



Majo Eigedom As  
Lindåsvegen 154  
5916 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykker:  
Vår: 22/8065 - 23/2822

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
20.01.2023

## Dispensasjon og løyve til oppføring av einebustad - gbnr 1/295 Flatøy

**Administrativt vedtak:** Saknr: 045/23  
**Tiltakshavar:** Dag Albert Sudmann  
**Ansvarleg søkjar:** Majo Eigedom As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Flatøy Vest for oppføring av bustad i 2 etasjar på gbnr 1/295 slik det er søkt om.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av einebustad på gbnr 1/295 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar sist revidert 10.01.2023, jf. 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 vass- og avløpsanlegg via privat leidningsnett.
4. Felles privat vass- og avløpsleidingar skal etablerast i samsvar med løyve i sak 21/6535.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.  
Veg og avkøyrsløse til offentleg veg skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan. Privat felles veg skal etablerast i samsvar med løyve gitt i sak 21/6535.  
Avkøyrsløse til private vegar skal tilfredsstillast dei same tekniske krav til utforming og sikt som er sett for avkøyrsløse til offentlege vegar



1. Oppdatert situasjonsplan som viser tilknytingspunkt til kommunalt vass- og avløpsanlegg og ledningsnett.
2. Det må gjerast greie for korleis terrengheving skal avsluttast mot gbnr 1/6.
3. Vegrett, rett til bruk av privat ledningsnett/rett til å leggja ledningsnett over privat grunn.

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søkjar 10.01.2023 og 18.01.2023.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 18.01.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Flatøy vest, planid. 1256-19890001, er avsett til byggeområde for bustadar.

Det går fram av KDP Meland, planid 1256-20190001, at reguleringsplanen er vidareført, men med suppleringar/endingar som bestemt i føresegn 4.7.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå § 6 i reguleringsplanen når det gjeld høgde gitt ved tal etasjer. Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

*Søknad om dispensasjon for oppføring av bolig i to etasjer. Reguleringsplan setter begrensning på 1,5 etasjer. Det er ikke angitt høyder i plankart, og vi legger defor til grunn at det er PLB§ 29-4, og KPL Meland § 1.6.14 som gjelder på denne eiendommen.*

*Grunner for dispensasjon:*

*Det er gitt dispensasjon flere steder i plan for samme bestemmelse, senest på naboeiendom, GBNR 1/294.*

*Reguleringsplanen er gammel, og samsvarer ikke med dagens byggeskikk, og det som faktisk er godkjent og bygget i området.*

*Dette er en av de siste ubebygde eiendommene innenfor reguleringsplan Flatøy vest.*

*Tomten ligger på laveste punkt innenfor planen, i lett skrånende terreng, med en planlagt planeringshøyde på 21m. Naboeiendom bnr 294 ligger på en høyere planeringsnivå, og har nesten 9 meter mønehøyde.*

*Eiendommen bør derfor ut fra det totale bildet i området, og også i forhold til lys, sol og utsikt kunne bebygges med 2 etasjer.*

*Vi mener det i dette tilfelle er klar overvekt av positive grunner for å innvilge dispensasjon, og at formålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.*

### **Uttale frå anna styresmakt**

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

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan og teikningar sist revidert 10.01.2023. Tilkoplingspunkt til offentleg vass og avløpsanlegg via privat leidningsnett går fram av situasjonsplan VA som er mottatt 18.01.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 4 meter. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om overkant golv på kote ca. + 21,45 og maksimal gesims på + 27,78. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 21,0.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp. Tiltaket skal knytast til offentleg vass- og avløpsanlegg via privat leidningsnett. Det er søkt om tilknytning i sak 23/581.

Det ligg føre avtale mellom gbnr 1/293, 1/294 og 1/295 om felles solidarisk ansvar for del av vass- og/eller avløpsleidning som er felles fram til offentleg leidningsnett. Det ligg føre avtale som gjev gbnr 1/293, 1/294 og 1/295 rett til å leggja vass- og avløpsleidningar frå sin eigedom til rør i fjell under gbnr 1/6, 1/236 og 1/238.

Etablering av private vass- og avløpsleidningar frå offentleg leidningsnett og fram til eigedomen gbnr 1/294 er godkjend etablert i løyve til oppføring av bustad på eigedomen gbnr 1/294 i sak 21/6535.

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

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkøyrsla til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/garasjeplassering for 2 bilar. Det er mogleg å snu på eigen grunn. Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr 1/6.

Felles tilkomstveg for gbnr 1/293, 1/294 og 1/295 er godkjend etablert i løyve til oppføring av bustad på eigedomen gbnr 1/294 i sak 21/6535.

Avkøyrsløse til private vegar skal tilfredsstillast dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkøyrsløse til offentlege vegar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkeringsareal/garasjeplassering og avkøyrsløse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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

Ansvarleg søkjar har erkl ert at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev s erskilte 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 vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i fr , omsyna i loven sin f rem lsparagraf eller nasjonale eller regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre skal fordelane ved   gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for   kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i fr , omsyna i lova sin f rem lsparagraf, eller nasjonale og regionale interesser, må gjera seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er til stades, men vert vurdert av kommunen til ikkje   vera vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vera ein del av den samla vurderinga av om fordelane er klart større enn ulempene.

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

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilk ra må liggja innafør 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 medf ra.

Reguleringsplanen fastset at bustadar kan førast opp i 1,5 etasjar. Planen sitt krav om etasjetal er sett for   sikra einsarta utbygging av området og unngå ruvande bygg. Omsøkt bustad har 2 etasjar.

Det er administrasjonen si vurdering at omsynet til byggeh gd fastsett ved etasjetal ikkje vert vesentleg sett til side ved   f ra opp bustad i 2 etasjar. Vi viser til søkjar si grunngjeving for søknaden og tiltrer denne. Det er i vurderinga lagt vekt på at bygget si høgd er innanfor fastsett byggeh gd i kommunedelplanen/plan- og bygningslova, at bygget ikkje vil gje negative verknadar for andre bygningar med omsyn til lys, sol og utsikt og at bygget si høgd ikkje i vesentleg grad avvik frå andre bygg i området.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at bygget er tilfredsstillande tilpassa terrenget på staden, at andre bygg i nærområdet er oppført med 2 etasjar, og at byggeh gda er innanfor det kommunedelplanen opnar for. Vi kan heller ikkje sjå at   gje dispensasjon for bygging av bustad med 2 etasjar vil få negative verknadar for naboieigedomar verken når det gjeld solforhold eller utsikt ut over det ein må rekna med i eit byggomr de. Fordelane ved   gje dispensasjon er vurdert større enn ulempene. Vilk ra for   gje dispensasjon frå tal etasjar er vurdert 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.

### **Privatrettslege tilhøve**

Kommunen legg til grunn at nødvendige privatrettslege forhold er avklart og sikra gjennom dei erklæringer som ligg i saka.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

### **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 byggt teknisk 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 reisas 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.: 22/8065**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

56506 - Sudmann Dag og Åse - Situasjonsplan - Rev. C

**Kopi til:**

Dag Albert Sudmann	Hjelten 45	5918	FREKHAUG
--------------------	------------	------	----------

**Mottakarar:**

Majo Eighedom As	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ
------------------	-----------------	------	----------