



Arkoconsult AS  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/14029 - 21/23440

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
07.01.2022

## Dispensasjon og løyve til endring av godkjend tiltak - gbnr 137/109 Alver

**Administrativt vedtak:** Saknr: 002/22  
**Tiltakshavar:** Hordaland Byggutvikling AS  
**Ansvarleg søkjar:** Arkoconsult AS  
**Søknadstype:** Søknad om endring av tiltak

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen si føresegn 3.1.3 for endring av byggehøgdd for bygg 1 frå kote + 75 til + 75,38.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a, jf. § 20-3, vert søknad om endring av byggehøgdd godkjend på følgjande vilkår:

- Ny byggehøgdd for bygg 1 og 2 går fram av teikningsdokumentasjon journalført mottatt 05.05.2021.
- Vilkår gitt i rammeløyvet datert 24.7.2019 gjeld.

### Tiltak

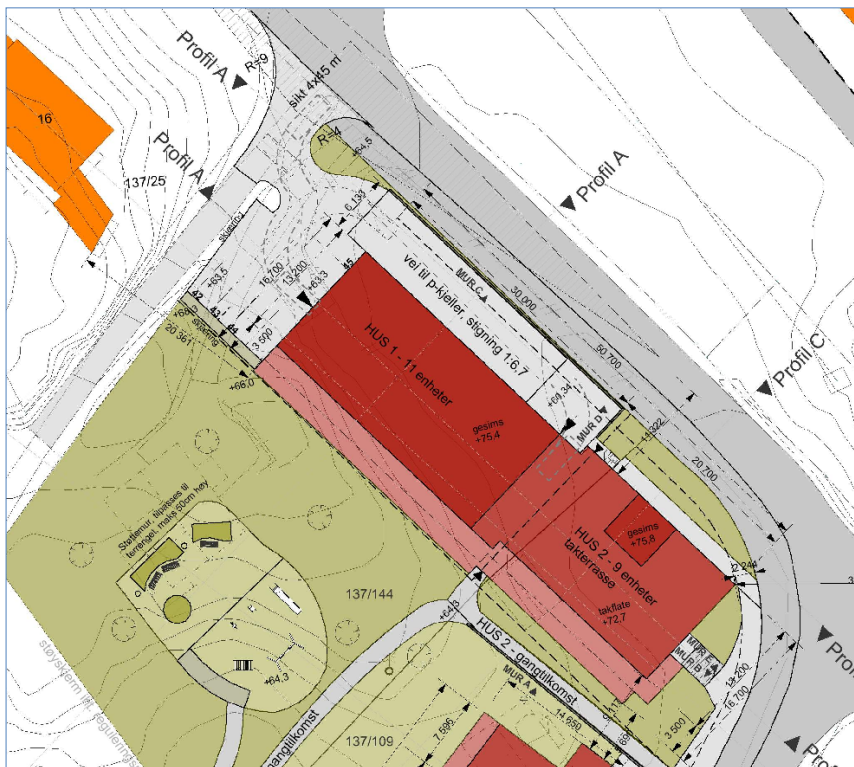
Saka gjeld søknad om endring av byggehøgdd slik godkjend i rammeløyve til oppføring av 28 bueiningar på eigedomen gbnr 137/109 datert 24.07.2019. Endringa gjeld bygg 1 og 2 som i realiteten er same bygningsmasse.

Topp kote bygg 1 er endra frå kote + 75 til kote + 75,38.  
Topp kote bygg 2 er endra frå kote + 72,10 til kote + 72,74 eks. heishus.  
Topp kote heishus er endra frå kote + 74,9 til kote + 75,84.

