



Arkoconsult As  
Mia Dullum Kongelstad  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/7261 - 22/95722

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

Dato:  
16.12.2022

Løyve til oppføring av oppføring av to tomannsbustader med tilhørende veg og VA - dispensasjon - gbnr 108/525 Lindås

**Administrativt vedtak:**  
**Saknr: 1439/22**  
**Tiltakshavar:** Helland Eiendom & Invest As  
**Ansvarleg søker:** Arkoconsult As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå føresegn 3.2.2 i reguleringsplan for Lindås prestegard del av gbnr.108 bnr.1 for oppføring av to tomannsbustadar. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av to tomannsbustadar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 31.08.2022 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.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 10.11.2022, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via reguleringsplan.

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

#### SAKSUTGREIING

**Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av to tomannsbustadar med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 133,6 m<sup>2</sup> per eining i tomannsbustaden. BRA per tomannsbustad er opplyst til 267,2 m<sup>2</sup>. Bygd areal (BYA) er opplyst til ca. 185,8 per tomannsbustad m<sup>2</sup>. Samla BYA for begge tomannsbustadane er opplyst til 371,6 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 17,33 %BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrslø, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå føresegn 3.2.2 i reguleringsplan for Lindås prestegard del av gnr.108 bnr.1, som set krav om saltak.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.11.2022.

**Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.11.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

**Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Lindås prestegard. Del av gnr.108 bnr.1, er definert som B2 – område for bustadar med tilhøyrande anlegg. Reguleringsplan vert supplert av kommunedelplan for Lindås, jf. føresegn 4.5 i kommunedelplan.

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

**Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 3.2.2 i reguleringsplan for Lindås prestegard del av gnr.108 bnr.1 for val av takform.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

## **Saksforhold**

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om oppføring av to stykk tomannsboliger ved gbnr. 108/525 i Alver kommune. Tiltakshaver er Helland Eiendom og Invest AS, org. nr. 925 876 356.

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

- 1) Reguleringsplanen pkt. 3.2.2 om saltak

## **Regelverk**

Plan –og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19-2 andre ledd. Tredje ledd nevner hva som skal vektlegges i vurderingen;

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

## **Grunner for å gi dispensasjon**

Formålet med å regulere takform i en reguleringsplan har sammenheng med estetikk og ensartet bebyggelse i planområdet. Dette kan gjelde innenfor et avgrenset område i planen, eller det kan gjelde hele byggefeltet.

Gjeldende reguleringsplan åpner opp for at taket kan ha aker og/eller valmer i felt B4. For omsøkt tiltak anser vi ikke at takformen vil bryte med bebyggelsen i området da valmet tak ikke skiller seg vesentlig fra saltak. Valmet tak vil gli godt inn i terrenget og fremstår ikke like ruvende som saltak. Videre er det flere boliger i nærområdet som har valmtak. Dette gjør at omsøkt tiltak ikke i særlig grad skiller seg ut fra boligens takform ellers i området. En dispensasjon i denne saken vil derfor ikke stride mot den øvrige områdebebyggelse eller den generelle byggestilen i hele feltet.

Takvinkelen er prosjektert til 22 grader, og er således innenfor kravet om takvinkel satt i reguleringsplanen.

Vi kan ikke se at en dispensasjon fra takform vil tilsidesette nasjonale og regionale interesser da områdets karakter i svært liten grad vil bli påvirket ytterligere sammenlignet med eksisterende situasjon. Nasjonale og regionale interesser vil i tillegg, slik vi ser det, bli ivaretatt ved en ordinær byggesaksbehandling.

Vi finner at hensynet bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

#### **Fordeler/ulempen med tiltaket**

Ulempen ved å gi dispensasjon er at det man tillater en takform i strid med gjeldende plan, noe som over tid kan svekke planen som styringsdokument.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at boligens fasade og høyde blir lavere med valmtak enn saltak. Dette medfører at man i mindre grad hindrer sikt for eksisterende og eventuelle nye boliger i bakkant av ønsket tiltak. I tillegg medfører takformen enklere vedlikehold.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på de nevnte forhold ovenfor finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr.108/513 ved brev av 29.09.2022:

## **Merknad til nabovarselet:**

Viser til mottatt nabovarsel og ønsker å kommentere følgende forhold:

### «Trinnfri adkomst»

På plantegningene er det vist rullestolsirkler på begge plan og det står «trinnfri adkomst» ut for inngangsdør i hovedplan og ut for terrassedør på underetasjen. Mitt innspill går på at det uansett ikke er mulig å bo i disse boliger hvis man er rullestolbruker:

1. Der er ikke vist at det er mulig å få plass til en vaskemaskin i badet på hovedplanet, og det er ikke vist snusirkel på vaskerommet i underetasjen (hvis det er meningen at man skal kjøre rundt om huset for å vaske klær)
2. Det er ikke mulig for en rullestolbruker å komme inn i soverom 1 på hovedplanet og snu kjørestolen for å komme seg til skap eller vindu. Døren må evt. gjøres bredere for å kunne kjøre «skjøvt» inn til hver side for å komme utenom sengen.

