



Hilde Hisdal  
Kvalvågnesvegen 18  
5956 HUNDVIN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/771 - 20/60081

Saksbehandlar:  
Per Sveinar Morsund  
per.sveinar.morsund@alver.kommune.n  
o

Dato:  
25.09.2020

Dispensasjon og løyve til oppføring av einebustad - gbnr 56/167  
Hundvin

**Administrativt vedtak:** **Saknr: 996/20**  
**Tiltakshavar:** Hilde Hisdal  
**Ansvarleg søkjar:** Villanger & Sønner AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

**VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §1-8 vedkommande byggegrense mot sjø, for oppføring av einebustad.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå bygningsplassering i reguleringsplankart for Hundvin alt. C.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av bustad på følgjande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.01.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.**
- 3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 13.01.2020.**

**Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:**

1. **Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg**
2. **Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.**
3. **Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.**
4. **Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt.**
5. **Faktisk plassering av tiltaket må være målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 153,6 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 170 m<sup>2</sup>. Utnytingsgrad er opplyst til 17,7 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad motteken 18.09.20 og dokument til opphavleg byggesøknad motteke 30.10.19 og supplert 11.11.19 og 14.01.20.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 18.09.20 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

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

Reguleringsplanen manglar grad av utnytting. 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>. Utnytingsgrad er oppgitt til 27,4% BYA. Saka er nytta som retningsgivande for gjeldande sak. Utnytingsgrad for bustad er innafør det som det tidlegare er gjeve løyve til.

For reguleringsplan, Hundvin alt. C vil bygging utanfor synt bygningsplassering krevje dispensasjon frå reguleringsplan.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl §1-8 for byggegrense mot sjø og for bygningsplassering i reguleringsplankart for Hundvin alt. C.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Saka gjeld ny handsaming av tidlegare vedtak som vart oppheva av Fylkesmannen i Vestland. Årsak til oppheving av vedtak var at kommunen ikkje hadde gjort vedtak om dispensasjon for bygningsplassering i reguleringsplankart.

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.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 56/119:

1. Dispensasjon fra opprinnelig plassering. Denne søknaden viser da til en dispensasjon ift original inntegning og tomteplasseringer, som først ble satt til «ikke rettskraftig» fra Alver kommune sin side. Dette betyr igjen at planen er rettskraftig,- grunnet søknad om dispensasjon fra opprinnelig boligfelt plan,- dermed er bygget oppført ulovlig i forhold til Alver kommunes byggetillatelse og Utbyggers bygge og plankart.

2. Bygget er ikke skutt ned til veiplan, slik alle de andre husene på fremkant har gjort og det har vært praktisert og spesifisert helt siden Lindås tomteselskap ved Ivar Thorsheim presenterte det til underskrivende i år 1999-2000 da tomtene våre ble kjøpt.

Hvis Alver kommune mener at alle disse reglene om tomte høyder på veiplan nivå kan og skal fravikes for enkelte,- er dette et klart brudd på kotyme og praksis avtalt i feltet. Utbygger burde satt seg inn i de gjeldende regler/kote høyder osv for å unngå unødvendig uro blant fremtidige naboer.

3. Utnyttelsesgrad av tomt kan diskuteres,- da det slik det er per idag er en ganske stor del av tomten som er ubeboelig/ubygget grunnet meget skrått terreng mot sjø.

4. Plassering mot sjø. Da denne tomten og del av feltet er innenfor 100meters grensen, burde det vært tatt høyde for å sprengne ned tomten for å ikke ruve slik i terrenget,- og være i takt med resten av naboene.

En personlig økonomisk fordel for eier bør ikke gå foran vanlige byggeregler, avtalte grenser , personlige krav eller økonomi og har ikke noe å gjøre med en byggeplan for området med faste reguleringer.

5. Dispensasjon om adkomstvei til/fra hus. I og med at huset ikke fulgte byggeplanen for området, ble adkomstveien for bratt og det måtte søkes om dispensasjon om dette fra eier av tilhørende areal område.