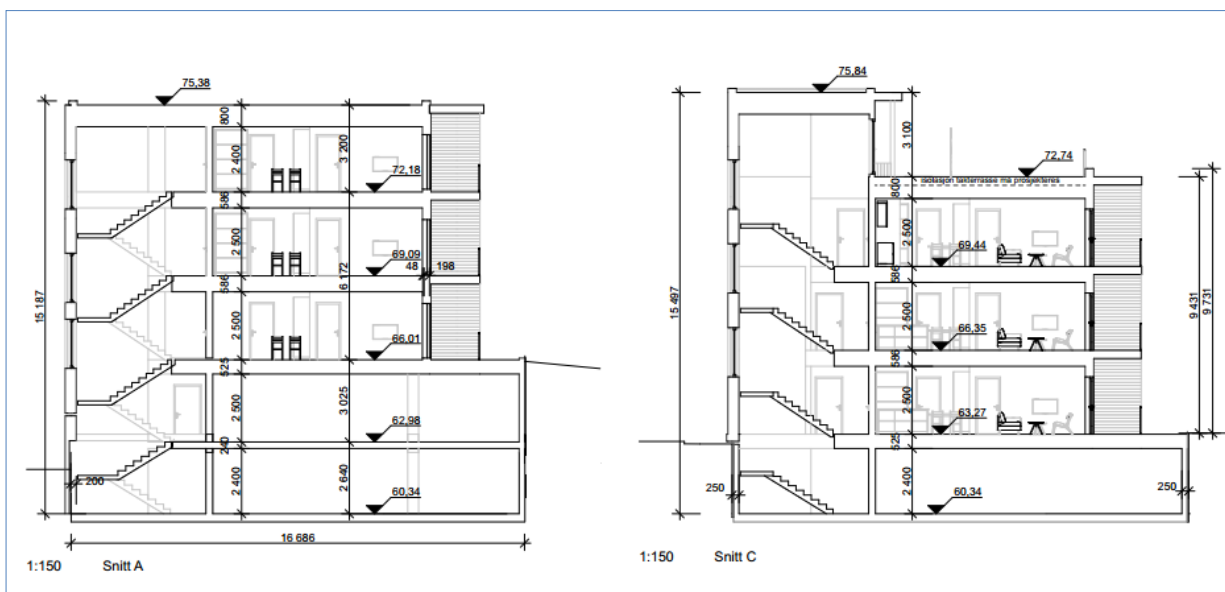
Ny byggehøgd for bygg 1 er i strid med reguleringsplanen. Søknaden omfattar også dispensasjon for dette forhold.

Det vert elles vist til søknad mottatt 01.02.2021 og tilleggskonstruksjon seinast mottatt 28.09.2021.

### Situasjonsplan og teikningar



Nabo som har kome med merknadar viser nordvest i situasjonsplanen



### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 28.09.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå den dato. Fristen er 20.12.2021.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Breimyra/planid. 1263 – 201207, er definert til bustadforemål – bustadblokker felt BB1.

Byggehøgde for bygg 1 er i strid med regulert byggehøgde som er gitt ved kote + 75.

### Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå regulert byggehøgde med slik grunngjeving:

«.....

Tiltakshaver ønsker nå å søke om endring av høyde på bygg 1. Bakgrunnen for dette er å kunne håndtere normal etasjehøyde innvendig med hensyn til nedføring for ventilasjon og nedføring sprinkler, samt kravet til nødvendig isolasjon mellom boligetasjene. Det er således helt nødvendig å heve bygg nr. 1 38 cm utover høyde satt i reguleringsplan. Dette innebærer en endring fra kote +75 til kote +75,38. Det blir ingen endringer i bygg 2.

Se vedlagte snitt-tegninger og situasjonsplan. Det søkes derfor om dispensasjon fra følgende:

- *Reguleringsbestemmelse § 3.1.3 vedrørende maksimal kotehøyde for bygg 1*

(.....)

Bakgrunnen for å innta bestemmelser om byggehøyde i reguleringsplan er å styre størrelse på byggverk. Ved å sette grenser for høyde, kan en sikre tilstrekkelig lys og luft mellom bygg samtidig som de ikke blir for dominerende i landskapet.

I denne saken er det tale om en endring av byggehøyde på ca. 38 cm. på bygg 1. Den økte høyden på byggene er etter vår vurdering marginal og vil få lite betydning for naboer. Den vil ikke forverre naboenes utsiktsforhold eller føre til annen sjenanse.

I denne forbindelse vises det til vedlagte soldigram som viser at nabotomtene ikke berøres av det omsøkte byggets høyde mht. sol/skygge- forholdene.

Basert på dette, mener vi at en dispensasjon for en justering på 38 cm. ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak høydereglene og reguleringsplanens høydebegrensning.

Når det gjelder fordeler/ulempene, mener vi det er klare fordeler ved å tillate dispensasjon.

Fordelen er at en ved å tillate en mindre høydeøkning, da vil klare å tilfredsstille krav i TEK med hensyn til ventilasjon. Dette er forhold som dessverre ikke er tatt høyde for i reguleringsplan og som er en nødvendig forutsetning for å få oppført bygget. Ulempene vil være at bygget blir noe høyere enn forutsatt med den følge at reguleringsplanen ikke kan følges.

