



Byggm Arne Brandsdal  
Lonaleitet 2  
5267 ESPELAND

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/734 - 20/16894

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

Dato:  
31.03.2020

## Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg og påbygg til fritidsbustad gbnr 336/39 - Gaustad

**Administrativt vedtak. Saknr:** 369/20

**Tiltakshavar:** Harald Atle Bratli  
**Ansvarleg søkjar:** Byggm Arne Brandsdal  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett og dispensasjon

### VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin føresegn pkt.1.6.14 for oppføring av tilbygg og påbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 119 m<sup>2</sup> til eksisterande fritidsbustad på gbnr 336/39.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a) vert det ikkje gjeve rammeløyve til tiltak for oppføring av tilbygg og påbygg til fritidsbustad.»

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av tilbygg og påbygg til fritidsbustad med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 119 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 78 m<sup>2</sup>. Etter oppføring av tiltaket vil total bruksareal (BRA) vere ca. 172 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 191 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til å auke til 16,4% BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin føresegn pkt.1.6.14 frå grensa på maksimal storleik på fritidsbustadar på 120 m<sup>2</sup> BRA.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.01.2020.

### Planstatus

Den omsøkte eigeiendommen er uregulert, men sett av til byggeområde for fritidsbustader i kommuneplanen sin arealdelen (KPA). Oppføring av tilbygg og påbygg til fritidsbustad er ikkje i samsvar med føresegn 1.6.14 til KPA ei grense for utbygging av fritidsbustader på 120 m<sup>2</sup> BRA. Det omsøkte tiltaket inneber at eigeiendommen vil vere bebygd med 172 m<sup>2</sup> BRA. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå grensa på 120 m<sup>2</sup> BRA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Utsnitt av KPA:



Utsnitt av innsendt situasjonskart:



### Nabovarsel

Dispensasjonssøknaden og byggjesøknad er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3, Det kjem ingen merknad i samband med byggesøknaden.

### Høring

Dei omsøkte dispensasjonane er sendt til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og statens vegvesen for uttale i brev av 21.01.2020. Det kjem ingen uttale innanfor fristen.

### Dispensasjon

Ansvarleg søkjar har kommet med følgjande grunngjeving for dispensasjon:

### **Begrunnelse for gi dispensasjon**

Tiltakshaver har stor familie og har derfor behov for mer plass. Fritidsboligen benyttes av fire generasjoner, ofte samlet til hyggelig samvær og rekreasjon. Derfor er det ønske om å utvide bygningen, slik at det blir bedre forhold, både for eierne og besøkende. Arkitekten har prosjektert bygningens størrelse ut fra eksisterende og fremtidig kjent behov ved å utvide bygningen med et påbygg/tilbygg, og på en slik måte at innredningen i eksisterende bygning blir minst mulig berørt.

Bygningskroppen er endret ved at bygningen får en ny etasje og flere adkomstmuligheter og adskilte oppholdsarealer på terrasse, balkong og bakkeplan. Etter vårt syn bør det vektlegges at det er utvidelse av eksisterende bygning og ikke nybygg. Ved nybygg er det betydelig større mulighet for å prosjektere bygningen mer arealeffektiv og derved få til gode løsninger innenfor arealgrensen i kommuneplanen. Ved utvidelse setter eksisterende bygning begrensninger, både teknisk og økonomisk, og for å få tilstrekkelig plass uten å rive hele eller store deler av bygningen har arkitekten prosjektert bygningen med en ny etasje.

Dette bidrar også til at bygningen får en mer ensformet og enkel utforming, og uten at den blir dominerende i terrenget. Vi mener dette bedrer situasjonen på tomten og inngrep i terrenget blir svært begrenset. Vi kan ikke se at det er negative konsekvenser ved å tillate utbygging som omsøkt. Området er kupert med mye uberørt natur og god avstand mellom bygninger.

Etter vårt syn bidrar tiltaket til betydelige fordeler for brukerne av eiendommen, men også for omgivelsene ved at bygningen blir oppgradert og får en enklere form og derved en dempet fremtoning som skaper bedre harmoni. Ved befaring i området kunne vi konstatere at flere bygninger fremstår med areal over 120m<sup>2</sup> BRA, hvilket kan i seg selv danne grunnlag for dispensasjon. Vi har ikke mottatt merknader fra naboer i forbindelse med nabovarsel. Det vil heller ikke være negative konsekvenser for friluftsliv eller fri ferdsel i området.