Dette viser også sannheten at hvis tomten var planert som den skulle,- hadde ikke dette vært noe behov for å søke om dispensasjon for.

6. Søknadstegninger viser kun avstander til vei/andre hus og tomter,- men ikke kotehøyde på vei bak huset og heller ikke en skisse som viser at veien bak ligger ca 2meter under tomten. Dette er ikke slik kotehøyden vises i områdeplan,- da tomten skal ligge på 23meter høyde som veien. På den nye dispensasjonssøknaden vises det at huset og garasje er flyttet lenger øst/sør og da ligger på en annen kotehøyde.

Dette er utbyggers ansvar å følge,- et så stort avvik fra områdeplan er ikke innenfor oppgitte mål. Her burde Alver kommune stoppet prosjektet.

7. Tap av sjøutsikt for flere naboer i bakkant. Da tomten ikke er planert som den skulle i henhold til byggeplan for området,- har dette utført et unødvendig tap av sjøutsikt for alle naboer i bakkant samt på fremsiden av felt del 1. Ingen naboer forventet at tomten og huset skulle ligge 2meter høyere enn det som stod forelagt i byggeplan for området på Fagervollen. Slike ting går ikke an i andre kommuner,- såfremt man ikke har gode kontakter/bekjente.

Med dette vil jeg rette et kraftig nabovarsel klage angående det fakta at huset ikke er skutt ned til veinivå (selv om andre tomtekjøpere fikk den informasjonen om å skyte ned tomten sin til veiplan). Det er også meget beleilig at kommunen ikke har utført mere grundigere undersøkelser om vei høyde og tatt hensyn til andre naboer i bakkant som ikke har fått lov til å heve sin tomt med mer enn 0,5meter over veinivå. Hvis man tar et blick videre til tomtene på nord,- er det et hus i bygging allerede som har lagt seg i henhold til områdeplanen og planert ned til veibane høyde.

Denne saken er veldig viktig ved videre utbygging av hus på fremsiden,- da det per dags dato kun er denne tomten som skiller seg ut med tanke på høydeplassering.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 56/120:

1. Dispensasjon fra opprinnelig plassering og reguleringsplan. Denne søknaden viser da til en dispensasjon ift original inntegning og tomteplasseringer, som først ble satt til «ikke rettskraftig» fra Alver kommune sin side. Dette betyr igjen at planen er rettskraftig,- grunnet søknad om dispensasjon fra opprinnelig boligfelt plan,- dermed er bygget oppført ulovlig i forhold til Alver kommunes byggetillatelse og Utbyggers bygge og plankart.

2. Utsiktstap grunnet for høyt plassert hus. Med 2m for høyt hustak og en husbredde som går over hele tomten,- tar mye av sjøkantutsikten,- mye mer enn det som egentlig skulle vært. Bygget er ikke skutt ned til veiplan, slik alle de andre husene på fremkant har gjort og det har vært praktisert og spesifisert helt siden Lindås tomteselskap ved Ivar Thorsheim presenterte det til underskrivende i år 1999-2000 da tomtene våre ble kjøpt.

Hvis Alver kommune mener at alle disse reglene om tomtehøyder på veiplan nivå kan og skal fravikes for enkelte,- er dette et klart brudd på kotyme og praksis avtalt i feltet. Utbygger burde satt seg inn i de gjeldende regler/kotehøyder osv for å unngå unødvendig uro blant fremtidige naboer.

3. Utnyttelsesgrad av tomt kan diskuteres,- da det slik det er per idag er en ganske stor del av tomten som er ubeboelig/ubygget grunnnet meget skrått terreng mot sjø.

4. Plassering mot sjø. Da denne tomten og del av feltet er innenfor 100meters grensen, burde det vært tatt høyde for å sprengne ned tomten for å ikke ruve slik i terrenget,- og være i takt med resten av naboene.

