



Arkivsaknr: 2025/11910-18  
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen  
Avdeling:

## SAKSFRAMLEGG

### Klage på avslag dispensasjon- 202/141 - Helleåsen 3 - Ny bustad

| Utvalssak | Utval                          | Møtedato |
|-----------|--------------------------------|----------|
|           | Utval for areal, plan og miljø |          |

### KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar, på avslag på søknad om oppretting av ny bueining, datert , 12.01.2026, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Alver kommune avslår søknad om dispensasjon frå kommuneplan sine føresegner 2.2.1, unntak frå krav om reguleringsplan for oppføring av bustad nr 2. Vedtaket har heimel i planog bygningslova § 19-2.

Alver kommune avslår søknad om løyve til oppføring av bustad nr 2. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §11-6 og §29-4.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33.

### SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 1/2026

|                |                                           |
|----------------|-------------------------------------------|
| Påklaga vedtak | Avslag på dispensasjon, datert 26.01.2026 |
| Tiltak:        | Dispensasjon frå krav om reguleringsplan  |
| Søknadstype:   | Dispensasjon, søknad om løyve             |
| Eigedom:       | Gbnr. 202/141                             |
| Adresse:       | Helleåsen 3, 5915 Hjelmås                 |
| Tiltakshavar:  | VIVIAN HUSA                               |
| Klagar:        | Tiltakshavar                              |

### **Vurderingstema for APM**

Saka gjeld klage på avslag på søknad om oppføring av ny einebustad på eigedom gbnr. 202/141 i Alver kommune. Tomta er utbygd med bustad og garasje frå tidlegare.

Administrasjonen har avslått søknaden om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanens arealdel (KPA) § 2.1.1 pkt. 7. Det følgjer av denne føresegna at ein kan gje unntak frå krav til reguleringsplan dersom:

*«[K]ommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område eller strøksutvikling.»*

Eigedomen ligg tett opp til reguleringsplan for Helleåsen, planid. 1263-19032007 som har rekkefylgjekrav som krev oppgradering av veg og avkøyrsløse grunna fare for mjuke trafikantar, med m.a. gang- og sykkelveg.

Innanfor regulert område er det ikkje lenger mogleg å byggje nye einingar utan å stette rekkefylgjekravet. Grensa for tal einingar innan planområdet har kommunen sett i tidlegare APM- vedtak. Administrasjon og APM har sagt nei til andre tiltak innanfor planområdet i seinare tid. Det vil då vere lite skjønnsamt å gje løyve til fleire bueiningar som og nyttar same veg og avkøyrsløse. Likskaps -og trafikktryggleikssyn må vege tungt, sjølv om eigedomen formelt ligg utanfor planområdet.

Plankravet skal stette krav om heilskapleg områdeutvikling, særleg med tanke på alminneleg tryggleik for mjuke trafikantar – ikkje minst barn og unge. Ung Alver har i si uttale i saka synt til rikspolitiske retningslinjer for born og planlegging at konsekvensar for barn og unge sine rettar skal tilleggjast særleg vekt. Fagmynde har for lengst definert veg og avkøyrsløse som trafikkfarleg og ein bør halde seg til fastsett ramme for kor mange som kan nytte seg av dagens infrastruktur. Her har kommunen som planmynde eit stort ansvar i å styre utviklinga.

Dersom APM vel å snu og gje dispensasjon, må saka returnerast til administrasjonen for vidare handsaming av søknad om løyve.

### **Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM**

Vedtak i saka vart sendt ut 02.01.2026. Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar 26.01.2026 og klagefristen er halden. Klagar er tiltakshavar og det ligg soleis føre rettsleg klageinteresse.

Denne konkrete saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare, men utvalet har handsama liknande problemstilling knytt til rekkefylgjekrav i reguleringsplan for Helleåsen, sjå sak 25/8072.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustadføremål.

