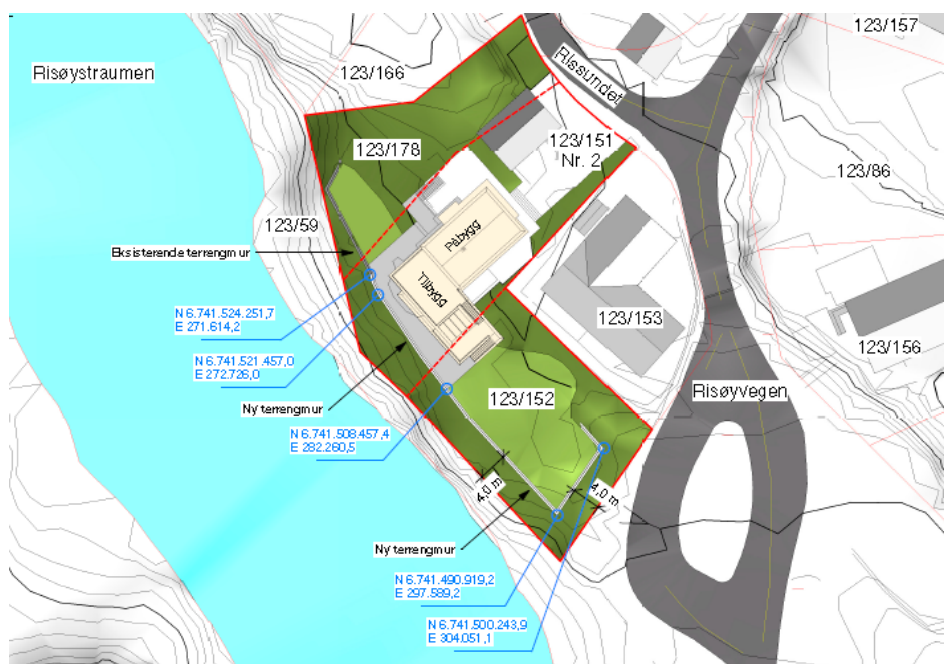
### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 20.05.22:



På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 3,6 meter. Eigar av gnr. 123 bnr. 153 har i dokument datert 22.05.22 samtykka til at tiltaket kan plasserast 3,6 meter frå nabogrensa difor krevjast det ingen dispensasjon frå avstandskrav.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan.

Avstand til senter offentleg veg er opplyst å vere 20,7 meter.

### Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

### Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg kommunal veg.

### Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppholdsareal, gangtilkomst, terrengmurar, parkering/garasjeplassering og avkøyrse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

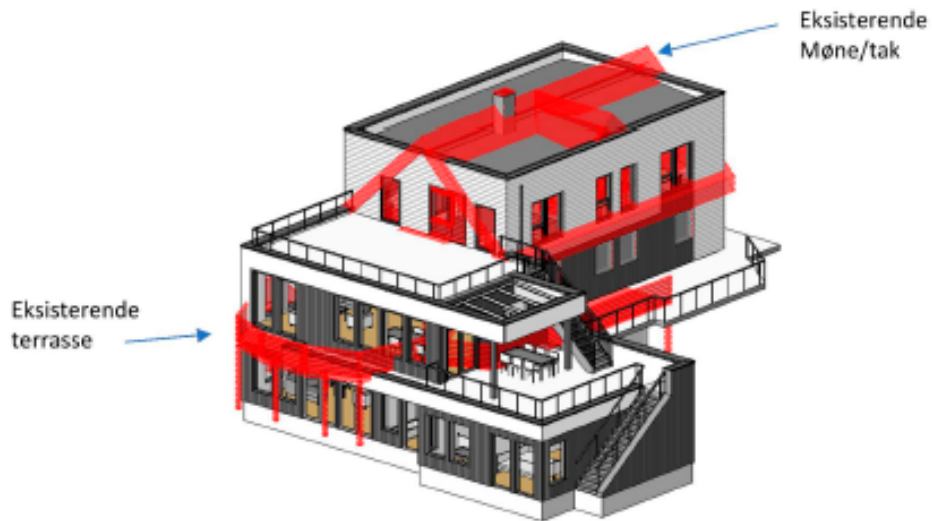
### Visuelle kvalitetar

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:

