



**ALVER**  
KOMMUNE

Plan og byggesak

Byggmester Hagewick AS  
Holtermandsvegen 21B  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/3691 - 21/37911

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

Dato:  
07.06.2021

Løyve til oppføring av fasadeendring - gbnr 477/86 Solheim vestre

**Administrativt vedtak:** Saknr: 645/21  
**Tiltakshavar:** Øyvind Heggernes  
**Ansvarleg søkjar:** Byggmester Hagewick AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

**VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense i plan for oppføring av tilbygg i form av oppføring av ny, samt utviding av eksisterande veranda, og terrasse på bakkeplan.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.03.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

**Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg i form av ny, og delvis utviding av eksisterande, veranda med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 27,1 m<sup>2</sup>, samt utviding av eksisterande terrasse på bakkeplan opplyst til å vere ca. 18,8 m<sup>2</sup> (BYA).

Bruksareal (BRA) for bustaden vert auka med ca. 20 m<sup>2</sup> for veranda.

Utnyttingsgrad er opplyst til 22, 9% BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense i plan.

Det vert elles vist til søknad motteken 23.03.21 og supplert 14.05.21, 21.05.21 og 04.06.21

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 11.05.21 og 04.06.21:

1. Samtykke frå sameiget om oppføring av tiltaket.
2. Avstand til nabogrense.

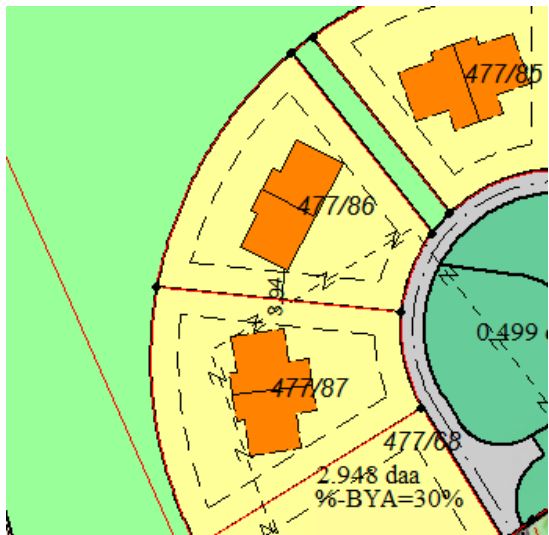
Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 04.06.21. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Olsvollstranda næringsområde, planid: 12602014000600, er definert som bustader.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Kartutsnitt:



Innsendt situasjonskart:



### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn pkt. 2.1.1 då minste avstand til naboeigedom er mindre enn 4 meter.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

**Begrunnelse:**

Boligen ligger helt mot byggegrense, og det ønskes tilgang til veranda vest fra terrasse ved inngang øst i boligen. Derfor kommer en liten del av ny veranda mot sør utenfor byggegrense. Veranda utenfor byggegrense er uteareal og skal ikke overbygges. Dette vil ikke ta utsikt mot hav fra naboer eller være til sjenanse, slik vi ser det. Naboer er også varslet om dette, uten noen nabomerknader.

**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 ikkje føre merknader frå nabo.

**Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert motteke 23.04.21.

På situasjonsplanen er minstevassstand til nabogrense vist til å vere 1,40 meter. Eigar av gnr. 477 bnr. Snr. 2, Toril Endestad, har i dokument datert 21.05.2021 samtykka til at tiltaket kan plasserast nærare enn 4 meter frå nabogrensa.

**Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

**Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

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

**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 byggtেকnisk forskrift (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 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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Omsøkte tiltak gjeld oppføring av ny og utviding av eksisterande veranda, samt utviding av eksisterande terrasse på bakkeplan, der avstand til naboeigedom vil på det næraste vere 1,40 meter.

Regulert byggegrense mot naboeigedom er 4 meter. Nye bygningar skal plasserast innanfor byggegrensene slik dei går fram av plankartet, mens mindre tiltak kan plasserast utanfor regulert byggegrense, men ikkje nærare enn to meter frå naboeigedom.

Byggegrensa skal i hovudsak ivareta omsynet til luft mellom nabobygg, branntryggleik og terengomsyn. I dette tilfellet er byggegrensa som er sett i planen ei skjerping av dei generelle reglane om avstand til nabogrense i plan- og bygningslova § 29-4.

Administrasjonen viser til grunngjevinga for dispensasjonssøknaden og tiltrer denne. Vi kan ikkje sjå at omsynet bak byggegrensa vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til omsøkte tiltak. Søknaden gjeld tiltak som ikkje skal overbyggas, i tillegg er det lagt vekt på at eigar av tilgrensande eigedom har gitt fullmakt til at tiltak kan plasserast nærare enn 4 meter.

Det er elles administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggegrensa mot naboeigedom er klart større enn ulempene. I vurderinga er det lagt særleg vekt på at omsynet bak byggegrensa ikkje vert vesentleg sett til side, tiltaket ikkje vil gje særlege ulemper og at tiltaket stetta tiltakshavarar behov for å kunne nytte bustaden betre ved å sammenføre veranda i vest med terrasse og inngangsparti i øst.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa er oppfylt.

### **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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **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 Statsforvaltaren. 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 søker, 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 nabovarslast 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.: 21/3691**

**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 byggearbeidet 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.

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen  
Rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Byggmester Hagewick AS

Holtermandsve 5918  
gen 21B

FREKHAUG

Øyvind Heggernes

Austesundvege 5938  
n 20 A

SÆBØVÅGEN