En personlig økonomisk fordel for eier bør ikke gå foran vanlige byggeregler, avtalte grenser, personlige krav eller økonomi har ikke noe å gjøre med en byggeplan for området med faste reguleringer. Reguleringsplaner etc må følges uavhengig av privat økonomi/barn/familie osv

5. Dispensasjon om adkomstvei til/fra hus. I og med at huset ikke fulgte byggeplanen for området, ble adkomstveien for bratt og det måtte søkes om dispensasjon om dette fra eier av tilhørende areal område.

Dette viser også sannheten at hvis tomten var planert som den skulle,- hadde ikke dette vært noe behov for å søke om dispensasjon for.

6. Søknadstegninger viser kun avstander til vei/andre hus og tomter,- men ikke kotehøyde på vei bak huset og heller ikke en skisse som viser at veien bak ligger ca 2meter under tomten. Dette er ikke slik kotehøyden vises i områdeplan,- da tomten skal ligge på 23meter høyde som veien. På den nye dispensasjonssøknaden vises det at huset og garasje er flyttet lenger øst/sør og da ligger på en annen kotehøyde.

Dette er utbyggers ansvar å følge,- et så stort avvik fra områdeplan er ikke innenfor oppgitte mål. Her burde Alver kommune stoppet prosjektet.

7. Tap av sjøutsikt for flere naboer i bakkant. Da tomten ikke er planert som den skulle i henhold til byggeplan for området,- har dette utført et unødvendig tap av sjøutsikt for alle naboer i bakkant samt på fremsiden av felt del 1. Ingen naboer i direkte bakkant av eiendommen klaget på nabovarselet da det manglet det mest vesentlige og ikke var ordentlig dokumentert selve tomtehøyden i forhold til veien,- de forventet at tomten og huset skulle ligge 2meter høyere enn det som stod forelagt i byggeplan for området på Fagervollen. Slike ting går ikke an i andre kommuner,- såfremt man ikke har gode kontakter/bekjente.

8. Høyde, gulv i hus vs høyde målt. Her bør det dobbelsjekkes da det allerede er et avvik på 2meter. Med dette vil jeg rette et kraftig nabovarsel klage angående det fakta at huset ikke er skutt ned til veinivå (selv om andre tomtekjøpere fikk den informasjonen om å skyte ned tomten sin til veiplan). Det er også meget beleiliggende at kommunen ikke har utført mere grundigere undersøkelser om vei høyde og tatt hensyn til andre naboer i bakkant som ikke har fått lov til å heve sin tomt med mer enn 0,5meter over veinivå. Hvis man tar et blikk videre til tomtene på nord,- er det et hus i bygging allerede som har lagt seg i henhold til områdeplanen og planert ned til veibane høyde.

Denne saken er veldig viktig ved videre utbygging av hus på fremsiden,- da det per dags dato kun er denne tomten som skiller seg ut med tanke på høydeplassing.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 56/123:

1. Dispensasjon fra opprinnelig plassering. Denne søknaden viser da til en dispensasjon ift original inntegning og tomteplasseringer, som først ble satt til «ikke rettskraftig» fra Alver kommune sin side. Dette betyr igjen at planen er rettskraftig,- grunnet søknad om dispensasjon fra opprinnelig boligfelt plan,- dermed er bygget oppført ulovlig i forhold til Alver kommunes byggetillatelse og Utbyggers bygge og plankart.

2. Bygget er ikke skutt ned til veiplan, slik alle de andre husene på fremkant har gjort og det har vært praktisert og spesifisert helt siden Lindås tomteselskap ved Ivar Thorsheim presenterte det til

underskrivende i år 1999-2000 da tomtene våre ble kjøpt.

Hvis Alver kommune mener at alle disse reglene om tomtehøyder på veiplan nivå kan og skal fravikes for enkelte,- er dette et klart brudd på kotyme og praksis avtalt i feltet. Utbygger burde satt seg inn i de gjeldende regler/kotehøyder osv for å unngå unødvendig uro blant fremtidige naboer.

