



Fylkesmannen i Vestland  
Njøsavegen 2  
6863 LEIKANGER

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/771 - 20/13716

Saksbehandlar:  
Per Sveinar Morsund  
per.sveinar.morsund@alver.kommune.no  
o

Dato:  
10.03.2020

## Uttale til Fylkesmannen i Vestland vedrørende reguleringsplan for Hundvin Alt. C- gbnr 56/167 på Hundvin

Vi viser til henvendelse datert 09.03.20 der de ber om uttale i saka.

Reguleringsplanen for Hundvin Alt. C ligg innanfor område for kommunedelplan for Lindåsosane i Alver kommune. Reguleringsplanen har status som gjeldande plan. Reguleringsplanen er frå 1981, men planføresegner vart siste gong revidert i 2003.

Kommunen har tolka bygningsplassering i reguleringsplan som bindande for grad av utnytting. Utnyttingsgrad for det godkjente tiltaket er 17,7 %, og er vurdert til å vere i samsvar med reguleringsplanen.

I byggesaka vart det gjort følgjande vurdering vedrørende planstatus:

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hundvin Alt. C er definert som bustadområde.

Reguleringsplanen manglar grad av utnytting.

For reguleringsplan, Hundvin alt. C vil bygging utafør synt bygningsplassering krevje dispensasjon frå reguleringsplan, då bygninga skal plasserast innafør dei regulerte byggjelinene. Primær bygningskropp er plassert innafør regulert byggjelinje, og avviket er vurdert som mindre, og utløysar ikkje krav til dispensasjon.

Det er gjeve løyve til oppføring av einebustad – gbnr 56/160- i sak 18/2944. BRA opplyst til å vere ca. 337m<sup>2</sup>. BYA opplyst til å vere 305m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er oppgitt til 27,4% BYA. Saka er nytta som retningsgivande for gjeldande sak. Utnyttingsgrad for omsøkte bustad er innafør det som det tidlegare er gjeve løyve til.

Sjølv om kommunen i denne saka har skriva at planen manglar grad av utnytting, har vi tolka det slik at angjeve bygningsplassering i plankartet har vore styrande for utnyttinga innanfor planområdet. Det er slik reguleringsplanen har vore praktisert med omsyn til utnytting.

På bakgrunn av dette vurderer Alver kommune det slik at reguleringsplanen er gyldig.

Når det gjeld det konkrete tiltaket har det låg utnytting og byggehøgde i forhold til andre tiltak i området. Høgden som klagar viser til er høgdeplasseringar angitt i godkjent vegplan i eiga byggesak. Desse høgdeplasseringane er ikkje ein del av gjeldande reguleringsplan og er difor heller ikkje juridisk bindande.

Sidan planen manglar byggegrense mot sjø har kommunen behandla søknad om dispensasjon for byggegrense mot sjø, jf. §§ 19-2 andre ledd, jf. § 1-8, sjå vedlagt løyve til tiltak.

I forbindelse med motteken klage har kommunen ikkje gitt utsett iverksetting med følgjande grunngjeving;

#### **Vurdering av utsett iverksetting av vedtak**

I motteke klage er det oppmoda om utsett iverksetting av vedtak datert 14.01.2020. Oppmoding om utsett iverksetting vert handsama uavhengig av sjølve klagehandsaminga.

Utgangspunktet er at vedtak i byggesaker kan setjast i verk straks dei er vedtekne og gjort kjend for partane. Når eit vedtak er klaga på, kan underinstansen fatte avgjerd om at eit vedtak ikkje skal setjast i verk før klagen er endeleg avgjort.

Avgjerda vert gjort ut i frå ei heilskaplege og konkret vurdering av klagen og av dei ulike interessene og tilhøva som gjeld sjølve saka. Det sentrale for avgjerda vil vere ei vurdering av dei fordelar og ulemper ei avgjerd om utsett iverksetting vil gje, td. uopretteleg skade eller tap for partane.

Klagane som er motteke gjeld planeringshøgde og høgde i forhold til veg. Klagar meiner at tiltaket også vil gje vesentleg utsiktstap og at byggehøgde er i strid med godkjent plan.

Kommunen har ikkje tek stilling til om klagarane har rett i påstanden om at byggehøgde er i strid med godkjent plan. Kommunen treng ytterlegare tid til å fastslå om byggehøgder skissert i godkjent vegplan er bindande for bygging av enkelttomtene eller om det er særlege grunnar for å redusere på byggehøgde ut frå det som er godkjent i byggesaka.

Etter ei førebels vurdering av klagen er det ikkje kome fram tilhøve som tilseier utsett iverksetting av vedtaket i denne saka. Kommunen er usikker på om nye opplysningar i klagen er rette og om desse verkar inn på den konkrete avgjerda. Dersom klagen vert teke til følge og vedtaket vert omgjort kan tiltaket tilbakeførast utan at det skjer permanent skade på omgjevnadene.

Oppstart av byggearbeid før klagesaka er endeleg avgjort, skjer på søkjar/tiltakshavar sin eigen rekning og risiko.

På bakgrunn av dette er vurderinga at det ikkje vert gjeve utsett iverksetting av vedtaket.

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar Plan og byggesak

Per Sveinar Morsund  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 56/167 Hundvin

**Kopi til:**

Bjarte Bakke Pedersen	Fagervollen 27	5956	HUNDVIN
Hilde Hisdal	Kvalvågnesvegen 18	5956	HUNDVIN
Vetle Ketil Wergeland	Fagervollen 33	5956	HUNDVIN
Villanger & Sønner AS	KNARVIK	5914	ISDALSTØ
Øyvind Myhr	Fagervollen 29	5956	HUNDVIN

**Mottakarar:**

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
-------------------------	--------------	------	-----------