



Byggmester Nils J Solend AS  
Stølen 12  
5911 ALVERSUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/5721 - 21/80695

Saksbehandlar:  
Mette Robertsen  
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:  
03.12.2021

Godkjent søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av tiltak -  
gbnr 239/94 Eknes ytre

**Administrativt vedtak:** **Saknr:** 1278/21  
**Tiltakshavar:** Vidar Fjell-Solend  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

#### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå § 5 i reguleringsføresegnene vedr. tilkomst. Eigedommen får godkjent tilkomst via eksisterande privat veg slik godkjent i sak 16/678. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.10.2021 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 knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 24.09.2021, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Eigedommen får avkøyringsløyve til kommunal veg via eksisterande privat veg på gbnr 239/3 slik godkjent i sak 16/678. Avkøyring til privat veg skal tilfredstillast dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett til offentleg veg.

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

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg**
- 2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.**
- 3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.**
- 4. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.**

**Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

## **SAKSUTGREIING**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegnene til reguleringsplanen for Eknes Del av g.nr. 239. Plan ID 1263 15021979. I § 5 i plan er det lagt til rette for parkering og biloppstillingsplass utafor eigendommen, med tilkomst via gangveg til gbnr 239/94. Det søkast om dispensasjon frå dette høvet.

Tiltaket gjeld oppføring av einebustad med garasje, samt opparbeiding av parkering, snuplass, og avkøyrslø på eigen grunn.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.06.2021, supplert den 06.10.2021, samt 18.10.2021.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 09.09.2021, og 12.10.2021:

1. Situasjonsskart
2. Terrengsnitt/ profil
3. Forhold og rettigheter vedr. veg og avkøyrslø

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 06.10.2021, og den 18.10.2021. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 10.01.2021.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Eknes Del av g.nr. 239 er definert som område for bustader. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 0,25 % BYA, og 400 m<sup>2</sup> BRA.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå § 5 i reguleringsplanen.  
Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

### Begrunnelse for å søke dispensasjon:

Planen er i fra 1978 og man hadde på den tiden andre krav enn man har i dag og situasjonen i området er ikke slik den var tenkt i opprettelsen av reguleringsplanen. Det er ikke i dag opprettet noe felles parkeringsplass eller garasjeanlegg, og det heller ikke opparbeidet noe gangvei frem til omsøkte tomt. Der for søkes om dispensasjon å fravike Rp. § 5 slik at det kan etableres vei frem til eiendommen fra Breivik, iht. situasjonsplanen.

Det eksisterer en tinglyst veirett til eiendommen, (ligger ved lagt). Det vil være fornuftig at garasje og biloppstillingsplass etableres på egen eiendom på lik linje med alle andre eiendommer i området. Det vil være til det beste for alle parter at man etablere garasje og biloppstillingsplass på egen eiendom. Det etableres da en garasje og en biloppstillingsplass iht. Rp. § 5, men da på egen eiendom.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn-, avlaup-, forvaltning den 25.10.2021:

### Uttale - søknad om endra eller utvida bruk av avkjørsle - Gbnr 239/94 Eknes

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har motteke ei søknad om endra eller utvida bruk av eksisterande avkjørsle for Gbnr 239/94 Eknes.

Informasjon om saka:

Saka gjeld søknad om endra eller utvida bruk av eksisterande avkjørsle for Gbnr 239/94 Eknes. Da avkjørsle ligg i regulert område vil samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning gje ei uttale til byggesak.

Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegn for reguleringsplan for Eknes, del av gnr 239, Planid 1263 15021979 der det i § 5 er fastsett at: «*Både garasjar og biloppstillingsplann kan leggest til felles parkeringsareal*».