#### Tiltak

Tiltakshaver ønsker å endre fasadeuttrykket på eneboligen, fra et tradisjonelt Block Watne hus fra 1990-tallet til et moderne hus med preg av store glassflater og en mer åpen planløsning. Endringene vil utnytte lysinnfall og utsikt, i større grad enn dagens bolig.



*Røde konstruksjoner skal rives. Dette omfatter eksisterende terrasse og eksisterende loft/takkonstruksjon.*



Tiltaket er søkt tilpasset landskapet ved at boligen avtrappes mot vest og sør. Boligen blir relativt stor, men volumet er brutt opp i mindre deler. Med denne utforming blir det kun én enebolig på de tre tomtene, i stedet for 3 selvstendige boliger.

Bebyggelsen innen for reguleringsplanen er oppført over en tidsperiode på 40 år og det ser ut som, at folk har prioritert utforming av boligene i forhold til den til enhver tid gjeldende stilart. I byggefeltet er det ikke én type gjennomgående takform, men både saltak, valmtak, flatt tak og tak med ensidig fall. Dette tiltaket blir således ikke det første tiltak med flatt tak.



### **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.

### **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan for riving.  
Det er krav til skilddring av miljøsanering for tiltaket.

### **VURDERING**

#### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremåls- paragraf eller nasjonale eller regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremålsparagraf, eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er til stades, men vert vurdert av kommunen til ikkje å vera vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vera ein del av den samla vurderinga av om fordelane er klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Omsøkt tiltak gjeld etablering av tilbygg, påbygg og terrengmurar til bustad som ligg på Risa. Området er bygd ut med mange bustadar. Område er kartlagt som bustadområde som grenser i vest til registrert friluftslivsområde for Risøystraumen/Rissundet.

### **Dispensasjon frå strandsona**

Eigedomen gbnr 123/151 er definert som bustad i reguleringsplanen. Avstand til sjø er mindre enn 100 meter og tiltaket krev som følgje av det også dispensasjon frå det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8 då byggjegrænse er ikkje regulert eller avsett i nyare kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.

Det går fram av plan- og bygningslova at det i 100- metersbeltet langs sjø skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal byggjast ut og at ho skal vere open for allmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale i Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

«Det er eit nasjonalt mål at strandsona skal bevarast som natur- og friluftsområde tilgjengelige for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis av behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygginger her, spesielt i områder med stor utbyggingsspress».

Tidlegare Lindås kommune ligg i sone 2 i dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

I denne saka er omsynet knytt til byggeforbodet i strandsona er særleg interessene knytt til natur og friluftsliv, landskap, privatisering og tilgjenge for allmenta som vil gjera seg gjeldande.

Eksisterande bustad har tilfredsstillande storleik på ca. 253,5 m<sup>2</sup> og ligg i bratt terreng mot Risasjøen. Administrasjonen forstår tiltakshavar sitt ønskje om betre plass og moderne standard av bustad på eigedomen. Boligen ligger på en terrassert flate, før terrenget faller ned mot Risasjøen mot vest.

En del av det område som ønskes tatt i bruk for tilbygg, er i dag i bruk som terrasse. Søkjar skriv at arealet allereie er i bruk til terrasse og er tilrettelagt for opphald og at utforming og tilpassing til terreng vil dempa verknaden mot omgjevnadane og at strandsona i området er lite tilgjengeleg.

