

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-137/765, FA-  
L42

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:** 21.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
110/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet og kravet til maksimal gesimshøgde i pbl. §29-4 for oppføring av tomannsbustad - gbnr 137/765 Alver  
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 21/7337, datert 25.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet og krav til gesimshøgde i pbl. §29-4 for oppføring av tomannsbustad - gbnr 137/765 Alver, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §19-2.

**Utval for areal, plan og miljø 07.09.2022:**

**Handsaming:**

**Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:**

Klagen vert tatt til følge og vedtak i sak 21/7337, datert 24.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet og krav til gesimshøgde i pbl. § 29-4 for oppføring av tomannsbustad- Gbnr 137/765 Alver, vert gjort om.

Med heimel i pbl. §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankrav og krav til gesimshøgde for oppføring av tomannsbustad.

**Grunngjeving:**

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 er avsett til bustader.

Utgangspunktet for unntak frå krav om reguleringsplan i KDP 2.2.1 er at det er 7 vilkår som må vera oppfylt for at unntaket skal komme til anvending.

Følgjande kriteriar må vera stetta:

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer: Vilkåret er stetta, då det i unntak frå krav opnar det opp for inntil to einingar og er såleis i orden i hht bruk og størrelse areal (tomten vil vera 1088m<sup>2</sup>)

2. Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet, (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom m.m) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser: Vilkårret er stetta, ingen vesentlege påverkader ihht det som er lista opp i dette punktet.

3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vera fellesløysingar for eit område: Vatn og avløp går gjennom tomten i dag, og det er klarert med Alver Kommune/vatn og avløp at dette må leggjast om i forbindelse med godkjenning av byggesak. Vilkårret er såleis stetta

4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkøyrsløse og byggegrense mot veg vera godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. Pbl§11-10.nr1: (at mindre utbyggingstiltak ikkje krev ytterlegare plan dersom det er gitt bestemmelsar om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og anna lovverk er ivaretatt) : Aktuell vegmynde er Alver Kommune. Veggen har vesentleg redusert trafikk i forhold til tidlegare status Fylkesvegen er flytta til anna trase, så det er såleis ingen gjennomgangstrafikk. Vilkårret er stetta.

5. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf pbl. §11-10.nr 2( fysisk form av anlegg) : Tiltak i området Isdalstøbakken inneheld mange stilartar, frå tradisjonell til moderne, og takformar frå saltak, valmtak og flate tak. Vilkårret er såleis stetta.

6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av eit større utbyggingsprosjekt: Tiltaket er ikkje ein del av ei større utbygging (Ein dom frå settefylkesmann i Sogn og Fjordane begrensar tomten som ein del av utbygging i området lenger oppe-ref dispøknad- området er difor ikkje ein del av ei større utbygging. Dommen er endeleg) Vilkårret er stetta.

7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå eit heilskapleg område eller strøtutvikling. Apm meiner dette er eit enkelt areal med plass til ein tomannsbustad mellom den kommunale veggen og eksisterande bustader på oppsida, som føyer seg fint inn i eksisterande bebyggelse. Det er akkurat slike areal kommuneplanens 2.2.1, unntak frå regulering er meint for. Vilkårret er stetta.

Statsforvaltar har i sin merknad påpeika at tomten ligg i Gul støysone.: Veggen var tidlegare fylkesveg med gjennomgangstrafikk med stor trafikkmengde, herunder også tungtrafikk. Veggen er no flytta og det er såleis ingen gjennomgangstrafikk ( sjå punkt 4 i oppstillinga)  
Elles ingen merknader

Det er ikkje kome merknader frå naboar eller andre private interessenter.

Gangveg opp til Kupaleitet som går over tomten, vil verte meir oversiktleg enn i dag. (jf uttalle frå veg-avd: gangvegen blir ivareteke og godt sikra

APM ser på Plan-og bygningslova som ei Ja-lov. Etter gjennomgåelse av regelverket og av vilkåra, meiner APM at ein kan dispensere frå regulering. Forholdsmessig vil det føra til store kostnader for ein tiltakshavar med ein enkelt tomt. Me har etter grundig gjennomgang av saka, kome fram til at alle vilkåra er stetta. APM meiner etter ei samla vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempe.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

**APM- 110/22 Vedtak:**

Klagen vert tatt til følge og vedtak i sak 21/7337, datert 24.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet og krav til gesimshøgde i pbl.§ 29-4 for oppføring av tomannsbustad- Gbnr 137/765 Alver, vert gjort om.

Med heimel i pbl.§19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankrav og krav til gesimshøgde for oppføring av tomannsbustad.

**Grunngjeving:**

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 er avsett til bustader.

Utgangspunktet for unntak frå krav om reguleringsplan i KDP 2.2.1 er at det er 7 vilkår som må vera oppfylt for at unntaket skal komme til anvending.

**Følgjande kriteriar må vera stetta:**

1.Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer: Vilkåret er stetta, då det i unntak frå krav opnar det opp for inntil to einingar og er såleis i orden i hht bruk og størrelse areal (tomten vil vera 1088m<sup>2</sup>)

2.Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet, (bygde og naturgitte omjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom m.m) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser: Vilkåret er stetta, ingen vesentlege påverkader ihht det som er lista opp i dette punktet.

3.Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vera fellesløysingar for eit område: Vatn og avløp går gjennom tomten i dag, og det er klarert med Alver Kommune/vatn og avløp at dette må leggjast om i forbindelse med godkjenning av byggesak. Vilkåret er såleis stetta

4.For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkøyrsløp og byggegrense mot veg vera godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. Pbl§11-10.nr1: (at mindre utbyggingstiltak ikkje krev ytterlegare plan dersom det er gitt bestemmelsar om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og anna lovverk er ivaretatt) : Aktuell vegmynde er Alver Kommune. Vegen har vesentleg redusert trafikk i forhold til tidlegare status Fylkesvegen er flytta til anna trase, så det er såleis ingen gjennomgangstrafikk. Vilkåret er stetta.

5.Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf pbl.§11-10.nr 2( fysisk form av anlegg) : Tiltak i området Isdalstøbakken inneheld mange stilartar, frå tradisjonell til moderne, og takformar frå saltak, valmtak og flate tak. Vilkåret er såleis stetta.

6.Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av eit større utbyggingsprosjekt: Tiltaket er ikkje ein del av ei større utbygging (Ein dom frå settefylkesmann i Sogn og Fjordane begrensar tomten som ein del av utbygging i området lenger oppe-ref disp.søknad- området er difor ikkje ein del av ei større utbygging. Dommen er endeleg) Vilkåret er stetta.

7.Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå eit heilskapleg område eller strøtutvikling. Apm meiner dette er eit enkelt areal med plass til ein tomannsbustad mellom den kommunale vegen og eksisterande bustader på oppsida, som føyer seg fint inn i eksisterande bebyggelse. Det er akkurat slike areal kommuneplanens 2.2.1, unntak frå regulering er meint for. Vilkåret er stetta.