Det har vore litt att og fram for å få løyst vegtilkomst til eigedom Gnr 239 bnr 11, 42, 94 og 96. Eigarane av Gbnr 239/1(Lindås kommune) og Gbnr 238/3 har inngått ei avtale der dei nemde eigedomane får vegrett på vilkår. I erklæring om vegrett er det satt følgjande vilkår:

1. Lindås kommune (som grunneigar), gjer med dette eigedomane gbnr. 239/42, 94, 11 og 96, rett til gjennomkøyring og opparbeiding av veg på gbnr 239/1 i samsvar med reguleringsplan. Dog ikkje der det er vist parkeringsplassar på reguleringsplankartet, med unntak av dei næraste 3 plassane. Se pil på figur.
2. Veglaget har alle rett til bruk av privat veg øst for tomtene på gbnr 238/3 som munner ut i regulert parkeringsplass.
3. Gbnr 239/42 skal ha innkjørsel til eigen tomt via privatveg på gbnr 238/3, ikkje via gbnr 239/1.
4. Heile vegen frå krysset (raudt kryss på figur) og fram til eigedomsgrensa til gbnr 238/1 vedlikehaldes og brøytes av veglaget. Lindås kommune eig vegen og grunnen.
5. Avtalen faller vekk dersom privat veg ikkje er godkjent av Lindås kommune ved byggesak innan utgangen av 2017.
6. Lindås kommune føresetendeleg at søknad om tilkomst som skissert over, samt denne erklæringa, vert send på høyring til alle involverte rettshavarar.



Slik vi forstår avtalen, skal veglaget (som består av dei respektive eigedomane) opparbeide ny tilkomstveg i grense mot Gbnr 239/65. Dette kravet er satt for å sikre at 7 av 10 regulerte parkeringsplasser.

#### Uttale:

Av innsendt søknad ser vi at kommunen sin midlertidige snuhammer er vidareført som vegtilkomst. Vegen må opparbeidast ihht krav satt i vegretten. Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning sett følgjande vilkår for utvida bruk av eksisterande avkjørsle (merket som X i erklæringa):

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstiller tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «almennelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
- Siktsona kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikhindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsona skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsla.
- Privat veg skal være opparbeida ihht erklæring om vegrett.

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 slik merknader frå eigar av gbnr. 239/84 ved brev av 19.04.2021:

##### Merknad til nabovarselet:

Jeg har mottatt varsel om bygging av enebolig på ett plan og garasje på 239/94 på Eknes. Byggene er tegnet inn med en mønehøyde på 5,9 m over grunnmur/såle, noe som vil føre til at vi mister sjøutsikt mot sørøst. Det søkes om et bygg på ett plan, og da er det naturlig å bemerke at storparten av husene i Breivika og Kaldalen har saltak på ca. 22,5 grader eller valmete tak. (Regner med at loftet ikke skal innredes i og med at det er søkt om enebolig på ett plan). En takvinkel på 40 grader vil skille seg vesentlig ut og føre til langt høyere mønehøyde enn ved å eks. bruke 22,5 grader).

For det andre vil vi peke på PBL § 4.1a når det gjelder garasjen, der det står at maks mønehøyde for frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke brukes til beboelse, skal være 4,0m. Dette er vesentlig lavere enn det søkes om. Det skal heller ikke være på mer enn en etasje (ikke innrede loft).

Ansvarleg s kjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 16.06.2021.  
Ansvarleg s kjar opplyser at:

#### **Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:**

Argumenter i mot klage på mønehøgde på hus.

Huset til bnr.84 er vendt mot sør og der har han plenomr de og terrasse ,samt vinduer i stova er vendt mot sør.

Boligen som bygges på bnr.94 er

s r/østvendt og trukket godt bak på tomten.D  tomten vart k pt i 2018 var her tett vegetasjon med høge trær og busker. Desse blokkerte utsikten

hans den veien fullstendig,noko han sjølv sa. Denne vegetasjonen har bnr.94 siden fjerna. Det er i seinare tid blitt bygd hus i heilt anna stil enn øvrig bebyggelse i område.

Dette vil berre bidra til mangfoldet. En kan ikke forvente å ha 360 grader fri sikt i et regulert boligområde.

M neh gden på garasjen er ikke 5,9 m , men 4,9 m.

Boligen til bnr.84 ligger og mye høgere en bnr.94. Hus stilen på vestlande er ofte 40 grade takvinkel og att garasjen har samme vinkel på taket som boligen.

Det står ingen ting om takvinkel i reguleringsplan for Eknes,del av gnr239,bnr.11 og bnr.1.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.10.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense fr  bustad vist til å vere 0 meter.

Garasje har 1 meters avstand til nabogrense. Tiltaket er plassert i samsvar med

byggegrense i plan. Avstand til privat veg er opplyst å vere 7,5 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 24.50, og mønehøgde på bustad på 5,9 m.

