



Valhall Byggprosjektering og Totalentreprise AS  
Kjetil Rasmussen  
Alvøveien 130  
5179 GODVIK

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/3147 - 22/83110

Saksbehandlar:  
Einar Aase  
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:  
01.11.2022

## Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 134/57 Hilland

**Administrativt  
vedtak:**

**Saknr: 1225/22**

**Tiltakshavar:**

Carsten Wulf

**Ansvarleg søkjar:**

Valhall Byggprosjektering og Totalentreprise AS

**Søknadstype:**

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) §1-8 for oppføring av tilbygg. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 27.07.2022 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.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl. § 20-3.

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 43 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 49m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 8,45 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø jf. pbl. §1-8.

Det vert elles vist til søknad motteken 08.04.2022 og supplert 27.07.2022 og 18.10.2022.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 11.07.2022:

1. Situasjonsskart må utbetrast. Situasjonsskart må syne ytre mål på tiltak. Situasjonsskart må vidare syne avstand frå tiltak til sjø
2. Vedlagt nabovarsling syner ikkje at søknad om dispensasjon er nabovarsla. Søknad må supplerast med informasjon som syner at dispensasjonssøknad vart nabovarsla.

Dersom søknad om dispensasjon ikkje er nabovarsla ved tidlegare utsendt nabovarsel, må denne nabovarslast.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 27.07.2022. Søknad var framleis ikkje komplett. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 14.09.2022:

1. Det er i søknad opplyst om at samla storleik for fritidsbustad er 163 m<sup>2</sup> BYA. Det er noko uklårt om dette er for fritidsbustaden det er søkt tiltak på, eller om det gjeld alle tiltak på eigedom. Søknad må supplerast med informasjon om samla bruksareal (BRA) og bygd areal (BYA) for heile eigedomen.

Informasjon i matrikkel tyder på at det ligg to fritidsbustadar på eigedomen. Dette inneber at bruksareal for begge fritidsbustadane på tomta må leggjast saman.

2. Dersom samla BRA overstig 150 m<sup>2</sup>, eller utnyttingsgrad totalt for eigedom overstig 25%, er det naudsynt med dispensasjon frå føresegn 3.1.2 i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 18.10.2022. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 20.12.2022.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik, Alversund og Alverstraumen sin arealdel er definert som «fritidsbustad». Tiltak ligg i omsynssone H570 – bevaring kulturmiljø.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA og maksimalt 150 m<sup>2</sup> BRA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø jf. pbl.§1-8.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

## SØKNAD OM DISPENSASJON

### Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

### Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra pbl §1-8 vedrørende byggeforbud innenfor 100-meters beltet.

### Begrunnelse:

Eksisterende hytte er oppført innenfor 100-meters belte. Det søkes nå om et mindre tilbygg som ikke har noen påvirkning for allmenn ferdsel eller hensynene med 100 meters beltet å gjøre.

Det bygges boliger og annen bebyggelse i nærområdet som også er innenfor 100 meters beltet. Det er således presedens for å tillate noe bygging i dette området innenfor 100 meters beltet.

Det er således ingen negative grunner med tiltaket og fordelene med å innvilge dispensasjon er dermed større en ulempene.

Tilbygget gjør fritidsboligen mer anvendelig for en større brukergruppe og mer tilpasset dagens standard.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 08.08.2022:

#### Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjere unntak frå gjeldande plan. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Byggeforbodet i strandsona skal sikre både friluftsliv, ålmente interesser, natur og landskap. Eigedomen ligg ved innseglinga til Den indre farlei, og eksponert til ytst på Heimetangen. Hytta vil bli større med ein større front mot sjøen, og vil slik sett påverke landskapet i området. Kommunen må legge vekt på dette i si vurdering av saka. Det må også vurderast i kva grad ein større fritidsbustad vil auke privatiseringa i området.

Det ser også ut til at det ligg fleire andre fritidsbustader i nærleiken, der eigarane kan ønskje tilsvarande tilbygg. Kommunen må vurdere i kva grad ein dispensasjon i saka kan føre til tilsidesetting av kommuneplanen som styringsverktøy. Vi minner om at utviklinga i strandsona skal skje igjennom planlegging og ikkje igjennom tilfeldige dispensasjonar. Strandsona skal vurderast heilskapleg og langsiktig jf. Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune v/kultur den 27.07.2022:

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om tilbygg til fritidsbustad på gbnr 134/57 Hilland. Gbnr 134/57 ligg i omsynssone H570 Den indre farleia.