Etter vår vurdering vil en dispensasjon ikke tilsidesette hensynene bak bestemmelsen, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse. Etter en samlet vurdering anser vi fordelene ved å gi dispensasjon til å være klart større enn ulempene. En gjennomføring av tiltaket vurderes heller ikke å komme i konflikt med allmennhetens interesser.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon i sin heilskap, motteken 07.01.2020.

### **VURDERING:**

#### **Dispensasjon:**

Det er to grunnvilkår som må oppfylles for at det gis dispensasjon: (1) Omsyna bak føresegna i arealdelen til kommuneplanen må ikkje bli «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som siar at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkelt dispensasjonar, men blir handsame etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Omsynet bak kravet om maksimal utnytting på 120 m<sup>2</sup> BRA i kommuneplanen sin arealdel er at ein ikkje ønskjer store fritidsbustader i kommunen. Det omsøkte tiltaket vil innebere at kommuneplanen sitt krav vert overskride med 52 m<sup>2</sup> BRA.

Søknaden er i korte trekk grunngjeve med at tiltakshavar har stor familien og at fritidsbustaden nyttast av 4 generasjonar.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av fritidsbustad på 172 m<sup>2</sup> BRA vil det vere vanskelig 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 120 m<sup>2</sup> BRA her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker.

Ansvarleg sækjar skriver i dispensasjonssøknaden at ved synfaring vart det konstatert fleire bygg med bruksareal på over 120 m<sup>2</sup>.

For å samanlikne eigedomen med omkringliggande eigedomar, viser administrasjonen til at gbnr 336/5 er godkjent med totalt bruksareal (BRA) på ca. 99 m<sup>2</sup>, gbnr 336/6 med ca.110 m<sup>2</sup>, gbnr 336/83 med 110,4 m<sup>2</sup>, gbnr 336/95 med 114 m<sup>2</sup>, gbnr 336/96 med ca.115,1 m<sup>2</sup>, gbnr 336/94 med 67 m<sup>2</sup> og gbnr 336/98 med ca. 84 m<sup>2</sup>.

Det er gitt dispensasjon til nokre få mindre overskridingar i det som tidlegare var Meland kommune. Det vil seie dispensasjon til om lag 122 m<sup>2</sup> BRA, på grunn av bygningstyper. Ut over dette har det vore viktig for kommunen å halde på kommunedelplanen si ramme for utnytting, for å styre utbygginga av fritidsbustadar. Kommunedelplanen vil dermed miste sin verdi som styringsverktøy for kommunen viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet.

I denne søknaden er det søkt om overskriding med 52 m<sup>2</sup> BRA og administrasjonen finn at dette er i vesentleg strid med kommunedelplanen si grense på 120 m<sup>2</sup> BRA.

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 samfunsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn som plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til sækjar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngjevinga 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.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak regelen om maksimal storleik på 120 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. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.08.19, motteke 07.01.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,4 meter. Eigar av gnr. 336 bnr. 5 og 8 har i dokument datert 24.09.19 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til privat veg er opplyst å vere ca. 12 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

### **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrslø. 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:

Bygningskroppen er endret ved at bygningen får en ny etasje og flere adkomstmuligheter og adskilte oppholdsarealer på terrasse, balkong og bakkeplan. Etter vårt syn bør det vektlegges at det er utvidelse av eksisterende bygning og ikke nybygg. Ved nybygg er det betydelig større mulighet for å prosjektere bygningen mer arealeffektiv og derved få til gode løsninger innenfor arealgrensen i kommuneplanen. Ved utvidelse setter eksisterende bygning begrensninger, både teknisk og økonomisk, og for å få tilstrekkelig plass uten å rive hele eller store deler av bygningen har arkitekten prosjektert bygningen med en ny etasje. Dette bidrar også til at bygningen får en mer ensformet og enkel utforming, og uten at den blir dominerende i terrenget. Vi mener dette bedrer situasjonen på tomten og inngrep i terrenget blir svært begrenset. Vi kan ikke se at det er negative konsekvenser ved å tillate utbygging som omsøkt. Området er kupert med mye uberørt natur og god avstand mellom bygninger.

### **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 ikkje krav til avfallsplan.

### **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 Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## Regelverk

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast 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 byggteknisk 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 § 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 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. Førretak 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.: 20/734

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

## Vedlegg:

Søknad om dispensasjon GBNR 36/39

**Vedlegg:**

Kart  
teikningar  
teikningar

**Kopi til:**

Harald Atle Bratli

Sveiarvegen 34

5261

INDRE ARNA

**Mottakarar:**

Byggm Arne Brandsdal

Lonaleitet 2

5267

ESPELAND