## Kart og foto



Fig. 1 – reguleringsplan

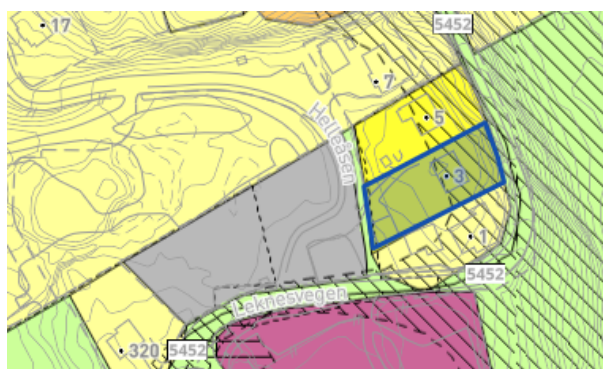


Fig. 2 – kommuneplan

## Uttale frå andre mynde

Det ligg føre uttale frå Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland. I tillegg ligg det føre uttale frå Alver kommune v/ Ung Alver.

Samtlege er negative til at det vert gjeve løyve i saka. Uttalene er vedlagt saka i si heilskap.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanens arealdel § 2.2.1 som gjeld krav til reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

## Klagegrunnar

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

## KOMMUNEN SI VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

### «Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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 si vurdering**

Kommunen skal vurdere saka. Mellom anna skal kommunen vurdere om vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt og kva for konsekvensar tiltaket kan ha.

Det vil alltid vil vere ei ulempe å dispensere frå planverk. Føresegna er resultat av ei lengre, demokratisk og fagleg prosess, kor ulike interesser og behov har blitt vurdert opp mot faglege krav. Ein dispensasjon kan svekke planen som styringsverktøy, og gjere arealbruken mindre føreseieleg for både naboar og andre interessentar.

Relevante fordelar som kan vektleggast ved ein dispensasjon er typisk knytt til areal- og ressursdisponering, samfunnsnytte og objektive fordelar for eigedommen.

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 2.2.1 Unntak frå krav om reguleringsplan jf punkt 1 frå føresegnene 2.6.4 og 3.1.1 i kommuneplan, samt ein må vurdere tiltaket opp mot føresegn 2.2.1 punkt 7.

Føresegn 2.6.4 seier mellom anna at uteopphaldsarealet ikkje skal være smalare enn 10 meter, samt at areala skal ha ei plassering og opparbeiding so mest mogleg utnyttar sola og lokalklima. Sekundærbustad vil til ei viss grad innfri desse krava, men eksisterande bustad vil få hovuddelen uteopphaldsarealet plassert på baksida av bustaden.

Kommunen vurderer her at føresegna vert noko tilsidesett, men ikkje vesentleg.

Føresegn 3.1.1 seier at minste tomteareal for einebustader er 650 m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 1000 m<sup>2</sup>, 500m<sup>2</sup> per eining.

Tomtestørrelsen for den aktuelle tomte er 1184: Minsteareal fastsett i føresegner er difor ikkje nådd. Ved ei eventuell framtidig deling som føresegna opnar for vil enten baa, eller ein av tomtene være mindre enn det føresegna sit som minsteareal.

Kommunen vurderer her at føresegna vert noko tilsidesett, men ikkje vesentleg.

Kommunen finn det og naudig å vurdere tiltaket opp mot føresegn 2.2.1 punkt 7:

*«Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område eller strøksutvikling.»*

Omsøkt tiltak ligg tett opp mot Helleåsen plan-ID 1263-19032007 som har rekkefølgekrav for tal bueiningar som kan byggjast ut før utbetring av Fylkesveg. Talet er no nådd, og det vert ikkje gjeve løyve til nye bustader før rekkefølgekravet er innfridd.

Årsaka til rekkefølgekravet i Helleåsen er vegtilkomsten, at denne er utrygg for mjuke trafikantar og er definert som farleg skuleveg då den manglar gang- og sykkelveg.

Å gi dispensasjon her, medan andre tomter må vente til krava er oppfylt, vil undergrave intensjonane bak rekkefølgekrav i dei nærliggjande reguleringsplanane og ein vil ikkje oppnå ein heilskapleg område og strøksutvikling.

Kommunen vurderer at føresegn 2.2.1 punkt 7 vert vesentleg tilsidesett og at dispensasjon ikkje kan innvilgast.»

### **Vurderingar av moment i klagen**

Det er synt til at det er bustadreservar på naboplan Apalen sør. Denne er ikkje utbygd. Det er ikkje mogleg å nytte reservar frå andre planar til tiltak som ligg utanfor den aktuelle reguleringsplanen. Uansett, så har vegmynde uttalt seg negativt til auka bruk av avkøyrsløse og veg slik den er i dag.