Den aktuelle eigedomen ligg heilt i utkanten av omsynssona for Den indre farleia. Tiltaket gjeld tilbygg på ein fritidsbustad, som ser ut til å vera bygd på i fleire omganger. Det er ikkje registrert nokon kulturminne på eller nær eigedomen.

Me kan ikkje sjå at det planlagde tiltaket reduserer kvalitetane i omsynssona for Den indre farleia og har ingen merknader til tiltaket.

Med helsing  
Alver kommune, Kultur

Søknad vart òg sendt på uttale til Vestland fylkeskommune. Alver kommune har ikkje motteke uttale frå Vestland fylkeskommune.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 27.07.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 6,9967 meter.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense mot sjø i plan.

### **Vatn og avløp (VA)**

Der er ikkje opplyst at tiltak medfører endring for vatn og avløp for eigedom.

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

Det er ikkje opplyst at tiltak medfører endring for tilkomst, avkøyrsløp og parkering for eigedom.

### **Terrenghandsaming**

Teikningar/snitt viser plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal projekterast 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 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.

## **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk 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.

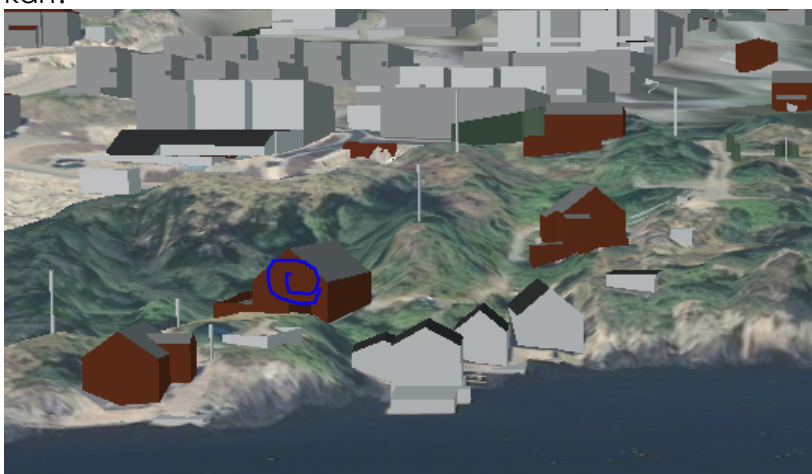
Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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

Det generelle byggeforbodet i strandsona følgjer av pbl.§1-8. Det går her fram at det i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltak er plassert i eit område der landskap allereie er privatisert. Det er vurdert at tilbygget ikkje vil påverke landskapet ytterlegare i negativ forstand.

Tiltak har vore på uttale til kulturavdeling, jf. omsynssone H570. Det er her vurdert at tiltak ikkje vil ha negativ verknad ut frå kulturomsyn. Dette taler ytterlegare for at omsyn til landskapspåverknad er tatt stilling til i den konkrete saka. Sjå utklipp frå 3D-kart.



Tiltak er elles i samsvar med arealføremål, og ligg innanfor utformingskrav for fritidsbustad jf. føresegn 3.1.2. Det er følgeleg vurdert at tiltak ikkje set kommunedelplanen til side som styringsverktøy. Vurderinga er hovudsakleg knytt til omsyn nemnt ovanfor, samt til om tiltak fører til auka privatisering av området. Tiltaket ligg plassert i eit område som allereie i stor grad er bygd ut og privatisert, og grensar vidare til reguleringsplan for Hilland Vest felt 7 del 2, som opnar for at det vil kunne oppstå ytterlegare tiltak i strandsona i nærområdet. Administrasjonen vurderer at tiltak ikkje har negativ verknad på opplista omsyn bak pbl.§ 1-8, herunder omsyn til privatisering av området, landskapspåverknad og kulturomsyn.

Eventuelle framtidige byggesøknadar for fritidsbustadar vil måtte vurderast konkret. Her vil påverknad på landskap måtte vurderast konkret i samband med blant anna kulturomsyn jf. omsynssone H570, samt generelle krav til fritidsbustad jf. føresegn 3.1.2.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl.§ 1-8 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 søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal 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 byggtknisk 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.

### **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.

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

### **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.

### **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.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/3147**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

plantegning for søknad med mål til situasjons kart  
Situasjonsplan - kart  
Tegning Ny Fasade - vest og øst  
Tegning Ny Fasade - nord og sør  
Tegning Nytt Snitt

**Mottakarar:**

Carsten Wulf	KVERNABEKKVE 5243 GEN 96	FANA
Valhall Byggprosjektering og Totalentreprise AS	Alvøveien 130 5179	GODVIK