3. Utnyttelsesgrad av tomt kan diskuteres,- da det slik det er per idag er en ganske stor del av tomten som er ubeboelig/ubyggelig grunnet meget skrått terreng mot sjø.

4. Plassering mot sjø. Da denne tomten og del av feltet er innenfor 100meters grensen, burde det vært tatt høyde for å sprengne ned tomten for å ikke ruve slik i terrenget,- og være i takt med resten av naboene.

En personlig økonomisk fordel for eier bør ikke gå foran vanlige byggeregler, avtalte grenser , personlige krav eller økonomi og har ikke noe å gjøre med en byggeplan for området med faste reguleringer.

5. Dispensasjon om adkomstvei til/fra hus. I og med at huset ikke fulgte byggeplanen for området, ble adkomstveien for bratt og det måtte søkes om dispensasjon om dette fra eier av tilhørende areal område.

Dette viser også sannheten at hvis tomten var planert som den skulle,- hadde ikke dette vært noe behov for å søke om dispensasjon for.

6. Søknadstegninger viser kun avstander til vei/andre hus og tomter,- men ikke kotehøyde på vei bak huset og heller ikke en skisse som viser at veien bak ligger ca 2meter under tomten. Dette er ikke slik kotehøyden vises i områdeplan,- da tomten skal ligge på 23meter høyde som veien. På den nye dispensasjonssøknaden vises det at huset og garasje er flyttet lenger øst/sør og da ligger på en annen kotehøyde.

Dette er utbyggers ansvar å følge,- et så stort avvik fra områdeplan er ikke innenfor oppgitte mål. Her burde Alver kommune stoppet prosjektet.

Tap av sjøutsikt for flere naboer i bakkant. Da tomten ikke er planert som den skulle i henhold til byggeplan for området,- har dette utført et unødvendig tap av sjøutsikt for alle naboer i bakkant samt på fremsiden av felt del 1. Ingen naboer forventet at tomten og huset skulle ligge 2meter høyere enn det som stod forelagt i byggeplan for området på Fagervollen. Slike ting går ikke an i andre kommuner,- såfremt man ikke har gode kontakter/bekjente.

Med dette vil jeg rette et kraftig nabovarsel klage angående det fakta at huset ikke er skutt ned til veinivå (selv om andre tomtekjøpere fikk den informasjonen om å skyte ned tomten sin til veiplan). Det er også meget beleilig at kommunen ikke har utført mere grundigere undersøkelser om vei høyde og tatt hensyn til andre naboer i bakkant som ikke har fått lov til å heve sin tomt med mer enn 0,5meter over veinivå. Hvis man tar et blick videre til tomtene på nord,- er det et hus i bygging allerede som har lagt seg i henhold til områdeplanen og planert ned til veibane høyde.

Denne saken er veldig viktig ved videre utbygging av hus på fremsiden,- da det per dags dato kun er denne tomten som skiller seg ut med tanke på høydeplassering.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 18.09.20. Ansvarleg søkjar opplyser:

Svar på merknad fra g/bnr 56/119

1. Dispensasjon fra opprinnelig plassering.

Søknad om dispensasjon fra regulert plassering viser til reguleringsplan kartet, dette kartet med bestemmelser er vi ikke kjent med at Alver kommune har satt til ikke rettskraftig. Slik vi tolker sakensgang og behandling så er vegplanen ikke en del av reguleringsplan bestemmelser og eller reguleringsplan kart.

2. Bygget er ikke skutt ned til veiplan

Dette punktet er en merknad knyttet til høyde plassering. Dette er behandlet og gitt avslag på klage i tidligere runde.