Statsforvaltar har i sin merknad påpeika at tomten ligg i Gul støysone.: Vegen var tidlegare fylkesveg med gjennomgangstrafikk med stor trafikkmengde, herunder også tungtrafikk. Vegen er no flytta og det er såleis ingen gjennomgangstrafikk ( sjå punkt 4 i opplistinga)  
Elles ingen merknader

Det er ikkje kome merknader frå naboar eller andre private interessenter.  
Gangveg opp til Kupaleitet som går over tomten, vil verte meir oversiktleg enn i dag.(jf uttalle frå veg-avd: gangvegen blir ivareteke og godt sikra

APM ser på Plan-og bygningslova som ei Ja-lov. Etter gjennomgåelse av regelverket og av vilkåra, meiner APM at ein kan dispensere frå regulering. Forholdsmessig vil det føra til store kostnader for ein tiltakshavar med ein enkelt tomt. Me har etter grundig gjennomgang av saka, kome fram til at alle vilkåra er stetta. APM meiner etter ei samla vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

#### Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 137/765 Alver  
Adresse: Isdalstøbakken 24, 5916 Isdalstø  
Tiltakshavar/eigar: Endre valdersnes  
Klagar: Tiltakshavar ved ansvarleg søkjar, Majo Eigedom AS

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/7337, datert 25.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet og krav til gesimshøgde i pbl. §29-4 for oppføring av tomannsbustad - gbnr 137/765 Alver.

Bustadeigedommen er i dag bebygd med ein einebustad i 2014. Tomta sitt areal er i matrikkelen opplyst å vere 1796,6m<sup>2</sup>. Situasjonskartet viser framtidig frådelling for den del av eigedommen som tomannsbustaden skal førast opp på. Eksisterande tomt med bustadhus vil vere 708m<sup>2</sup>. Ny tomt til tomannsbustaden vil vere 1088m<sup>2</sup>. Frådelling til ny bustadtomt for tomannsbustaden er ikkje omsøkt pr. dags dato.

Vedtaket av 25.04.2022 har følgjande ordlyd:

#### «VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankrav og krav til gesimshøgde for oppføring av tomannsbustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM gangar tidlegare. Vedtaket av 25.04.2022 er førstegangsvedtak i saka.

## **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar v/ Majo Eigedom AS over delegert vedtak av 25.04.2022.

## **Klagerett og klagefrist**

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 25.04.2022 er sendt ut same dag. Klagen er mottatt innan klagefristen den 16.05.2022.

## **Vidare sakshandsaming**

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

## **Planstatus**

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan Knarvik- Alversund med Alverstraumen 2019-2031(KDP) er avsett til bustader.

Delar av eigedommen inngår i reguleringsplan for Kubbaleitet. Arealet er avsett til anna veggrunn – grøntareal. Dette arealet er felles for tilgrensande eigedomar til fellesveg.

Delar av eigedommen ligg og i gul støysone. Klagar opplys at berekningsgrunnlaget for støyrapporten truleg kjem frå den tida den offentlege vegen var fylkesveg. Den offentleg vegen er no kommunal veg. Gjennomkøyring er no forbodet. Trafikkmengda kan difor vere mindre i dag. Klagar opnar opp for å bestille støyrapport saman med byggesaken og gjennomføre eventuelle naudsynte tiltak. Kommunen legg dette til grunn.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA og inntil 400 m<sup>2</sup> BRA. Tiltaket ligg innafor tillat grad av %BYA (bebygd areal) med 22.7% BYA for eksisterande tomt og 24% BYA for ny tomt. Minste uteopphaldsareal for privat leik og opphald er 200 m<sup>2</sup> MUA per hovudbueining. Tomannsbustaden er opplyst

å få 200 m<sup>2</sup> MUA per hovudbueining. Minste tomteareal for tomannsbustader er 1000 m<sup>2</sup>. Den nye tomta for tomannsbustaden er innafor minstekravet med 1088m<sup>2</sup>.

### **Vurdering - unntak frå krav om reguleringsplan**

Utgangspunktet for unntak frå krav om reguleringsplan i KDP 2.2.1, er at det er 7 vilkår som må vere oppfylt for at unntaket skal komme til anvending. Samtlige vilkår må vere oppfylt for at unntaket skal inntre, dvs. kumulative vilkår. Ved kumulative vilkår er det slik at dersom eit vilkår ikkje er oppfylt, så inntre heller ikkje verknaden. Dersom eit av dei syv vilkåra for unntaket ikkje er oppfylt, så kan det ikkje gis unntak frå kravet om reguleringsplan.

Byggesak vurderte unntaket i referatet til førehandskonferansen, i sak 21/2005, datert 25.03.2021. Vilråa var ikkje oppfylt og unntaket kom ikkje til anvending.

Kommunen viser til følgjande vurdering i referatet til førehandskonferansen:

«Det er kommunen si vurdering at planlagt tiltak ikkje vil koma inn under unntaket frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan i føresegn 2.2.1. Unntaket er i hovudsak meint å gjelda mindre utbyggingar, ombyggingar og bruksendringar når alle krav i føresegnene er oppfylt. Det omsøkte tiltaket ligg i eit større område som er avsett til bustadføremål og som har eit potensiale for vidare utbygging og fortetting. Det er kommunen si vurdering at ei fortetting i dette området må skje gjennom reguleringsplan.

Vi ser også at det kan vera utfordringar knytt til å oppfylla krav til uteopphaldsareal, både når det gjeld storleik og kvalitetskrav, krav til tomtestorleik og utnyttingsgrad. At tilkomstvegen til fleire eigedomar går gjennom tomten vil også gjera det meir komplisert å realisera nye tiltak på eigedomen.

Vi vil også gjera merksam på at aktuelle krav i planen skal vera oppfylt for både eksisterande og ny bustad/eigedom.

Vi tilrår at de søkjer å avklara dispensasjonsspørsmålet først og at ein vurderer å endra tiltaket til å gjelda einebustad.»

Klagar fremja at vilråa var oppfylt og unntaket kom til anvending ved førespurnad om ny vurdering av førehandskonferansen i skriv, datert 03.05.2022. Byggesak svarte klagar i skriv av 27.05.2021 at det ikkje var lagt fram nokre nye opplysningar som endra deira standpunkt. Vilråa var ikkje oppfylt og unntaket kom ikkje til anvending.

Klagar fremja på nytt sin ståstad at vilkåra var oppfylt og unntaket kom til anvending ved søknaden om oppføring av tomannsbustaden i noverande sak. I følgje Byggesak, så lå det ikkje føre grunnlag for å vurdere vilkåra til unntaket på dette tidspunktet forutan vilkår 6 som var tilstrekkeleg opplyst av søkjar.

Det vert vist til avslaget av 25.04.2022 side 8:

«Søkar skriv og i søknaden at vilkåra for unntak frå plankrav i KPA pkt. 2.2.1 er oppfylt, men går ikkje nærmare inn på disse utover vilkår nr. 6 (om tiltaket er del av større utbyggingsprosjekt). Administrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å vurdere unntaket.»

Som tidlegare fremja ved førespurnad om ny vurdering av førehandskonferansen og ved søknaden om dispensasjon, så meiner klagar i klageomgangen at det kan gis unntak frå krav om reguleringsplan då vilkåra er oppfylt. Klagar har no kome med vurdering av samtlige 7 vilkår i KDP 2.2.1. Klagar meiner vilkåra er oppfylt og unntaket kjem til anvending.