Basert på de nevnte forhold finner vi at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak høydebegrensningen i plan. Fordelen anser vi klart større enn ulempene. Dispensasjon bør derfor gis.»

### **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 Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr 137/608, Vestland fylkeskommune, som eigar av fylkesveg 565, og gbnr 137/471, May-Irene Wergeland.

Vestland fylkeskommune skriv i brev dater 14.10.2020 at dei skal ha søknaden tilsend på høyring frå kommunen dersom tiltaket krev dispensasjon frå godkjend plan og vedkjem forhold som gjeld fylkesvegen.

May-Irene Wergeland skriv følgjande i brev datert 18.11.2020:

«Underteikna er næraste nabo til det som tidlegare var to einebustader, og som no skal verte lågblokker og ei form for rekkehus, med 28 leiligheiter, i Alvervegen. Dette nabovarslet vart først ikkje sendt til meg, eg var heilt uvitande inntil eg tilfeldigvis hørde frå andre naboar om varslet, og måtte etterspørre det. Eg meiner Arkokonsult som eit minimum må sikre at dei overheld pliktene sine til å gje varsel om mulige endringar, ikkje minst til den aller næraste naboen.

Eg har vanskar med å skjønne at ønske om endringa av materialval skal vera ein gyldig grunn for Alver Kommune til å fråvike ein vedteken arealplan. Materialval er opp til kvar utbyggjar å avgjere i god tid, og ikkje noko ein kjem på på oppløpssida, etter at ein har prøvd å selje leiligheiter i lengre tid. Eg meiner argumentasjonen til Arkokonsult ikkje sannsynleggjer særlege grunnar som tilseier eit brått behov for materialbyte. Forsøket på å argumentere for fordelar ved anna materialval forståast elles som irrelevante all den tid utbyggjar sjølv har gjort desse vala, og har fått godkjenning for bygga på bakgrunn av dette og utfrå gjeldande reguleringsplan. Heller ingen nye krav eller pålegg frå myndigheiter tilseier eit plutselig behov for endring av materialval. Påstandar om at å endre frå betong til tre vil kunne gje ei tidlegare ferdigstilling og dermed vere eit betre HMS-val (for kven?), er vanskeleg å ta alvorleg som gyldig grunn for ein dispensasjonssøknad. Eg vil tru at det å heve bygget vil gje vesentleg betre inntening fordi det gjev betre utsikt, og at det er dette som er motivasjonen for gjentekne søknader om dispensasjon.

Eg har ingen sans for å måtte skriva merknadar og innseiingar kvar månad på nye dispensasjonssøknader frå Arkokonsult. Det er som om vi som innbyggjarar til stadigheit må forsvare kvifor kommunens arealplan skal gjelda. Eg meiner det er å forvente av ein seriøs utbyggjar at ein heldt seg til gjeldande regelverk, og ikkje legg over på naboar å argumentere for kvifor regelverket skal følgjast. Arkokonsult kallar 38 cm for «ei justering». For meg som bur i same høgde og får bygget nokre meter frå meg, betyr dette mykje, fordi det sjølv sagt handlar om kor høgt bygget kjem i høve mine vindauger i denne retninga. Eg ser meg lei på desse stadige søknadane om dispensasjon og vil be Arkokonsult respektere gjeldande plankrav og planlegge utfrå at desse er til for å haldast.»

Søkjar har kommentert nabomerknad i brev datert 20.01.2021. Søkjar skriv:

«Det vises til nabomerknader fra gbnr. 137/471 May Irene Wergeland. Disse er i sin helhet vedlagt saken, se vedlegg C-3. Merknadene er innkommet innen fristen. Merknadene gjelder i all hovedsak at nabo er kritisk til grunnlaget det søkes om dispensasjon for, samt at det ikke kan sies å være noen fordeler med hevingen bortsett fra utbyggers muligheter for større fortjeneste. Det anføres videre at en økning i høyden vil medføre store ulemper for nabo da bygget vil skjerme for vinduene. Det vises også prinsipielt til at gjeldende planer må følges og respekteres.

#### Våre kommentarer til merknadene:

Vi er enige i at reguleringsplaner som hovedregel må følges og at avvik må begrunnes særskilt. Vi beklager i denne forbindelse den ulempe nabo må ha hatt som følge av å måtte forholde seg til dispensasjonssøknadene. Når det er sagt, så er det klart at en utbygger har full anledning til å prøve byggesaken opp mot vilkårene for dispensasjon. Det følger av plan –og bygningslovens §§ 19-1 til 19-2 at det er kommunen som skal vurdere om vilkårene for rett til dispensasjon er oppfylt.