3. utnyttelsesgrad av tomt

Det at det i dag er en stor del av tomt som er ubeboelig/ubbyggelig er ikke riktig. Det er allerede bygd en bolig og ekstern bod på eiendommen. Det er dokumentert plass til biloppstilling 2 biler, samt snuplass. Vedlagt på bilde fig.1 dokumenteres uteopphold. Reguleringsplanen beskriver ikke noe minste krav til uteopphold. Vi har derfor forholdt oss til KPA § 2.5: *I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av areal for leik og uteopphald som tilsvarer MUA=200m<sup>2</sup> per hovudbueining*



Fig.1 lysegrønt202+43m<sup>2</sup> viser planert uteopphold, rødt 410m<sup>2</sup> viser skrående uteopphold

4. Plassering mot sjø  
Dette punktet er en merknad knyttet til høyde plassering. Dette er behandlet og gitt avslag på klage i tidligere runde.
5. Dispensasjon om tilkomst til/fra hus  
Dette punktet er en merknad knyttet til høyde plassering. Dette er behandlet og gitt avslag på klage i tidligere runde.
6. Søknadstegninger  
Dette punktet er en merknad knyttet til høyde plassering. Dette er behandlet og gitt avslag på klage i tidligere runde.
7. Tap av sjøutsikt  
Dette punktet er en merknad knyttet til høyde plassering. Dette er behandlet og gitt avslag på klage i tidligere runde.

Svar på merknad fra g/bnr 56/120

1. Dispensasjon fra opprinnelig plassering.  
Søknad om dispensasjon fra regulert plassering viser til reguleringsplan kartet, dette kartet med bestemmelser er vi ikke kjent med at Alver kommune har satt til ikke rettskraftig. Slik vi tolker sakensgang og behandling så er vegplanen ikke en del av reguleringsplan bestemmelser og eller reguleringsplan kart
2. Utsiktstap grunnet for høyt plassert hus.  
Dette punktet er en merknad knyttet til høyde plassering. Dette er behandlet og gitt avslag på klage i tidligere runde. Vedr husbredde som går over hele tomten er dette ikke riktig, ref innmålt bygg som viser det er 11,63meter igjen fra bolig til tomtegrense minus ekstern bod om lag 2m. det vil si, at på nord/vest side er bedre utsiktsforhold for naboer i bakkant, en hva det ville vært om bygget var plassert ihht reguleringsplankart
3. utnyttelsesgrad av tomt  
Det at det i dag er en stor del av tomt som er ubeboelig/ubbyggelig er ikke riktig. Det er allerede bygd en bolig og ekstern bod på eiendommen. Det er dokumentert plass til biloppstilling 2 biler, samt snuplass. Vedlagt på bilde fig.1 dokumenteres uteopphold. Reguleringsplanen beskriver ikke noe minste krav til uteopphold. Vi har derfor forholdt oss til KPA § 2.5: *I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av areal for leik og uteopphald som tilsvare MUA=200m2 per hovudbueining*



4. Plassering mot sjø  
Dette punktet er en merknad knyttet til høyde plassering. Dette er behandlet og gitt avslag på klage i tidligere runde.
5. Dispensasjon om tilkomst til/fra hus  
Dette punktet er en merknad knyttet til høyde plassering. Dette er behandlet og gitt avslag på klage i tidligere runde.
6. Søknadstegninger  
Dette punktet er en merknad knyttet til høyde plassering. Dette er behandlet og gitt avslag på klage i tidligere runde.
7. Tap av sjøutsikt  
Dette punktet er en merknad knyttet til høyde plassering. Dette er behandlet og gitt avslag på klage i tidligere runde.
8. Dette punktet er en merknad knyttet til høyde plassering. Dette er behandlet og gitt avslag på klage i tidligere runde.  
Det er i dag dobbelsjekkert innmåling høyde. Denne bekreftes slik:  
Planert terreng: +24,12.m.o.h høyde ok gulv: +24,48 m.o.h