Det er mottatt ny vurdering av Byggesak i klageomgangen for samtlige vilkår. Det ligg no føre tilstrekkeleg grunnlag til å vurdere unntak frå krav om reguleringsplan for dei 7 vilkåra i KDP 2.2.1.

Spørsmålet er om dei kumulative vilkåra i KDP 2.2.1 er oppfylt slik at unntaket om krav til reguleringsplan kjem til anvending.

## KDP (kommunedelplan) for Knarvik, Alversund med Alverstraumen 2019-2031:

### 2.2.1. UNNTAK FRÅ KRAV OM REGULERINGSPLAN

For eksisterande bygde eigedommar i område for bygg og anlegg, grønstruktur og samferdselsanlegg og infrastruktur kan det tillatast mindre tiltak etter pbl. §§ 20-4 bokstav a, b, c og e og 20-5 når vilkåra under er oppfylt.

Ved fortetting i område for bygg og anlegg som i vesentleg grad er bygd ut utan reguleringsplan, kan det gjevast unntak for krav om reguleringsplan for etablering av tiltak etter pbl § 20-1 når vilkåra under er oppfylt. Unntak frå krav om reguleringsplan gjeld for inntil 2 naust, 2 bueiningar, 2 fritidsbustader (einingar) for kvart område i planperioden, jf. pbl. § 11-10 nr. 1. Føresegna opnar for at tomta kan delast etter at tiltaka er ført opp, utan plankrav, men gjev ikkje rom for oppføring av fleire einingar etter at ny eigedom er oppretta. For desse tilfella vil plankravet gjelda.

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer.
  2. Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm.) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.
  3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysingar for eit område.
  4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkjørsle og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. § 11-10.nr 1.
  5. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. § 11-10.nr 2.
  6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område- eller strøksutvikling.

### Vurdering av klagar:

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer.  
**Dette er ok ihht bruk og størrelse areal**

### Vurdering frå Byggesak:

**Vilkår 1:** Tiltaket verkar å tilfredsstillere KDP sine krav til BYA, MUA osv. Vilkår er oppfylt.

### Vurdering frå klagar:



2. Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm..) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser  
**Ingen vesentlege påvirkningar ihht det som er listet opp i dette punktet.**

Vurdering frå Byggesak:

**Vilkår 2:** Ein tomannsbustad vil ikkje føre til «vesentlig» økning i miljøbelastninga for omgjevnadene. Vilkåret anses difor ikkje som problematisk.

Vurdering frå klagar:

3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere fellesløysingar for eit område.  
**Eiendommen har løysing for vann og avløp som kommunen vil godkjenne. Dette går gjennom tomten i dag, og det er klarert med Alver kommune vann og avløp at dette må legges om i forbindelse med godkjenning av byggesak.**

Vurdering frå Byggesak:

**Vilkår 3:** Ikkje oppfylt. Det går ein kommunal leidning gjennom tomta, i tillegg til privat vann og avløp. Søker opplys at det er uproblematisk, men ut ifrå ordlyden kan det virke som om det i det minste må ligge føre positiv uttale frå VA-avdelinga for at dette vilkåret skal anses oppfylt.

Vurdering frå klagar:

4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkøyrsløse og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. § 11-10.nr 1.  
**Aktuell vegmynde er Alver kommune. Vegen har vesentleg redusert trafikk i forhold til status når enebolig til hjemmelshaver var omsøkt. Da var vegen fylkesveg med mye større trafikk. Det er sannsynlig at utvidet bruk godkjennes ut fra ÅDT, og det faktum at det ikke er gjennomgangstrafikk på vegen forbi eiendommen. Dette kan settes som forutsetning i godkjenning av dispensasjon, eller avklares i forkant.**

Vurdering frå Byggesak:

**Vilkår 4:** Ikkje oppfylt. Tolkar ordlyden i vilkåret slik at tilkomst/avkøyrsløse må vere godkjent av vegmynda før det søkast om og gis unntak frå plankrav.

Tiltaket krev også dispensasjon i frå avstand til offentleg veg. Avstanden på 15 meter som er vist på situasjonskartet er ikkje vist i frå midtlinje, og tiltaket ligg nærmare enn 15 meter i frå offentleg veg. Dispensasjonen er ikkje søkt.

Vurdering frå klagar:

Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf pbl. § 11-10.nr2

**Tiltak i området Isdalbakken inneholder mange stilarter fra tradisjonell til moderne, og takformer fra Saltak, valmtak og flate tak, så dette er oppfylt.**

Vurdering frå Byggesak:

**Vilkår 5 og 6:** Ser ingen problematikk her. Søkeren sitt svar leggest til grunn.

Vurdering frå klagar:

6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.

**Tiltaket er ikke en del av en større utbygging.**

Vurdering frå Byggesak:

**Vilkår 5 og 6:** Ser ingen problematikk her. Søkerens svar leggest til grunn.

Vurdering frå klagar:

7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg områdeeller strøksutvikling.

**Kommunen vurder det som nødvendig med reguleringsplan, men vi er ikke enig.**

**Dette er bare et enkelt areal med plass til en enkelt bolig mellom den kommunale vegen og eksisterende boliger på oppsiden, som føyer seg fint inn, og kompletterer eksisterende bebyggelse. Det er akkurat sånne areal kommuneplanens 2.2.1, unntak i fra regulering er ment for.**

Vurdering frå Byggesak:

**Vilkår 7:** Ikkje oppfylt. Vurderinga her er ganske lik den som ble gjort ifm. dispensasjon frå plankrav i KDP pkt. 2.2, kor omsynet bak plankravet er å oppnå heilskapleg arealstyring. Det blir difor vanskeleg å argumentere her med noko anna enn det som er tatt opp i avslaget (side 7, avsnitt 4).

**Konklusjon - unntak frå krav om reguleringsplan**

I klageomgangen legg kommunen til grunn Byggesak sin vurdering av unntaket. Vilkår 3, vilkår 4 og vilkår 7 er ikkje oppfylt. Sidan vilkåra er kumulative, der samtlige vilkår må vere oppfylt, så kan det ikkje gis unntak frå

krav om reguleringsplan.

Kommunen legg til grunn at oppføring av tomannsbustad ikkje går inn under unntak frå krav om reguleringsplan. Krav om reguleringsplan - plankravet i KPA pkt. 2.2 - gjelder fullt ut. Det må søkjast dispensasjon frå plankravet for oppføring av tomannsbustaden. Slik søknad er sendt inn til kommunen av søkjar og handsama i avslaget av 25.04.2022.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev og det er søkt om dispensasjon frå krav om reguleringsplan - plankravet i KPA pkt. 2.2.

Tomannsbustaden er vist for deler av bygget å ha ein gesimshøgde på 8,8 meter. KDP (kommunedelplan) for Knarvik, Alversund med Alverstraumen 2019-2031 har ikkje eigne bestemmelser om gesimshøgde. Heimel for maksimal gesimshøgde vert plan- og bygningslova, pbl. §29-4(1).