Vi ønsker videre å gjøre en viktig presisering mht. begrunnelse for høydeøkningen. Begrunnelsen har dels vært endring av materialvalg. Vel så viktig er at en må legge til rette for installering av ventilasjon og sprinkleranlegg i etasjeskillene. Det er behov for rundt 10 cm. ekstra rom mellom etasjene for å få fysisk plass til dette. Dette gir et samlet økt høydebehov på 38 cm. Reguleringsplanen har dessverre ikke tatt høyde for dette. I følge opplysninger fra entreprenør, er bygget samtidig senket så mye som mulig. Utbygger har senket stedlig kommunal overvannsledning slik at denne kommer lavt nok til å ta med seg byggehøyden i bunn på garasjekjeller, og senket parkeringskjelleren maksimalt i forhold til overvannshåndtering og fallet på nedkjøringsvei til nevnte parkeringskjeller. Det presiseres at utbygger ikke har vært motivert av bedre utsiktsforhold mht. høydeøkningen. Det er de ovennevnte tekniske hensyn som har vært avgjørende.

Når det gjelder virkningene for nabo, er vi enige i at enhver høydeøkning i utgangspunktet er en ulempe for nabo dersom den gir fysiske negative konsekvenser for lys og luft mellom eiendommene. I denne saken er det vedlagt soldiagram. Soldiagrammene viser solforholdene for fire ulike tidspunkt i løpet av et år. Ut fra det vi kan se, fører ikke byggene i seg selv til endrete solforhold for naboeiendommen.

Når det spørsmål om innsyn, virker det ut fra vedlagte profil E-8 som at naboeiendommen kommer så pass høyt i forhold til omsøkte bygg 1 at det ikke gir direkte innsyn. Øverste leilighet i bygg 1 som vender mot nordvest, ligger på kote +72,18. Utomhusområdet til nabo ligger på kote +74,36. Dvs. vel 2 meter høyere. Ut fra dette kan vi ikke se at det skulle medføre noen vesentlig ulempe i forhold til vinduer og sikthold mellom eiendommene.

Ut fra dette mener tiltakshaver at en endring av høyde på bygg 1 med 38 cm. må kunne aksepteres.»

#### **Plassering**

Plassering i horisontalplanet er uendra og går fram av situasjonsplan sist revidert 27.10.2021, teikningsnr. 94518069A10-1, mottatt 01.02.2021.

Ny høgdeplassering for bygg 1 er opplyst til kote + 75,38, for bygg 2 til kote + 72,74 eks. heishus, og heishus til kote + 75,84.

### **Vatn og avløp (VA)**

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremålsparagraf eller nasjonale eller regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremålsparagraf, eller nasjonale og regionale interesser, må gjera seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er til stades, men vert vurdert av kommunen til ikkje å vera vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vera ein del av den samla vurderinga av om fordelane er klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Omsøkt endring medfører at gesimshøgda for bygg 1 vert endra frå kote + 75,0 til kote + 75,38, som er 0,38 meter over det reguleringsplanen opnar for. Søknaden om dispensasjon er i hovudsak grunnlagt tekniske krav til byggverk. Det er behov får å auka etasjeskiljet med omsyn til nedføring for ventilasjon, sprinkler og isolasjon mellombustadetasjane. Reguleringsplanen har ikkje tatt tilstrekkeleg omsyn til dette og søkjar skriv at det ikkje er mogleg å seinka bygget ytterlegare.

Godkjend reguleringsplan fastset rammene for utbygging av området. Prosjektering og utføring av nye tiltak skal skje i tråd med vedteken plan, og vil sikra ei føreseieleg utbygging for naboar og andre. Å gje dispensasjon frå vedteke planar kan på sikt uthola planen og medføra ei utvikling som ikkje er ønskeleg eller som bryt med intensjonen i planen.

Omsynet bak fastsetjing av byggehøgde er mellom anna å styra utbygginga innanfor eit område i forhold til omgjevnadane, sikra ei einsarta utbygging, utsikt og gode lys- og solforhold for den einskilde.