Svar på merknad fra g/bnr 56/123

1. Dispensasjon fra opprinnelig plassering.  
Søknad om dispensasjon fra regulert plassering viser til reguleringsplan kartet, dette kartet med bestemmelser er vi ikke kjent med at Alver kommune har satt til ikke rettskraftig. Slik vi tolker sakens gang og behandling så er vegplanen ikke en del av reguleringsplan bestemmelser og eller reguleringsplan kart
2. Utsiktstap grunnet for høyt plassert hus.  
Dette punktet er en merknad knyttet til høyde plassering. Dette er behandlet og gitt avslag på klage i tidligere runde. Vedr husbredde som går over hele tomten er dette ikke riktig, ref innmålt bygg som viser det er 11,63meter igjen fra bolig til tomtegrense minus ekstern bod om lag 2m. det vil si, at på nord/vest side er bedre utsiktsforhold for naboer i bakkant, en hva det ville vært om bygget var plassert ihht reguleringsplankart
3. utnyttelsesgrad av tomt  
Det at det i dag er en stor del av tomt som er ubeboelig/ubbyggelig er ikke riktig. Det er allerede bygd en bolig og ekstern bod på eiendommen. Det er dokumentert plass til biloppstilling 2 biler, samt snuplass. Vedlagt på bilde fig.1 dokumenteres uteopphold. Reguleringsplanen beskriver ikke noe minste krav til uteopphold. Vi har derfor forholdt oss til KPA § 2.5: *I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av areal for leik og uteopphald som tilsvarer MUA=200m2 per hovudbueining*

4. Plassering mot sjø

Dette punktet er en merknad knyttet til høyde plassering. Dette er behandlet og gitt avslag på klage i tidligere runde.

5. Dispensasjon om tilkomst til/fra hus

Dette punktet er en merknad knyttet til høyde plassering. Dette er behandlet og gitt avslag på klage i tidligere runde.

6. Søknadstegninger

Dette punktet er en merknad knyttet til høyde plassering. Dette er behandlet og gitt avslag på klage i tidligere runde.

7. Tap av sjøutsikt

Dette punktet er en merknad knyttet til høyde plassering. Dette er behandlet og gitt avslag på klage i tidligere runde

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 09.01.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 24,5 og mønehøgde på kote ca. + 28,6.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og offentleg avlaupsanlegg.

Det er søkt om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 28.10.2019 i sak nr. 19/2966.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak/vedtak datert 13.01.2020

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass og framtidig garasje plass for 2 bilar.

Det er ikkje søkt om bygging av garasje i denne saka. Vi gjer likevel merksam på at skissert plassering av framtidig garasje, vil være i strid med byggegrense og at dette løyvet ikkje er ei førehandsgodkjenning av plassering.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasje plassering og avkøyrsløp.

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.

## **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 forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

## **VURDERING:**

### **Dispensasjon**

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

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.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

### Dispensasjon frå pbl §1-8

Reguleringsplan for Hundvin er ein eldre plan der byggjegrense vart fastsett i føremålsgrensa. Vi syner til skriv i frå departementet den 08.03.2017 vedkomande tolking av eldre reguleringsplanar og byggjegrense mot sjø.

«Det vises til brev 15. april 2015 om byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og virkning for eldre planer uten byggegrense. Kommunal- og moderniseringsdepartementet endrer tolking av plan- og bygningsloven, etter at forslag til lovendring ikke ble vedtatt i Stortinget. Det betyr at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen vil gjelde for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense.»

Byggjegrensa mot sjø jf. pbl § 1-8 vil difor vera gjeldande for omsøkte eigedom og tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.



Omsøkte eigedom er syna som parsell 47 på godkjent reguleringskart. Eigedommen ligg tett ned mot sjø og vil saman med den resterande rekka med til saman 4 bustader. Samstundes er det vår vurdering at ein må sjå feltet under eit som eit samla bustadområde med ei klar grense mot øvre friområde som framleis er urørt og open for allmenne.

Vurderinga er at etablering av bustad på denne eigedommen er i tråd med vedtatt reguleringsplan, og at det er intensjonen til kommunen at bustadfeltet skal byggast ut. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at omsyna bak strandsonevernet i pbl § 1-8 vert skadelidande eller sett til side som følgje av utbygging på eigedommen. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt.