Det er kommunen si vurderinga at det vil vera ein vesentleg forskjell i å plassera eit bygg på arealet i forhold til å leggja til rette for og nytta arealet til opphald ute på terrasse. Omsøkt plassering av tilbygg til bustaden vil leggja beslag på større delar av eit ubygd areal på tomte og verta meir eksponert mot omgjevnadane. Oppføring av påbygg og tilbygg til bustad vil også kunne generera auka bruk av eigedommen. I tillegg kjem to lange terrengmurar langs sjøen for å tilretteleggje planert areal for privat bruk i strandsona.

I volumet skal treetasjes bustad ha dominerande uttrykk sett frå sjøen. Bustad skal vere dobbelt så stor enn i dag og utviding skal skje mot sjøen, ikkje i bakkant av eksisterande bustad. Kommune kan ikkje sjå positivt på endringa når tradisjonell for dette område saltak erstattast med flattak med takterrasse og to andre større terrasser. Vi meiner at takterrasse gir meir privatiserande verknad i strandsona.

Området vest for Risøystraumen/Rissundet er kartlagt som svært viktig friluftsområde. Det er registrert nokon Ærfugl i Risøystraumen som artar av særleg stor forvaltningsinteresse. Kommune legger til grunn at tiltaket har ikkje vesentleg betydning/verknad på friluftsområde, men peiker på at det kan vere uheldig med privatisering av større område innafor strandsona.

Kommune er samd med Statsforvaltaren som uttalt den 18.08.22:

Tiltaket vil ligg nær sjøen, og vil få verknad for landskap sett frå sjø. Bustad med tilbygg og påbygg, vil verte vesentleg større enn det reguleringsplanen opnar for. Det er teikna inn fleire terrengmurar på situasjonskartet. Det er uklart om desse er del av søknaden, men dei vil i så fall trengje dispensasjon frå byggeforbodet i 100-metersbeltet. Vi kan ikkje sjå at det er opplyst kor høge dei eventuelt skal vere.

Vi meiner på generelt grunnlag at det er svært uheldig å dispensere frå regulert storleik på bustader i strandsona. I denne saka vil tiltaket ligge tett på sjøen, og det er søkt om dispensasjon frå både høgde og bruksareal. Bustaden vi få ein heilt anna verknad på landskapet om ein gjev dispensasjon som omsøkt.

Eit positivt vedtak i denne saka kan gje presedens for andre saker og på den måten medføra ei uheldig og ikkje ønskjeleg utvikling på sikt med nedbygging og privatisering av areala. Det er slik administrasjonen kan sjå, ingen særskilde grunnar for å gje dispensasjon i denne saka, som ikkje kan gjera seg gjeldande i andre tilfelle. At grunneigar har behov for større bustad på eigen eigedom, er forhold som vil gjera seg gjeldande i mange saker. Dersom kommunen gjev løyve til oppføring av både tilbygg, påbygg til bustad og terrengmurar slik det er søkt om, vil det kunne vera vanskeleg å avslå andre søknadar om det same på ein sakleg måte som ikkje medfører ulik behandling.

Det er administrasjonen si vurdering at omsyna bak byggeforbodet i strandsona vert sett vesentleg til side ved oppføring av tilbygg, påbygg og terrengmurar slik det er søkt om. Endringar av bustad må skje i samsvar med føresegna i planen slik Statsforvaltaren i Vestland også skriv.

#### **Dispensasjon frå grensa på maksimal utnytting på 400 m<sup>2</sup> BRA:**

Omsynet bak kravet om maksimal utnytting på 400 m<sup>2</sup> BRA i reguleringsplanen sin føresegn §2.14 er at ein ikkje ønskjer større bustader i kommunen. Det omsøkte tiltaket vil innebere at planen sitt krav vert overskride med 58,5 m<sup>2</sup> BRA.

Føremål med planføresegna er å avgrensa storleik på bustader i kommunen.

Søknaden er grunnlagt slik:

Ønsket utvidelse av bruksareal er fra dagens 302 m<sup>2</sup> til 458 m<sup>2</sup>. Hvis tomtene 123/151 og 123/152 bebygges fullt ut hver for seg, vil det kunne bygges i alt 800 m<sup>2</sup> bruksareal på de to tomtene. Dette er vesentlig mer enn det som her søkes om.