Tiltaket krev dispensasjon frå kravet til maksimal gesimshøgde på 8 meter, jf. pbl. §29-4(1).

Tiltaket krev også dispensasjon i frå avstand til offentleg veg. Avstanden på 15 meter som er vist på situasjonskartet er ikkje vist i frå midtlinje, og tiltaket ligg nærmare enn 15 meter i frå offentleg veg. Dispensasjonen er ikkje søkt.

### **KPA pkt. 2.2:**

«2.2 KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL. § 11-9, NR. 1)

Areal sett av til bygg og anlegg, grønstruktur, samferdselsanlegg og infrastruktur, massedeponi og masseuttak etter pbl. § 11-7 nr. 1 skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 vert tillate, med mindre anna går fram av det einskilde føremål/område.

Reguleringsplanar skal ha ei avgrensing slik at viktige samanhengar vert avklarte. Kommunen skal i kvart enkelt tilfelle vurdere kor stort område reguleringsplanen skal omfatte.»

## Gesimshøgde i pbl. § 29-4(1):

### § 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter [kapittel 11](#) eller 12

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 06.04.2022:

«Det omsøkte området er del av eit større område som er sett av med bustadformål i arealdelen av kommuneplanen. Ein del av området er i dag ikkje regulert. Området består allereie av ein del bustader, men det ser ut til å vere plass til nokon fleire. Kommunen må vurdere i kva grad det kan forventast fleire liknande tiltak i området, og om område har gode nok bukvalitetar i dag. Vi minner om at eit område som er sett av til bustad, ikkje berre skal innehalde bustader, men også gode område for leik, opphald, infrastruktur og grønstruktur. Kommunen må sørge for å utvikle gode bustadområde, ei bit for bit utbygging kan gjer dette vanskeleg.

Det ser ut som bustaden ligg i gul støysone frå veg, og ein kan spørje seg om dette arealet då er godt eigna som bustadtomt. Vi kan ikkje sjå at det er informert korleis ein har tenkt å handtere dette temaet. Vi minner om at støy er eit folkehelseproblem, og det er lite heldig å plassere støykjenslege bygg i gul støysone. Statsforvaltaren meiner i utgangspunktet at grenseverdiane i tabell 2 i støyretningslinjene T-1442/21 må overhaldast. Vidare sakshandsaming hjå kommunen må vise korleis ein ev. kan støyskjerme tomannsbustaden og tilhøyrande uteopphaldsareal på ein slik måte at grenseverdiane ikkje vert overskridne.»

Det ligg føre uttale frå i Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- og avløp i høve plankravet i brev datert 23.03.2022:

#### 1. Veg-avdeling:

«Den private vegen kjem ut i kommunal veg. Det bør søkjast om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse til kommunal veg før det vert gitt dispensasjon frå løyve om ny bustad utan regulering på denne tomte. Vegen som under er ringa inn med raudt er i dag etablert som snarveg/gangveg frå Kupaleitet til kommunevegen. Dette er den tryggaste vegen for born å bruke som skuleveg. Det må sørgast for god trafiksikring og sikt langs veg og parkeringsareal slik at sikkerheita til gangvegen vert oppretthalden.»

#### Klagars kommentar:

Klagar viser til at utbygginga opnar opp og gir betre sikt langs gangvegen. Dette er stadfesta av Kupaleitet Sameige – gbnr 137/103 i naboerklæring om plassering av tiltaket 0 meter frå grenselinje, datert 10.01.2021.

## 2. Veg-avdeling:

«Areal regulert til anna veggrunn i plan for Kubbaleitet bør grensejusterast slik at formålsgrensa for anna veggrunn og matrikkel samsvarer.»

### Klagars kommentar:

Klagar oppfattar vegavdelinga slik at grensejusteringa ikkje påverkar deira søknad om dispensasjon frå plankravet.

## 3. Veg-avdeling:

«Avkøyrsla f\_V1 (Kubbaleitet) mot kommunevegen slik den er etablert i dag, er dårleg definert og truleg ikkje i samsvar med reguleringsplan for Kubbaleitet. Der den private avkøyrsla kjem ut i kommunal veg, ligg i tilknytting til ein verkstad. Avkøyrsla frå verkstaden har sannsynlegvis behov for svingradius for lastebil.»

### Klagars kommentar:

Klagar har ingen kommentar til vegavdelinga sin merknad om tilstanden til avkøyrsla, der vegavdelinga fremjar at avkøyrsla er dårleg definert og truleg ikkje samsvar med reguleringsplanen for Kubbaleitet.

## 1. VA-avdeling:

«Det går ein 50mm kommunal leidning gjennom tomta samt privat vatn og avløp for eksisterande bustad på tomta. Det er ikkje lov å oppføre bygning, murar og liknande over va-ledningar. Alle ledningar på tomta, kommunal og private, må flyttast/leggast om etter godkjenning frå VA-avdelinga i Alver kommune.

### Klagars kommentar:

Klagar opplys at løysing for vatn og avløp vil kommunen godkjenne. Løysing for vatn og avløp går gjennom tomta i dag og vil måtte leggast om etter godkjenning frå Alver kommune. Klagar er av den oppfatning at dette er ein formell endring som ikkje har betydning for deira søknad om dispensasjon frå plankravet.

### Kommunen sin vurdering av uttalen frå Veg-avdelinga og VA-avdelinga:

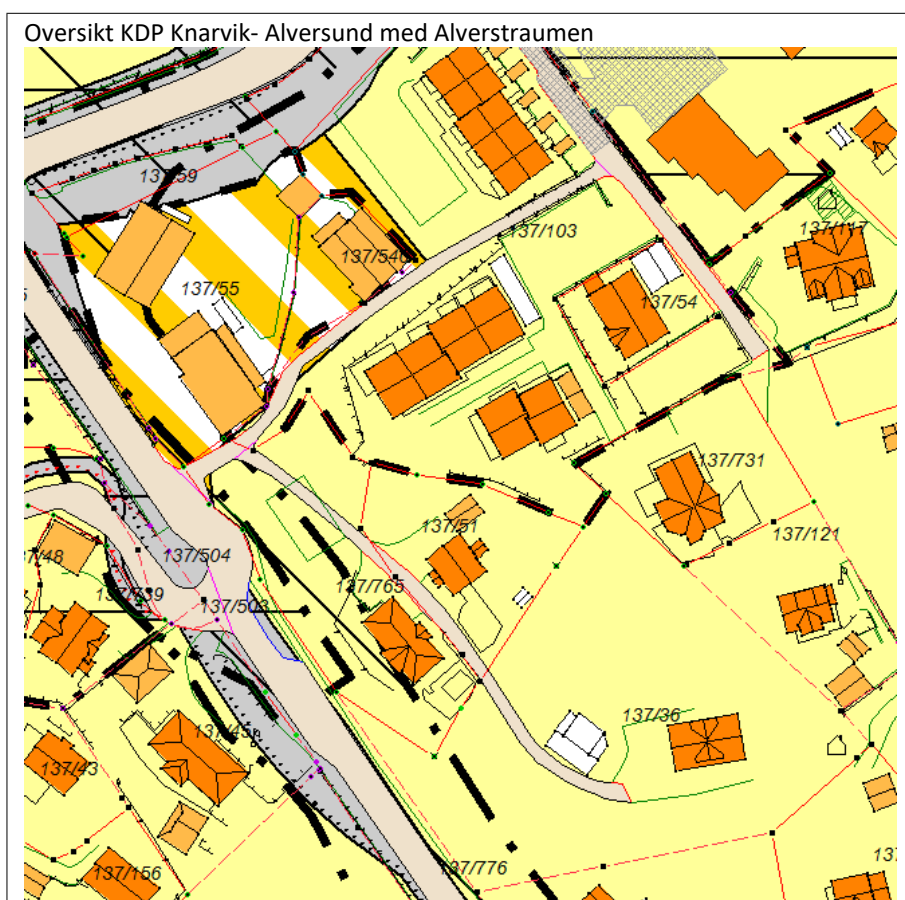
Kommunen presiserer at kravet ved søknad om dispensasjon for oppføring av bustad er at veg, vatn og avløp vert sannsynleggjort. Det må sannsynleggjerast at veg, vatn og avløp vert sikra med naudsynte løyver/private erklæringar slik at tiltaket kan la seg gjennomføre. Dersom veg, vatn og avløp ikkje lar seg sannsynleggjere verken no eller i overskødeleg framtid, så vil ikkje tiltaket kunne la seg gjennomføre og det vil ikkje vere mogleg å gje byggjeløyve.

