



Lars Kaltenborn  
Lille Markeveien 22  
5005 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/3718 - 23/15368

Saksbehandlar:  
Lars Ottar Sagstad  
lars.ottar.sagstad@alver.kommune.no

Dato:  
27.02.2023

Dispensasjon frå arealføremål og løyve til oppføring av tilbygg -  
gbnr 203/49

**Administrativt  
vedtak:**

**Saknr: 221/23**

**Tiltakshavar:**

Lars Kaltenborn

**Ansvarleg søkjar:**

Lars Kaltenborn

**Søknadstype:**

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

## VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen bustad for tilbygg til fritidsbustad. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.10.2022 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.

## SAKSUTGREIING

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 34 m<sup>2</sup>, nytt bruksareal på hytte er ca 90 m<sup>2</sup> og samla bygd areal (BYA) ca. 260m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 3,43 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt opparbeiding av parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet bustad.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.05.2023 og supplert 15.11.2022

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 11.10.2022

1. Søknad må supplerast med dispensasjon frå arealformål bustad.
2. Søknad om dispensasjon må nabovarslast jf. Pbl § 21-3.
3. Søknad må supplerast med informasjon om eksisterande BRA og ny BRA.
4. Søknad om utnyttingsgrad for heile eigedomen.
5. Snitteikningar må vise netto romhøgde, gesimshøgde og mønehøgde...

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå tiltakshavar den 15.11.2022.  
Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.  
Fristen er 07.02.2022.

### **Planstatus**

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

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet bustad

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

*Søker herved dispensasjon for etablert  
hyttetomt fra arealformål utvidelse  
av nåværende hytte med 34 m<sup>2</sup>  
med formål om å utvide stue  
kjøkken, gang som vist på plantegning*

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.11.2022

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 11 meter.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i kommuneplanen.

### **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.

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

### **Avfallsplan**

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **VURDERING**

### **Generelt om dispensasjon**

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

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom hensyna i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interessar blir vesentleg tilsidesatt.

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.

### **Dispensasjon frå arealføremålet bustad**

Omsynet bak arealføremålet bustad er å sikre ein heilskapleg planlegging av bustadfelt og kunne legge til rette for trygg ferdsel av mjuke trafikantar til og frå skule og fritidsaktiviterer.

### Føresegn 3.1.1 Bustadføremål

Føremålet er byggeområde for bustader med tilhøyrande bygningar, infrastruktur og uteareal.

Omsøkt tilbygg har ein storleik på ca 34 m<sup>2</sup> og det går fram av SAK10 §3-1 bokstav a) at eitt enkelt tilbygg inntil 50 m<sup>2</sup> er definert som mindre tiltak

Det leggjast i vurderinga her avgjerande vekt på at tiltaket utgjør om lag 34 m<sup>2</sup> og at fritidsbustad har ein storleik på 86 m<sup>2</sup> etter utbygging.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak arealføremålet bustad blir satt vesentleg til side i denne saka.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje i vesentleg grad vil påverke omgjevnaden. Sjølv om arealføremålet bustad skal sikre heilskapeleg utbygging, finn vi at tilbygget til fritidsbustad er av mindre art og at denne ulempen ikkje påverkar arealføremålet vesentleg.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet bustad er oppfylt.

### **Plassering av tiltaket**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Tiltaket sine visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Nabomerknad**

Ikkje aktuelt

### **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.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Dispensasjonsøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

- Krav til tilkomst til offentlig veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggt teknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggt teknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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 offentlig 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.

Før det kan reisas 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 filgjengeleg 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.

### **Dykk må søka om igangsettingsløyve**

Ingen arbeid må settast i gang før igangsettingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsettingsløyve for delar av tiltaket.

**Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest**

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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/3718**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Lars Ottar Sagstad  
Rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Lars Kaltenborn

Lille Markeveien 5005  
22

BERGEN

Lars Kaltenborn

Lille Markeveien 5005  
22

BERGEN