Hvis man i tillegg bygger fullt ut på 123/178 vil samlet bruksareal på de tre tomtene i teorien kunne komme helt opp på 1200 m<sup>2</sup>. Objektivt sett vil området være bedre tjent med den langt lavere utnyttingsgrad som omsøkte tilbygg vil medføre, da de tre tomtene vil bli slått sammen under søknadsprosessen, som en konsekvens av tiltaket. Heretter vil bruksarealet på de sammenlagte tre tomter ikke kunne utvides ytterligere.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av bustad på 458 m<sup>2</sup> BRA inklusiv garasje vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilseie at det skal gis unntak frå grensa på maksimal utnytting på 400 m<sup>2</sup> BRA her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker. Ved oppføring av to einebustader på tomter gbnr 123/152 og 123/178 skulle bustader vere på under 400 m<sup>2</sup>.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er hovudsakleg knytt til eigne behov og av privatøkonomisk karakter, og ikkje av omsyn til samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn som plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande.

Søklar grunnjev dispensasjon med at bustad skal tilretteleggast til tilgjengeleg bueining og vi meiner at dette kan oppnås utan overskriding av volum på 400 m<sup>2</sup>. Dagens bruksareal på eigedommen er 302 m<sup>2</sup> og kommune meiner at bustaden kan endrast i samsvar med føresegna innafor 400 m<sup>2</sup>. Byggets volum er for stor, dette er gjenspeilla i plassering nærare enn 4 meter frå nabogrense mot gbnr 123/153.

I tillegg er det svært uheldig at så stor bustad ligg i strandsona og skal omfattast dominerande sett frå sjøen.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak regelen om maksimal storleik på 400 m<sup>2</sup> vil bli sett «vesentlig» til side dersom det gis dispensasjon i denne saka. Vidare finn administrasjonen at det ikkje er sannsynleggjort at ein dispensasjon som omsøkt vil ha «klart større» fordelar enn ulemper.

### **Dispensasjon frå § 2.3 møne- og gesimshøgde**

Bustad omsøkt med 2 etasjar viss man legg til grunn byggeregler i 1977 når plan ble vedtatt. Det er tillatt i plan bygge 1 høgde pluss evt. loft eller 1 høgde pluss evt.

underetasje. I denne saka byggjas det ifølgje søkjar to fulle etasjar, jf. målereglar i 1977. Søkjar skriver at det søkes ikkje om dispensasjon frå tal etasjar, men frå gesimshøgde regulert i planen.

Kommune vil påpeike uttrykk fra sjøen som 3 fullverdige etasjar og at målereglar ble endra før siste planrevisjon i 2014.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tal etasjar på bustad gir vesentleg overskriding at det som er tillat i planen. Sjølv om topp møne på eksisterande bustad senkast med 0,8 meter er heilskapleg uttrykket på bustad veldig synleg og dominerande sett frå sjøen. Bygget får tre større terrasser i staden for en og er mer eksponert mot sjøen. Kommune er usamd med søkjar i at bustad går ned i tal etasjar frå tre til to.

Administrasjonen viser til revisjon av Rissundet planen i 2014 som gjaldt relevant i saka § 2 Bustadbygging. Da kan vi legge til grunn tolkinga i TEK10 for planar vedtatt etter 2010 vedk. tal etasjar, kor det står at:

## **Kapittel 6 Beregnings- og måleregler**

### **§ 6-1. Etasjeantall**

Etasjeantall i en bygning er summen av måleverdige plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

a) kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen

Administrasjonen meiner at det må vurderast tal etasjar på tre i steden for to, då eksisterande underetasje utgjør ca. 57 m<sup>2</sup> og eksisterande overliggjande etasje utgjør ca.85 m<sup>2</sup>.