Dessutan er omsyn bak plankravet å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Infrastruktur vert løyst i plan ved at det gis løysning på veg/avkøyrsel, vatn og avlaup. Når det er ønskeleg å bygge ut utan plan, er det desto viktigare å kunne belyse veg/avkøyrsel, vatn og avlaup for aktuelt tiltak og området.

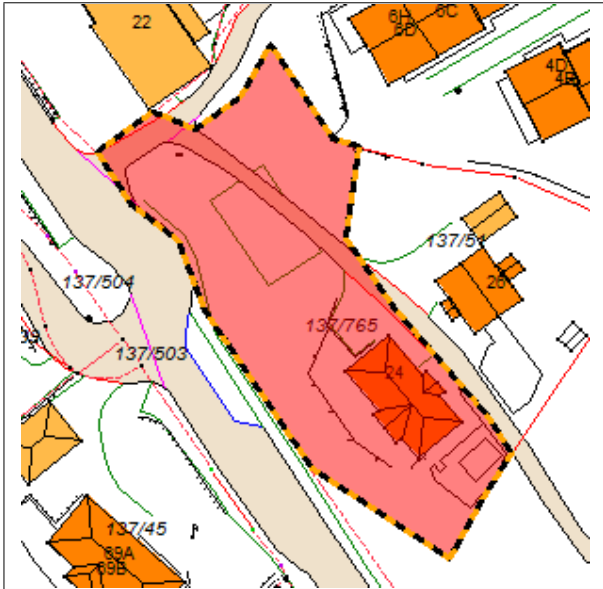
På denne bakgrunn, vil uttalen frå Veg-avdelinga og VA-avdelinga i kommunen ha betydning for søknad om dispensasjon. Dette i motsetnad til klagars ståstad om at fleire av merknadene ikkje har betydning for søknaden om dispensasjon.

Vidare vil det kunne settast vilkår for dispensasjon, herunder krav til avkøyrsel og grensejustering, dersom APM vel å snu saka til eit positivt vedtak. Dette sikrar at tiltaket er gjennomførbart og at det kan gis byggjeløyve.

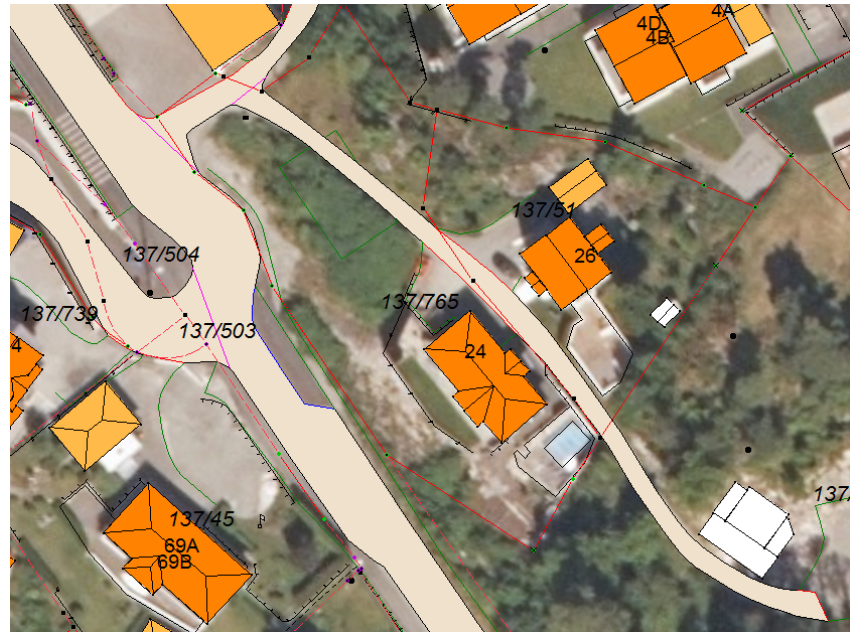
#### Kart/foto



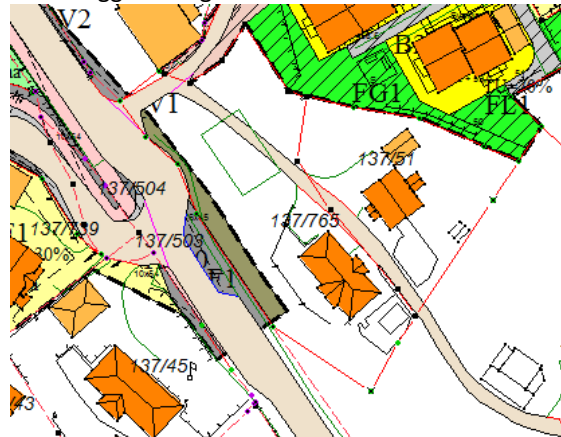
Bustadeigedom – gbnr 137/765



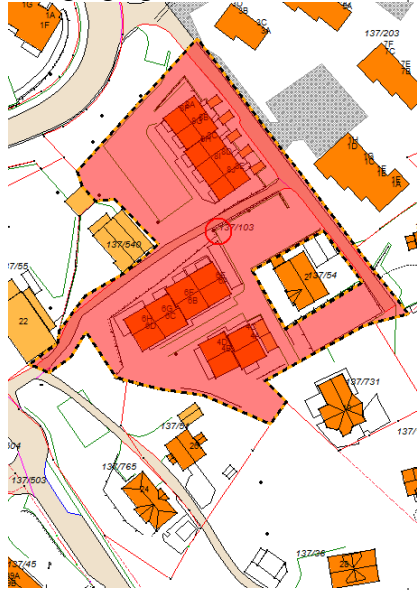
Ortofoto – Alver 2020



Del av gbnr 137/765 innafor planområdet Kubbaleitet i retning sørvest.  
Anna veggrunn – grøntareal.



