



TysseLand Arkitektur AS  
Strandgaten 19  
5013 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/412 - 20/1008

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

Dato:  
15.01.2020

## Endringsvedtak - Endring av gitt løyve - gbnr 323/567 Frekhaug

**Administrativt vedtak:**  
**Tiltakshavar:**  
**Ansvarleg søkjar:**  
**Søknadstype:** Søknad om endring av tiltak

**Saknr: 007/20**

### VEDTAK:

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrad og frå byggegrense for endring av tidlegare gitt løyve.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, vert søknad om endring av 3.12.2019 godkjent.**

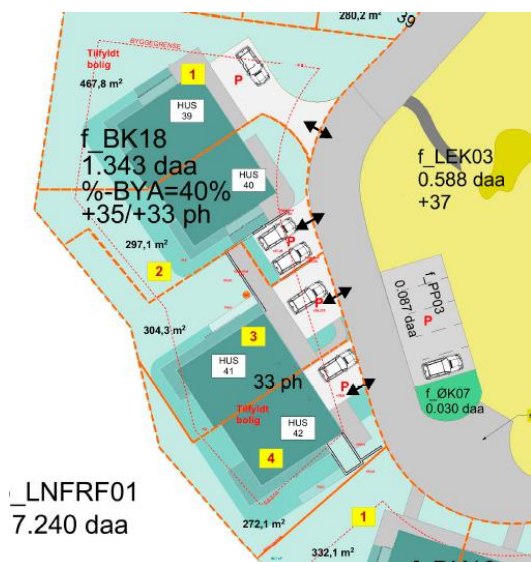
### Tiltak

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve til endring av gitt løyve i vedtak datert 21.03.2019, DS 63/2019.

I vedtaket vart det gitt løyve til oppføring av 2. stk. tomannsbustader på gbnr. 23/567 i Elvaåsen. Tomannsbustadene vart godkjent med samla bebygd areal (BYA) på 537,20 m<sup>2</sup> for begge tomannsbustadene. Ved frådelling ville eigedomen ha eit areal på om lag 1343 m<sup>2</sup>, og grad av utnytting ville då bli 29,28 %, som var innanfor gjeldande utnyttingsgrad på 40 % BYA.

Ansvarleg søkjar har tidlegare søkt om endring av gitt løyve samt dispensasjon til endring som innebar at hus 41 fikk ei utnyttingsgrad på 46,0 % og hus 42 ei utnyttingsgrad på 51,4 %, journalført motteke 25.10.2019 og 15.11.2019. Søknad om endring vart avslått i administrativt vedtak den 25.11.2019, saksnr. 278/2019.

Ansvarleg søkjar har igjen søkt om endring av gitt løyve samt dispensasjon frå utnyttingsgrad og byggjegrense i søknad journalført motteke 3.12.2019. Det er no søkt om ei utnyttingsgrad på 41,5 % på hus 42, samt utviding av stove/soverom på begge husa der hus 41 vil gå 46 cm utover byggjegrensa. Søknaden omfatter og søknad om løyve til oppføring av bod 0 meter frå nabogrensa.



Det vert elles vist til søknad mottatt 3.12.2019.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 3.12.2019 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå den dato.

### Planstatus

Den omsøkte eige­domen ligg innanfor området BK18 og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i *Detaljregulering for Elvaåsen*, planid: 125620110003.

Planf resegn § 3.1.2 pkt. 1 legg til grunn at maksimal utnytting skal vere som vist på plankartet. Plankartet viser at BK18 kan ha ein maksimal utnytting på 40 % BYA. Omsøkt endring inneber at hus 42 f r ein utnyttingsgrad på 41,5 %. Dette er ikkje i samsvar med reguleringsplanen, og det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon til omsøkt endring, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Vidare er det i planf resegn § 2.1 bestemt at nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa. Eftersom utviding av stue/soverom på hus 41 vil gå 46 cm ut over byggjegrensa, er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Eftersom det er snakk om ein tomannsbustad, vil omsøkte dispensasjonar vurderast samla.