Det går fram av reguleringsplanen at bygg 1 kan ha ei byggehøgda gitt ved kote + 75. Det er kommunen si vurdering at omsyna bak fastsett byggehøgda ikkje vert vesentleg sett til side ved at byggehøgda vert auka med 0,38 meter til kote + 75,38. Det er i vurderinga lagt vekt på at overskriding av byggehøgda berre gjeld bygg 1, at overskridinga er å vurderast som mindre og at solforhold og utsyn for naboar i lita grad vert påverka av endringa. Det vert her vist til soldiagram som ikkje viser endring i solforhold for nabo og at uteopphaldsarealet på eigedomen gbnr 137/471 ligg meir enn 2 meter høgare enn øvste etasje i bygg 1 slik at endringa i byggehøgda ikkje i særleg grad vil forringa innsyn eller utsyn mellom eigedomane.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at omsøkt endring vil vera nødvendig for at utbyggingar får fullføra tilaket i tråd med dei tekniske krav som er sett til byggverk, at endringa er mindre og berre gjeld bygg 1, og at forholdet til sol, lys og luft mellom bygningar og eigedomar i lita grad vert endra. Fordelane vert samla sett vurdert større enn ulempene.

Kommunen vil likevel presisera at behov for auke av byggehøgda ut over det reguleringsplanen opnar for, etter at byggjearbeidet er starta, er uheldig, og at ein som utgangspunkt må kunne leggja til grunn at tilstrekkeleg prosjektering av tiltaket er gjennomført før igangsetjing.

Kommunen finn etter ei samla vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

### **Nabomerknad**

#### Merknad frå vestland fylkeskommune:

Søknaden om dispensasjon har ikkje vore send på høyring til fylkeskommunen. Kommunen vurderer at dispensasjonen ikkje berører forhold som vedkjem fylkesvegen. Vestland fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering.

#### Merknad frå eigar av gbnr 137/471, May-Irene Wergeland:

Nabo er kritisk til grunngeving for søknaden og meiner at søknaden heller kan vera motivert i betre utsikt enn materialval og tekniske krav. Materialval må vera planlagt og ikkje noko som kjem etter kvart, ho kan heller ikkje sjå at det er kome nye krav eller pålegg som tilseier auka byggehøgda.

Nabo skriv vidare at endringa av høgda betyr mykje for ho som nabo, sjølv om søkjar skildrar denne som ei justering, då endringa får verknad på kor høgt bygget kjem i forhold til vindauga hennar i denne retninga. Ho skriv også at ho ser seg lei på stadige søknadar om dispensasjon og ber søkjar respektera gjeldande plan og planlegga ut i frå dette.

Ansvarleg søkjar har kommentert merknaden i brev datert 20.01.2021:

Søkjar skriv at i tillegg til materialval er endringa nødvendig i forhold til tekniske krav til byggverk som planen ikkje har tatt høgda for. Det er ikkje mogleg å seinka bygget ytterlegare.

Det går vidare fram av soldiagram at endra byggehøgda ikkje gjev endra solforhold på eigedomen, og at endringa heller ikkje vil gje særlege verknadar for utsyn/innsyn mellom bygga då øvste leiligheit i bygg 1 ligg om lag 2 meter under uteopphaldsarealet til nabo.

Kommunen viser til dispensasjonsvurderinga som er gjort i saka.



Godkjend reguleringsplan fastset rammer for utbygging av området og prosjektering og utføring av tiltak skal skje i tråd med denne. Dette vil sikra ei føreseieleg utvikling av området. Kommunen seier seg samd med nabo i at ei planlegging av tiltak der det gjennom byggefasen stadig er behov for nye dispensasjonar frå plangrunnlaget ikkje er heldig. I denne saka har kommunen likevel kome til at vilkåra for å gje dispensasjon er til stades.

Kommunen har i vurderinga av merknaden frå nabo lagt vekt på at bygget som vert endra ligg ligg søraust for gbnr 137/471, at avstanden mellom byggverka ikkje vert endra og at forholdet til lys, luft og utsyn for naboeigedomen i lita grad vert påverka av endringa. Merknad frå nabo vert ikkje tatt til følgje.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

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

### **Regelverk**

- Endring av tiltak er søknadspiktig 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 nabovarlast 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 § 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, 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.



**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 byggearbeidet 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

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

E-1 - situasjonsplan  
E-2 - situasjonsplan  
E-3 - situasjonsplan  
E-4 -situasjonsplan  
E-5 situasjonsplan  
E-6 - situasjonsplan  
E-10 fasade  
D-1 situasjonsplan  
E-11, Fasade

**Mottakarar:**

Arkoconsult AS  
Hordaland Byggutvikling AS

Postboks 103 5291  
Stølen 26A 5911

VALESTRANDSFOSSEN  
ALVERSUND