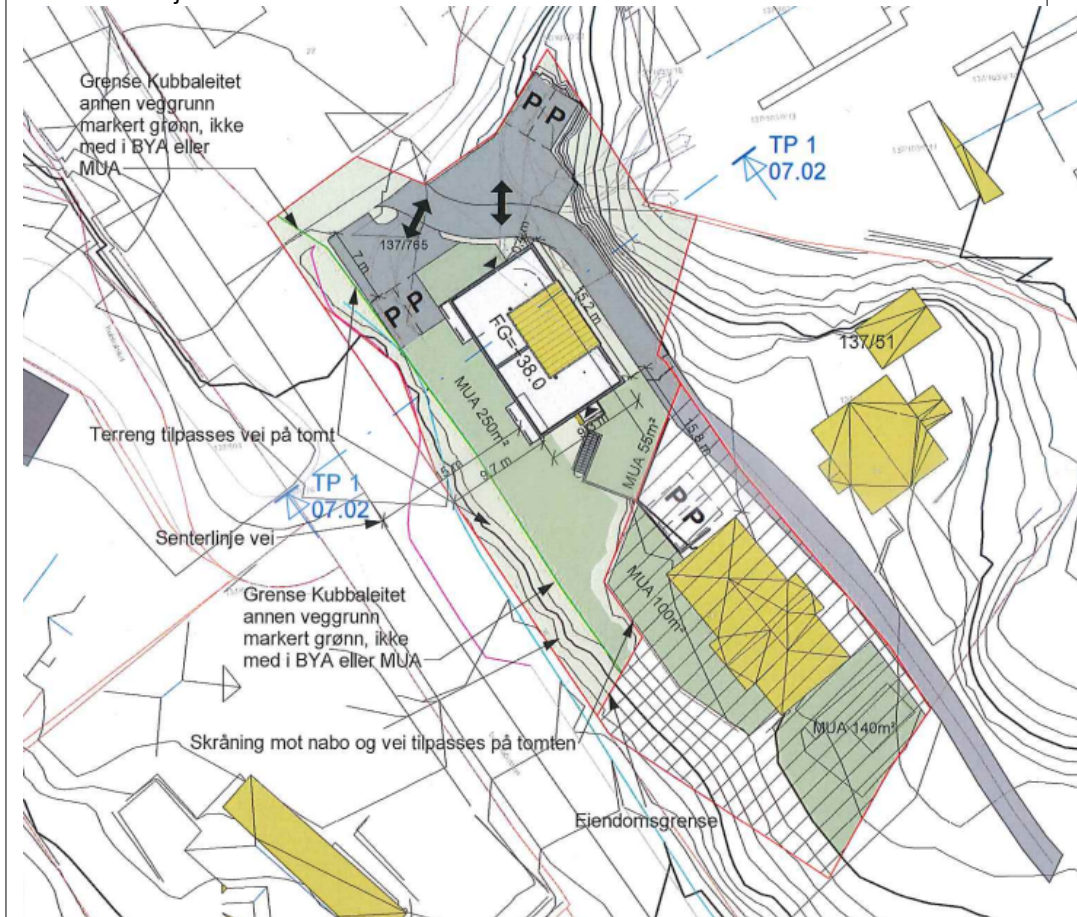
Kupeleitet sameige – gbnr 137/103 med gangveg



Illustrert gangveg – frå vegavdelinga

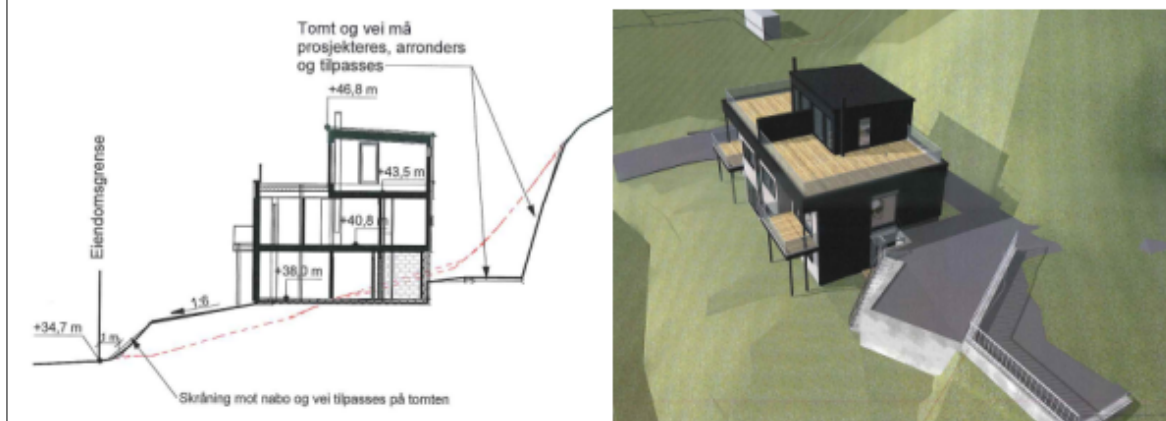


Revider situasjonskart av 11.01.2021

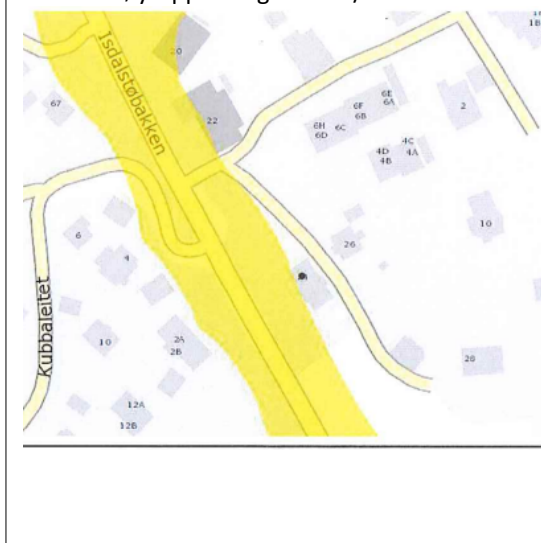




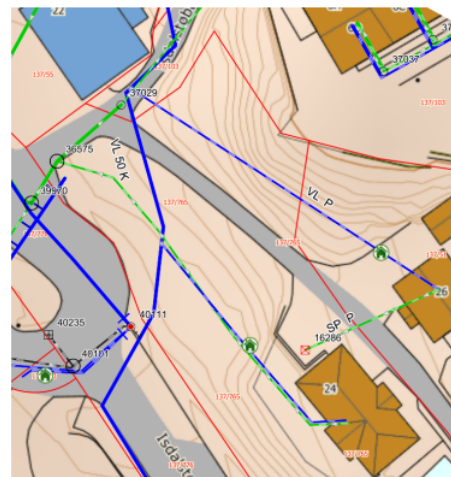
## Illustrasjon av tomannsbustaden - gbnr 137/765



## Utsnitt støyrapport – gbnr 137/765



## Kommunalt vatnledning – privat vatn og avløp ledningar for eksisterande bustad



## Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

## Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 11.01.21.