### Dispensasjon

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak regelen det dispenseres ifrå må ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjonar», jf. første ledd.

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlighet, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Ansvarleg søkjar har grunngjeve søknaden slik:

Begrunnelse for dispensasjon:

Dispensasjon fra

§ 2.1 Byggjeregrensar.

HUS 41: Utvidelse av stue/soverom for hus 41 kommer 46 cm over byggegrensar. Dette gir bedre og romsligere stueareal i boligen og er mot friareal så dette kommer ikke i konflikt med omkringliggende nabobebyggelse.

§3.1.2 Maksimal tomteutnytting iht til plankart.

HUS 42: Kjøper av bolig ønsker en hagebod som legges nedgravd i terreng. Boden bygges mot byggegrensar BK19 og det er gitt løyve til bygging inn til grensen.

Ved bygging av boden overskrides tomteutnytting for hus 42 med 1,5%. Dette har derimot liten effekt på total utnyttelse for BK18 og vil komme kjøper til gode med økt oppbevaringsareal i hage.

Endringene er gjort for å øke boligens kvalitet og gi mer funksjonelt areal for nye kjøper.

Se planløsningar 1. og 2. etasje samt situasjonsplan for beskrivelse og henvist plassering. Tiltakshaver er eier av omkringliggende bebygde tomter.

Formålet med regulert utnyttingsgrad er mellom anna å sikre tilstrekkeleg uteareal for bebuarane, jf. TEK17 § 5-1. Dei aktuelle tomatane vil etter frådelling, slik ansvarleg søkjar har skissert i søknaden, ha eit hensiktsmessig privat utenomhusareal, samt tilgang til større fellesareal. I tillegg vil boden legges nedgravd i terreng, og administrasjonen kan difor ikkje sjå at formålet med regulert utnyttingsgrad vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. I tillegg vil det gi ein fornuftig utnytting av tomten, samt auke bustadens kvalitet og gi økt oppbevaringsareal i hagen.

Vidare er byggegrensar i hovudsak satt for å sikre avstand mellom bygg på eigedomane, slik at branntekniske krav, samt omsyn til lys og luft mellom eigedomar, vert ivareteke. Ansvarleg søkjar har opplyst at omsøkt bod skal vere i betong og nedgravd i terreng, slik at det ikkje får innverknad på det branntekniske eller til omsynet til lys og luft. I tillegg til at det i dette tilfellet heller ikkje skal byggast noke i forkant av tomannsbustaden, samt at dette arealet er sett av til friområde, kan administrasjonen ikkje sjå at formålet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon her.

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 tillegkast 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, samt at det tidlegare er gitt løyve til bygging inntil nabogrensa et annet sted i byggefeltet.

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

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

### **Nabovarsel**

Omsøkt endring og dispensasjon er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Etersom omsøkt dispensasjon ikkje, eller i liten grad rårkar interessene til naboar finn administrasjonen at nabovarsel ikkje er naudsynt i denne saka, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 3.12.2019.

På situasjonsplanen er omsøkt bod vist med en minsteavstand til nabogrensen på 0 meter. Eigar av gbnr. 23/567 BK19 hus 43 ( gbnr. 323/567 i Alver kommune) har i dokument datert 18.11.2019 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

### **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.

Kommunen finn at det omsøkte tiltaket stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad i pbl §§ 29-1 og 29-2.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift.

### **Regelverk**

- Endring av tiltak er søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Tiltak skal nabovarslast i samsvar med pbl. § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Krav til avfallsplan følgjer av TEK § 9-6.

- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon, jf. 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.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 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, jf. fvl § 29 (1). 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.

### **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 føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

### **Bortfall av løyve**

Om bygggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at rammeløyvet 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.

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Hanne Marie Evensen  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Søknad om endring av gitt tillatelse - GBNR 235/67 - Elvaåsen BK18-hus 41 og 42 (554404)

**Mottakarar:**

Tysseland Arkitektur AS

Strandgaten 19 5013

BERGEN