Tal etasjar har ikkje avgjerande betydning i denne saka, med visuelt er det uheldig med høgare bygg enn det som er regulert i planen. Vi viser til eigen vurdering av estetikk i dette vedtaket under. Ved evt. klage skal det søkjast dispensasjon frå tal etasjar i saka.

Denne type bustaden kan byggjast med mønehøgde på 8,5 m og gesimshøgde på 4,5 m i reguleringsplanen. For bygg med flattak er mønehøgde lik gesims. Gjennomsnittleg gesimshøgde er på 6,3 meter og overskrida tillat høgde med 1,8 meter.

Omsyn med regulert avgrensing på høgde er å styre utforming av bygningsmasse i område og skape tydeleg estetikk oppleving og samspel i byggefeltet.

Administrasjonen meiner at gesimshøgde i reguleringsplanen er vesentleg satt til side då den er 1,8 meter høgare enn regulert i planen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå møne-, gesimshøgde er ikkje oppfylt då dispensasjon skal skape uheldig presedens i området.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknaden om rammeløyve for oppføring av tiltaket ikkje handsama etter ønske frå tiltakshavar.

### **Plassering**

Tiltaket er plassert i strid med både byggjegrense mot sjøen og avstandskravregelen. Kommune finn ikkje moglegheit å godkjenne plasseringa som omsøkt. Ved evt. klage på vedtaket skal det redegjerast i byggesøknaden for brannteknisk prosjektering/sikring mot brannspreiing mot nabobustad på gbnr 123/153 for avstand til bustad på mindre enn 8 meter.

### **Visuelle kvalitetar**

Kommune finn at tiltaket er i strid med krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner § 2.9, jf. PBL § 29-2. I planføresegn står det følgjande:

***Tiltaka i planområdet skal tilpassast landskapet. Dei skal og ha ei god arkitektonisk utforming. Bygg som høyrer saman i ei gruppe skal ha ein harmoniserande utforming (bygningssutforming, takformer, materialbruk og fargesetjing).***

Det er svært negativt at tilbygget og terrengmurar kjem nærmare sjøen. Huset sitt volum verker dominerande frå sjøen, sjølv om utbygging er delt i segmenta og avtrappa. Kommune kan ikkje sjå positivt på endringa når tradisjonell for dette område saltak erstattast med flattak med takterrasse og to andre større terrasser. Vi meiner at takterrasse gir meir privatiserande verknad i strandsona. De fleste av bustader i område har sal- og valmtak og flattak på omsøkte bustad er et frammed element som harmoniserer ikkje med omgjevnader i regulert bygd område.

### **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.

I følgje Naturbasen er det registrert følgjande interesser i området:

- Artar av særleg stor forvaltningsinteresse: Ærfugl i Risøystraumen. Arten er nær trua.
- Foreslått marint verneområde: Risøystraumen og Rissundet er del av foreslått verneområde i Lurefjorden og Lindåsosane.

Friluftssinteresser: Området vest for Risøystraumen/Rissundet er kartlagt som svært viktig friluftsområde.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i vesentleg konflikt med naturmangfaldslova, men det er ikkje gjort særleg vurdering av verknader i denne saka.

### **Fritak frå TEK**

Det er søkt om fritak frå TEK krav for delar av tiltaket. Denne søknaden er ikkje vurdert her pga. avslag på dispensasjon og etter eget ønske frå tiltakshavar. Evt. vurdering må gjerast ved handsaming av igangsettingsløyve.

### **Regelverk**

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspiktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak 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 byggtknisk 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.: 22/4721**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Situasjonsplan  
Situasjonsplan  
Fasade nordvest og nordøst  
Fasade sørvest og sørøst  
Snitt 1 og 2  
Snitt 3 og 4

**Kopi til:**

William Knarvik Raugstad	Rissundet 2	5955	LINDÅS
--------------------------	-------------	------	--------

**Mottakarar:**

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
---	------------	------	----------