Avstand frå fasadeliv til offentlig veg er opplyst å vere 15 meter.

Avstand frå parkeringsplass/snuplass til offentlig veg er ikkje opplyst, og vil krevje dispensasjon ved plassering nærmare enn 15 meter.

## Vatn og avløp (VA)

Det ein kommunal leidning, samt privat vatn og avløpsleidning gjennom byggets tiltenkte plassering, sjå uttale frå Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- og avløp.

### **Tilkomst, avkøyrse og parkering**

Avkøyrse til offentlig veg vil krevje søknad om utvida bruk, sjå uttale frå Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- og avløp. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 4 bilar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering og avkøyrse. Teikningar 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.

### **Klagegrunnar**

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Klagar meiner det kan gis unntak frå krav om reguleringsplan – plankravet.

Klagar viser til Statsforvaltaren sin uttale, herunder støyrapporten. I følgje klagar, så klagjer uttalen kva som må vere på plass for dispensasjon frå plankravet. Klagar viser også til uttalen frå i Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- og avløp.

Klagar meiner det kan gis dispensasjon frå kravet til maksimal gesimshøgde. Klagar opplys at det kun er ein avgrensa del av bygget som får høgare gesimshøgde enn tillat. Fordelen vert at funksjonen til trapperom og loftstue vert oppretthalden. PLB skal handsamast som ein JA lov. Regelverket bør nyttast brukast så langt som mogleg for unngå regulering og store kostnader for ein tiltakshavar med ein enkel tomt.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

### **Innleiande merknad til klagegrunnar**

Klagar meiner det kan gis unntak frå kravet til reguleringsplan – plankravet. Kommunen viser til vår vurdering i avsnittet «Vurdering av unntak frå krav om reguleringsplan».

Klagar viser til Statsforvaltaren sin uttale, herunder støyrapporten. Støyrapporten er belyst under planstatus.

Klagar viser også til uttalen frå i Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- og avløp. Kommunen har belyst uttalen og sett på klagars kommentarar under avsnittet «Uttale frå anna styresmakt».

## VURDERING

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

### Dispensasjon frå plankravet

Omsynet bak krav om reguleringsplan er å oppnå ei heilskapleg arealstyring, der alle naudsynnte forhold vert grundig vurdert i ein reguleringsplanprosess. Det er viktig å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Infrastruktur vert løyst i plan ved at det gis løysning på veg/avkøyrse, vatn og avlaup. Plankravet sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelse §1-1.

I søknaden legg klagar vekt på at tiltaket ikkje hindrar eventuell utvikling av gbnr 137/36, Tiltaket vil samtidig føre til at vegen over 137/756 og 137/51 vert utvida og får en betre avkøyrse.

Kommunen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Sjølv om området i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, vurderer administrasjonen det slik at det fortsett er plass til fleire bustader - også utover dei tomtane som søkar har nemnt i sin søknad. Ein reguleringsplanprosess vil kvalitetssikre utbygginga av eit mykje større område enn det søkar tek stilling til. I ein slik prosess har både kommunen og innbyggjarane større føresetnadar for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak. Utbygging utan reguleringsplanprosess kan føre til at områder blir disponert annleis enn korleis dei ville vert gjort elles. Statsforvaltaren viser i si uttale til at det i bustadområder og skal settast av plass til områder for leik, opphald, infrastruktur og grønstuktur. Det er vanskeleg å vurdere korleis områdene best skal disponerast ved stykkevis utbygging.»

Administrasjonen si vurdering er at det er naudsynt med reguleringsplan i området».

Det er fleire reguleringsplanar avsett til bustad av nyare dato i nærleiken av gbnr 137/765, herunder Kupeleitet (2008), Hordasmiabakken (2014), Kubbaleitet (2015), Vesleheimen (2016), og Sundeheim i Isdalstø (2016). Dette viser at det har vore kommunen sin intensjon i nyare tid å byggje ut området gjennom planprosessar og ikkje gjennom enkeltvis dispensasjonar. Denne styrte utvikla i retning regulering styrker

omsyna bak plankravet.

Vidare består det uregulerte området av fleire eldre bustadar, der leik, opphald, infrastruktur og grønstuktur ikkje har vore tatt stilling i en reguleringsplan. Ein bit for bit utbygging av den enkelte eigedom vil ikkje ta høgde for område til leik, opphald, infrastruktur og grønstuktur.

Eksisterande bustadeigedomane i det uregulerte området er av eldre dato og av større storleik, men med få fellesareal til leik og opphald. Det er ikkje tatt stilling til på eit overordna nivå om bukvalitetane i høve område for leik, opphald, infrastruktur og grønstuktur. Uttalen frå vegavdelinga viser at det er utfordingar i høve infrastruktur relatert til avkøyrse og gangveg. Dette indikerer at det uregulerte området ikkje har gode nok bukvalitetar i høve leik, opphald, infrastruktur og grønstuktur.

Med ein planprosess vert gangstien løfta opp til ein overordna vurdering i ein planprosess. Det vert i plan sikra god trafikksikring og sikt langs veg og parkeringsareal slik at sikkerheita til gangvegen vert oppretthalden. Dette vert overlat til ein tiltakshavar aleine å løyse dersom det vert gjeve dispensasjon.

Areal regulert til anna veggrunn i plan for Kubbaleitet for gbnr 137/765 vert vurdert og tatt stilling til i plan. Plan vil samtidig løyse utfordringane til avkøyrsla f\_V1 (Kubbaleitet) mot kommunevegen for både bustadeigedomane og næringseigedomene med verkstaden . Avkøyrsla er dårleg definert og truleg ikkje i samsvar med reguleringsplan for Kubbaleitet.

Ein planprosess vil sørge for at gangstien, ny tilkomst til tomannsbustaden og avkøyrsla mot kommunevegen vert sett i samanheng og løfta opp til en overordna vurdering i ein planprosess. I tillegg vil plan løyse Infrastruktur, herunder veg/avkøyrse, vatn og avlaup samt

områder for leik, opphald, infrastruktur og grøntstruktur. Dette er i samråd med Statsforvaltaren sin uttale om at kommunen må sørge for å utvikle gode bustadområder.

På denne bakgrunn vert omsyna bak plankravet best ivaretatt gjennom ein planprosess og ikkje gjennom enkeltvis dispensasjon.

Dei omsyna som ligg bak plankravet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Etter pbl. §19-2 andre ledd andre punktum, så skal det foretas ein interesseavveing av fordeler og ulemper. Fordelane skal avgrensast til forhold som ivaretek samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av

den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Klagar er av den oppfatning at fordelane er klart større enn ulempene. Egedomen er tilrettelagt for oppføring av tomannsbustaden

Det er kommunen si vurdering at det i hovudsak ligg føre fordelar for tiltakshavar ved å gje dispensasjon. Ulempa med å tillate utbygging utan plan er at det er meir usikkert om god trafikkisikring og sikt langs veg og parkeringsareal vert oppnådd slik at sikkerheita til gangvegen vert oppretthalden. Det er også uheldig at vurdering om utvida bruk av avkøyrse/utbetring av avkøyrse vert forskjøva til Byggesaken istadenfor å få den avklart på eit tidleg stadie i ein planprosess. Kommunen viser her til uttalen frå vegavdelinga som ser som hensiktsmessig å avgjere spørsmålet om utvida bruk av eksisterande avkøyrse på eit tidleg stadie og før det vert gjeve eventuell dispensasjon.