Garasje har m neh gd på 4,9 meter.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om, og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup. Godkjent r rleggjarmelding er datert den 24.09.2021.

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

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

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 1 bil, samt garasje og snuplass på eigen grunn. Det ligg føre tinglyst erklæring om vegrett over gbnr. 238/11 av 21.05.1983.

Forhold vedr. tilkomst og avkøyrslø er avklart i tidlegare sak, ved løyve gitt ifm.

oppføring av bustad på naboeigedom gbnr 239/11 jf. Sak nr 16/678 i tidlegare Lindås kommune.

#### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrslø. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng. Fyllingsfot på nytt terreng skal plasserast min. 1 meter frå 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. Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg s kjar opplyst at tiltaket skal oppførast iht. teikningar.



## **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg sækjar 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 krav til avfallsplan.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon kan medføre.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak § 5 i reguleringsplanen for Eknes, del av gnr. 239. Plan ID 1263 15021979 ikkje vert sett vesentleg sett til side som følgje av tiltaket det er søkt om. Reguleringsplanen er av eldre dato, datert 1978, og § 5 har tilrettelagt for parkering i høve der grunneigarar ikkje har tilkomst til eiga grunn.

Det er administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå § 5 er klart større enn ulempene. Det er klart det beste for tiltakshavar å ha eigen garasje og biloppstillingsplass på eigen grunn, og kunna nytta den allereie opparbeida private vegen i tilknytning til eigendommen. Sækjar har ikkje behov for parkering utanfor eigen eigedom.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det i søknad syner at det er prosjektert garasje og biloppstillingsplass på eigen grunn, og at det føreligg erklæring om vegrett som sikrar tilkomst til eigendommen.

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

### **Avkøyrsløve og tilkomst**

Eigendommen får avkøyringsløve til kommunal veg via eksisterande privat veg på gbnr 239/3 slik det går fram av situasjonsplanen. Avkøyring til privat veg skal tilfredstillast dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett til offentleg veg.

### **Plassering**

Tiltaket er plassert iht. plan.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal oppførast iht. teikningar.

### **Nabomerknad**

Iht. § 4 i reguleringsplanen for området, kan bustadene oppførast i 1 høgde. Bygningsrådet kan gi løve til 1 ½ høgde. Elles gjeld felles føresegn, dvs. bygningslova, kommunen sine vedtekter og departementet sine byggjeføreskrifter. Kommuneplanen har ikkje egne føresegn når det gjeld høgde på husa. Byggesaksforskrifta (SAK 10) § 4-1 a. som det vises til i merknad, kan ikkje leggest til grunn ved vurdering ettersom dette gjeld tiltak som er unntatt byggesakshandsaming. Altså tiltak som ikkje krev søknad og løve.

Tiltaket har mønehøgde på garasje på 4,9 meter, og mønehøgde på bustaden på 5,9 meter. Loft skal ikkje innreiast til opphald, og det kan gis løve til ulik takform og takvinkel ettersom det ikkje er krav satt i føresegn vedr. dette.

Kommunen legg til grunn § 4 i reguleringsplanen, samt plan og bygningsloven (PBL) § 29-4 i vurderinga som gjeld byggverks plassering, høgde og avstand frå nabogrense. PBL § 29-4 gir løve til bygningar med gesimshøgde mindre enn 8 meter og mønehøgde på opp til 9 meter. Om ikkje annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand frå nabogrense som angitt i forskrift, eller som minst svarer til halve høgda, og ikkje under 4 meter.

PBL § 29-4 b) gir rom for å kunne godkjenne at byggverk plasserast nærmare nabogrense enn nemnt, og gjeld oppføring av frittliggande garasje, uthus og andre mindre tiltak. Kommunen vurderer dermed at tiltaket ikkje er i strid med føresegnene, og har ikkje heimel til å ta merknad til følge.

### **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**

- Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en 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 § 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.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/5721**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Mette Robertsen  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

Kart, teiningar, avtaler om vann- og avløpsrør  
Tegning ny fasade2



**Mottakarar:**

Byggmester Nils J Solend AS  
Cathrine Fjell Solend

Stølen 12 5911  
Hindenesvegen 5993  
201

ALVERSUND  
OSTEREIDET

Vidar Fjell-Solend

Hindenesvegen 5993  
201

OSTEREIDET