Lindåsbygden trenger boliger som er tilrettelagt for bevegelseshemmede, ettersom gjennomsnittsalderen stiger og en stor del av de eksisterende boliger i bygden/området, er fra tiden før man la til rette for bevegelseshemmede. Det kan jo ikke være hensikten med «trinnfri adkomst» at man kun skal ha besøk av bevegelseshemmede, men at man som bevegelseshemmet ikke kan bo i boligen! Det er et tankekors at man ikke tar seg uleiligheten med å få de siste ting på plass, for at helt nye boliger - på en av Lindås mest attraktive tomter - er tilrettelagt for at man kan være ,eller kan bli, bevegelseshemmet mens man eier boligen.

### Parkering

Det er kun vist 3 biloppstillingsplasser for de 4 boligene, samt to stiplede gjesteparkeringsplasser (hvis det er oppfattet rett). I alt 5 parkeringsplasser. I reguleringsplan for bustadfelt Lindås prestegård står det: For kvar einskild bustad skal ein sette av plass for 1 garasje og for oppstilling av minst 1 bil. Det vil si krav om 8 parkeringsplasser i dette tilfelle.

Det er ikke umiddelbart innlysende hvor det nordligst boligen skal parkere sin eventuelle bil. Dette er også en problemstilling i forbindelse med tilrettelegging for bevegelseshemmede.

Det er ikke vist mulighet for senere bygging av carport eller garasje på tomten.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad i sæknad datert 06.10.2022.

Ansvarleg sækjar opplyser at:

Vedrørende merknad om planløsning/innredning av boligene ønsker vi å vise til at innredningen kun er en illustrasjon og at plantegningene viser til at det er mulig å snu for rullestolbrukerne ved å vise til snusirkel og - rektangel i rommene. Det stilles heller ikke krav til at planløsninger blir nabovarslet da disse i svært liten grad berører naboenes/gjenboernes interesser, jf. pbl. § 21-3. Tegninger av planløsningene er likevel nabovarslet for helhetens skyld, men naboer/gjenboere har ingen rettmessig interesse av boligens planløsning, og vi kan ikke se at naboenes merknad er av betydning for saken.

Hva gjelder merknaden om parkering, er situasjonsplanen oppdatert slik at parkeringsplasser tydeligere fremkommer på tegningen. I teksten på situasjonsplanen var det likevel presisert at det var totalt 8 parkeringsplasser for omsøkt tiltak. Verken reguleringsplanen eller kommunedelplanen for Lindås stiller krav til at det settes av parkering til funksjonshemmende. Ansvarlig søker mener at antall parkeringsplasser er i henhold til gjeldende plangrunnlag.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 31.08.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 13,2 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.



Det er søkt om topp golv på kote ca. + 54,14 og mønehøgde på kote ca. + 61,84.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og offentleg avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 10.11.2022 i sak nr. 22/7130.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

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

Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassing for 8 bilar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing og avkøyrsløse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassing 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 plassing.

### **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 projekterast og førast opp i samsvar med byggeteknisk forskrift (TEK).

### **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **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.

Omsynet bak føresegn 3.2.2 er blant anna å sikre ei felles utforming av felt B2 i planområdet med omsyn til estetikk, ved at det er sett krav til saltak.

Det er innanfor felt B4 i same reguleringsplan opna for valma tak. Sjølv om tiltak er søkt etablert med valmtak, er tak elles i samsvar med krav til vinkel for tak. Administrasjonen vurderer at val av anna takform ikkje vil setje omsyn med førsegna vesentleg til side.

Spørsmålet er vidare om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det er om nemnt ovanfor tillat med valmar på tak innanfor felt B4 i planområdet. Dette tilseier at bruk av valmtak innanfor B2 i mindre grad vil framstå som eit framandelement, ettersom det er tillat andre stadar i nærområdet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bruk av valmtak verkar mindre dominerande i terreng enn saltak. Dette inneber som ansvarleg søkjar viser til at tiltak vert til mindre hinder for eigedomar i bakkant av tiltak.

Administrasjonen vurderer ikkje konkret val av takform som ei ulempe i seg sjølv. Det er vurdert at fordelane ved val av takform er klart større enn ulempene.

Det går vidare fram av pbl.§19-2 første ledd at kommunen «kan» gje dispensasjon der vilkår i andre ledd er oppfylt. Administrasjonen ser ingen grunn til å motsetje seg dispensasjon ved bruk av forvaltningsskjønnet etter første ledd.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegn 3.2.2 i reguleringsplan for bruk av valmtak 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.

### **Nabomerknad**

Merknad viser først til planteikning, ved at det ikkje er trinnfri tilkomst, og ikkje vist mogelegheit for vaskemaskin på hovudplan.

Ansvarleg sækjar har her kommentert at planteikning er illustrerande, og viser til at det er mogeleg for rullestolbrukar å snu. Administrasjonen syner her til at det ikkje er søkt fritak frå tekniske krav. Dette inneber at ansvarleg sækjar må sørgje for at tiltak i sin heilskap er i tråd med gjeldande byggteknisk forskrift (TEK17).

Vidare viser merknad til at det er vist 5 parkeringsplassar samla.

Ansvarleg sækjar viser til at situasjonskart er oppdatert her. Situasjonskart kommunen har mottatt med søknad viser 8 parkeringsplassar, samt plassering av framtidig garasje.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg sækjar 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 sækjar, 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.

### **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 bygggearbeidet 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.: 22/7261**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Arkoconsult As

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOS

Helland Eiendom & Invest As

Idrettsvegen 3 5936

SEN

MANGER