Oppføring av tomannsbustaden høyrer etter dette heime i ein planprosess.

Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og det ulovfestete kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet. Det ble her presisert at forbodet mot usakleg forskjellsbehandling er en begrensning i forvaltningas frie skjøn og retter seg ikkje mot rettsbruken. Ein anførsel om usakleg forskjellsbehandling vil derfor ikkje ha relevans i vurderinga av om vilkåra i pbl. §19-2 annet ledd er tilstades. Anførselen vil måtte avgrensast til «kan» skjønnet, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum.

I utgangspunktet er det opp til kommunen å avgjere om det er sakleg/usakleg å gje dispensasjon eller ikkje

med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Det er fare for presedens i saka. Kommunen vurderer på lik linje med Statsforvaltaren at det er plass til fleire bustader i området og det kan difor kan forventast fleire liknande tiltak. Klager har påpekt at gbnr 137/36 er ein eigedom som kan vere aktuell for utvikling med plass til ytterlegare bustad/bustader. Kommunen er einig at gbnr 137/51 vil ha plass til ytterlegare bustad/bustader. Gbnr 137/51 vil kunne påberope seg likehandsaming dersom gbnr 137/765 gis dispensasjon frå plankravet.

Dispensasjon vil føre til eit press på å få bygget ytterlegare bustad/er på dei eksisterande bustadtomtene utan reguleringsplan basert på kravet til likehandsaming. Dette gjev uheldig presedensverknad for framtidige saker.

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Dersom APM likevel finn at det kan gis dispensasjon, så «kan» det setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilråra 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 medføre.

Dersom APM vel å gje dispensasjon, ber administrasjonen om at følgjande vilkår vert stetta før løyve til oppretting av ny grunneigedom vert gjeve:

1. Søknad og løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp til kommunal veg.
2. Areal regulert til anna veggrunn i plan for Kubbaleitet vert grensejustert slik at formålsgrrensa for anna veggrunn og matrikkel samsvarer.
3. Avstand frå parkeringsplass/snuplass til offentleg veg er ikkje opplyst, og vil krevje dispensasjon ved plassering nærmare enn 15 meter.
4. Avstand frå bustad til offentleg veg er mindre enn 15 meter. Det må søkast dispensasjon og vegmynde må vurdere om ein slik dispensasjon kan gjevast.

#### Dispensasjon frå kravet til maksimal gesimshøgde

Klagar meiner det kan gis dispensasjon frå kravet til maksimal gesimshøgde. Klagar opplys at det er kun ein avgrensa del av bygget som får høgare gesimshøgde enn tillat. Fordelen vert at funksjonen til trapperom og loftstue vert oppretthalden. PLB skal handsamast som ein JA lov. Regelverket bør nyttast brukast så langt som mogleg for unngå regulering og store kostnader for ein tiltakshavar med ein enkel tomt.

«Med ein høgde på 8,8 meter inneberer bygget eit avvik på 0,8 meter frå kravet til maksimal

gesimshøgde i pbl. § 29-4.

Søker viser i sin søknad til at dette kan teiknast om, at det ønskast å behalde det slik det er da endring ikkje vil føre til ein forbetring av fasaden på bygget.

Omsynet bak høgdekravet er blant anna å sikre ein einsarta busetnad innanfor same plan, samsvar mellom bygningsvolum og høgde, terreng og høgde, og samsvar mellom eksisterande busetnad og høgde på ny bygning.

Eit avvik på 0,8 meter vurderast ikkje å vesentleg tilsidesette omsyna bak høgdekravet, men fordelane med avviket må fortsett vere klart større enn ulempene for at det skal gis dispensasjon. Administrasjonen kan ikkje sjå at det her føreligg tungtvegande omsyn som talar for dette. Søker påpeiker at det er mogleg å teikna om bygget, men at det behaldast slik da det er søkarens primære ønske. Særleg må dette sjåast i lys av bygget har flatt-/pulttak, kor eit avvik på 0,8 meter vil være mykje meir dominerande enn ved eksemplvis saltak.

Den positiv rettslege regelen i pbl. §29-4(1) gir anledning til å sette opp byggverk med gesimshøgde over 8 meter og mønehøgde over 9 meter dersom dette følger av gjeldande arealplan. KDP (kommunedelplan) for Knarvik, Alversund med Alverstraumen 2019-2031 har ikkje eigne bestemmelser om gesimshøgde. Det er difor kun tillat med gesimshøgde på 8 meter, jf. pbl. §29-4(1).

Bakgrunnen for høgdekravet er at dominerande høgder i stor grad vil kunne ha en negativ påverknad på omgjevnadene. Ei planfagleg vurdering av dominerande høgder i planprosessen vil sikre at dette kun vert tillat der dette kan forsvarast etter ein heilskapleg og avveid vurdering.

For å kunne tillate avvik frå plan- og lovens bestemmelse om maksimal gesimshøgde på 8 meter, må dette vurderast i ein reguleringsplan og ikkje ved ein enkeltstående dispensasjon. Eit avvik frå maksimal gesimshøgde vil også kunne ha uheldig presedensverknad for det uregulerte område med plass til fleire bustader.

Gesimshøgde på 8,8 meter istadenfor 8 meter høyrer heime i ein planprosess.

Dei omsyna som ligg bak omsyna bak høgdekravet i pbl. §29-4 (1) gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

## Konklusjon

Det er kommunen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følge

## Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjstatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

## Vedlegg i saken:

18.05.2022	Klage på avslag om dispensasjon GBNR 137-765 Alver.docx	1739598
25.04.2022	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 137/765 Alver	1711584



08.04.2022	Uttale - søknad dispensasjon - gbnr 137/765 Alver	1721779
07.04.2022	Uttale - gbnr 137/765 Alver - oppføring av tomannsbustad - dispensasjon	1720820
17.01.2022	Tilsvar på byggesak Gbnr 137-765 Alver	1674206
17.01.2022	D-1 Situasjonsplan rev. A	1674208
17.01.2022	D-4 Plan underlag regplan Kubbaleitet	1674209
17.01.2022	D-5 Plan underlag regplan Kupeleitet	1674210
25.08.2021	Søknad om dispensasjon fra krav til regulering og gesimshøyde GBNR 137-765 Isdal	1601024
25.08.2021	D-1 - D-3 situasjonsplan og illustrasjoner	1601027
17.01.2022	2022-Naboerklæring Kupaleitet sameie	1674211
27.05.2021	Svar på anmodning av ny vurdering	1562045
05.05.2021	Anmodning om ny vurdering/ møte med byggesak angående planlagt byggesak på gbnr 137/765 Isdal	1553692
26.03.2021	Referat frå førehandskonferanse - gbnr 137/765 Alver	1530419