#### Dispensasjon frå bygningsplassering i reguleringskart

Reguleringsplanen er ein eldre plan der bygningsplassering er vist i plankartet. I klageprosess som førte til oppheving av vedtak om byggeløyve som vart gitt 14.01.20 har Fylkesmannen i Vestland konkludert med at; «ettersom illustrasjon av bygning i plan tolkes som fastsatt utnyttelsesgrad, må også plasseringen i kartet anses som bindende». Eventuell bygging utanfor vist omriss i plankart, krev dispensasjon.

Tiltaket vil slik det går fram av søknad om dispensasjon motteke 18.09.20 delvis plasserast utanfor byggegrense og difor krevje dispensasjon.



I vurdering av utnyttingsgrad for eigedommen er det lagt til grunn av planen opnar for at det kan byggast over to plan. Sidan tiltaket berre skal byggast i eitt plan vil tiltaket være innanfor føresegnene om grad av utnytting ettersom planen opnar for ei utnytting på 2x grunnflata som er vist i plankartet.

Eigedommen har ein storleik på 1163 m<sup>2</sup>. I søknaden er det opplyst at BYA er ca. 170 m<sup>2</sup> og at utnyttingsgrad på eigedommen er 17,7 % BYA. Ser ein i forhold til nyare planar som brukar %BYA vil 17,7 % være ein låg utnyttingsgrad for einebustad i bustadområde. Om området hadde blitt regulert i dag ville området sannsynligvis blitt regulert med 30 % BYA. Dette tilseier at sjølv om einebustaden er større og delvis utanfor vist bygningsplassering, skal det være tilstrekkeleg med plass på eigedommen til å bygge ein einebustad slik det er søkt om. Søkar har opplyst at dei har satt av MUA i tråd med KPA på minst 200 m<sup>2</sup> sjølv om planen ikkje har krav til dette. Utifrå motteken situasjonsplan vurderer kommunen at det er tilfredsstillande areal og kvalitet på utomhusareal.

Kommunen kan ikkje sjå at bygningsplassering utanfor vist plassering i plankartet får negative konsekvensar for naboar eller tilrettelegging for VVA. Plassering av bustad i ei høggd vil også redusere utsiktstapet for naboane i forhold til om huset skulle blitt bygd over to plan.

Efter ei samla vurdering finn kommunen at tiltaket er i tråd med intensjonane om grad av utnytting og bygningsplassering i forhold til planen og at vilkåra til å gje dispensasjon er oppfylt.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

## 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

Kommunen forstår hovudinnhaldet i klagane frå naboar til å gjelde planeringshøgde for eigedommen. Dette spørsmålet er allereie vurdert i klageprosessen og vurderinga til kommunen er stadfesta av Fylkesmannen i opphevingsvedtaket datert 05.08.20. Kommunen vurderer dette spørsmålet som avklart og tek ikkje stilling til dette på nytt, men viser til vurdering i avslag på klage og uttale frå fylkesmannen i opphevingsvedtak datert 05.08.20.

Når det gjeld utnyttingsgrad og bygningsplassering viser kommunen til utgreiing i vurdering av dispensasjon.

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

## Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 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 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.

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

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/771**

## **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.

## **Bortfall av løyve**

Om bygggearbeidet 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.

## **Mellombels bruksløyve/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.

Vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund  
rådgjevar

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

**Vedlegg:**

A3\_Situasjonsplan ny bustad GNR 56\_Bnr 167\_Hundvin\_Rev01  
tegninger samlet

**Kopi til:**

Anne Lise Soleide	Fagervollen 25	5956	HUNDEVIN
Bjarte Bakke Pedersen	Fagervollen 27	5956	HUNDEVIN
Vetle Ketil Wergeland	Fagervollen 33	5956	HUNDEVIN

**Mottakrarar:**

Hilde Hisdal	Kvalvågnesveg en 18	5956	HUNDEVIN
Villanger & Sønner AS	KNARVIK	5914	ISDALSTØ