### **Særleg om personlege høve i samband med dispensasjonsvurderinga:**

Søkar si hovudgrunngeving for tiltaket er knytt til personlege høve, sjå vedlagt klage og dispensasjonssøknad.

Det klare utgangspunktet er at ein ikkje skal leggje vekt på personlege høve i byggjesaker.

Det følgjer samtidig av praksis at det av og til kan gjerast vurderingar knytt til personlege høve, som ei del av fordel- og ulempevurderinga i samband med dispensasjonsvurderinga.

Det skal særskild mykje til for at slike argument vert avgjerande. I denne saka er det ikkje lagt ved dokumentasjon på dei personlege forholda i saka, sett bort frå ansvarleg søker si beskriving.

Lova sine krav må uansett vere oppfylt. Sjølv om personlege høve tas med i vurderinga, må dei to hovudvilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 alltid vere oppfylt. Personlege høve aleine kan ikkje vere avgjerande, men må sjåast på i saman med objektive, arealdisponeringsmessige omsyn. Her vil omsyna til generell trafikktryggleik vege tungt. Det er administrasjonen si vurdering at vilkåra for dispensasjon samla sett ikkje er oppfylt.

### **Konklusjon**

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

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

## **GENERELL INFORMASJON**

### **Vidare sakshandsaming**

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

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.

### **Nytta lovverk**

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslova § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom fram 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 handsamast når det ligg føre særlege grunnar eller klagar ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslova §§ 29, 30 og 31.

- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeve, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen sitt utløp, jf. forvaltningslova §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva ein ønsker endra og vere underteikna av klagar eller fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslova § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsett iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsett iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovas § 42.
- Med visse unntak har partane rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslovas § 11.
- Kommunen vil kunne gje naudsynt rettleiing for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovas § 11.
- Kommunen si frist for å førebu 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 setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaka, er det høve til å krevje dekking av naudsynte og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annan juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome fram til klager, jf. forvaltningslovas § 36.
- Søksmål om gyldigheita av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin moglegheit 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 forsømming frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningslova § 27 b.

## Vedlegg

- |    |                                                                                                                              |                                                 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1  | Klage på avslag 202 141 Apalen.pdf                                                                                           | Offl. § 13 1. ledd,<br>jf. Fvl. § 13 1.<br>ledd |
| 2  | Me ber om uttale - gbnr. 202 141 - Helleåsen 3 - Nytt bygg - bustadformål.pdf                                                |                                                 |
| 3  | Uttale - dispensasjon - ny bustad - Helleåsen - gnr. 202 bnr. 141 - Alver kommune.pdf                                        |                                                 |
| 4  | Spørsmål om endring av plankart og tolking av rekkefølgekrav - Helleåsen - gbnr 202_141.pdf.pdf                              |                                                 |
| 5  | Spørsmål om endring av plankart og tolking av rekkefølgekrav - Helleåsaen - fv. 5452 - gnr. 202 bnr. 141 - Alver kommune.pdf |                                                 |
| 6  | Søknad om løyve til etablering av bustad nr. 2 vert avslått - gbnr. 202/141 - Helleåsen 3                                    |                                                 |
| 7  | Uttale - dispensasjon - Alver 202_141 - Helleåsen 3 - bustadhus.pdf                                                          |                                                 |
| 8  | Dispensasjonssøknad - Helleåsen 3, Apalen                                                                                    | Offl. § 13 1. ledd,<br>jf. Fvl. § 13 1.<br>ledd |
| 9  | E01.01-Fasader-REV-MGA-ZZ-ARK-42-FA-02                                                                                       |                                                 |
| 9  | A3 Snitt sit.plan ny bustad REV 01 (202-141), Helleåsen 3 (r03)                                                              |                                                 |
| 10 | E03.01-Plantegning-REV-MGA-01-ARK-22-PL-11                                                                                   |                                                 |
| 11 | A3 Situasjonsplan ny bustad REV.01 (202-141), Helleåsen 3 (r03)                                                              |                                                 |
| 12 | E02.01-Fasader-REV-MGA-ZZ-ARK-42-FA-01                                                                                       |                                                 |
| 13 | Vedleggsopplysninger                                                                                                         |                                                 |

