

B1

Alver kommune

Postboks 4

5906 Frekhaug

Søknad om dispensasjon fra krav om regulering og gesimshøyde GBNR 137/765
Isdal.

I forbindelse med planlagt byggesak på denne eiendommen, ble det avholdt forhåndskonferanse 19.03.21. konferansen ble avholdt på teams, og tilstede var saksbehandler Anne Lise Molvik, hjemmelshaver Endre Valdernesnes, og ansvarlig søker Majo eignedom as/ ved Magnus Helgesen.

I referatet er det ikke krysset av for krav om regulering, men det står i oppsummering. Videre er det krysset av for dispensasjon for avstand til vei, og det er ikke riktig. Avstanden er vist i situasjonsplan til 15 meter fra vegmidte.

I møtet kom det tidlig frem, at saksbehandler hadde tatt utgangspunkt i en tidligere søknad på eiendommen, som hadde blitt avslått, og etter vår mening ikke vurdert denne saken grundig nok som en ny og selvstendig sak, ut fra dagens situasjon. Det er først og fremst kravet om regulering vi er uenig i, og jeg videre si litt om våre betraktninger rundt det.

Det er i kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031

2.2.1 Unntak frå krav om reguleringsplan.

Her er det listet opp 6 kriterier som må være oppfylt for at krav til reguleringsplan kan fravikes. Etter vårt syn er alle krav oppfylt, og at dette kravet kan fravikes.

Når det er sagt, tror jeg saksbehandler tenker på punkt 5. «tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt». Dette tiltaket er faktisk ikke en del av et større utbyggingsprosjekt, og det er heller ikke mulig ut fra dagens situasjon. Hvorfor er det ikke det?

1. Tiltaket bygges på en del av eiendommen som ligger i begynnelsen av tilførselveien, fysisk fradelt fra resten av området, og har all infrastruktur inne på eiendommen
2. Dagens vegtilførsel til området går til 3 eiendommer bnr 765, bnr 51, og bnr 36. Både veien, og avkjørsel vil bli forbedret med denne utbyggingen.
3. Veien over bnr 765 kan ikke, og egner seg ikke til en større utbygging på bnr 36, som ligger sørøst for bnr 765, og 51. Det er to hovedgrunner til dette:
 - 1, Veien til bnr 36 går tett på boligene på bnr 51 og 765, og kan ikke utvides eller belastes med større trafikk. (se kart)
 - 2, det foreligger et vedtak fra fylkesmannen i Sogn og Fjordane som slår fast at bnr 36 ikke har flere bruksretter til veien over bnr 51. Dette vedtaket er endelig, og ble gjort før dagens hjemmelshavere på bnr 765, og 51 kjøpte, og er således like mye en verdi for disse eiendommene, som det er et hefte på bnr 36.
4. Det er i reguleringsplan for «Sundeheim» regulert veitilkomst til området øst for bnr 36. Det er mer naturlig å tenke at denne eiendommen får tilkomst her, da dette vil bli fellesvei for alle eiendommene på den siden.

Vi er klar over at hensynet til helheten i området er viktig i en slik vurdering, og det er ikke vår jobb å løse alle problemstillinger i så måte. Det er likevel viktig å kunne ha to tanker i hodet samtidig, og se de faktiske realitetene i en sak.

Fakta er, at en ny bolig på bnr 765 slik den er plassert, ikke hindrer en eventuell utvikling av bnr 36. dette er også tilfelle for veien som går over bnr 51 og 765, da den blir utvidet og får bedre avkjørsel.

Veien i seg selv blir bedre, men flaskehalsen ligger i vedtaket/ dommen fra fylkesmannen, og forholdet med at veien ligger så tett på begge boligene, at en utviding og økt belastning ikke lar seg gjennomføre.

I oppsummering kommer kommunen inn på dette med fortetting, og at en utbygging må skje via regulering. Hvorfor denne tomannsboliger ikke er til hinder for en videre utvikling, har vi vert innom i punktene over.

Videre vurderer saksbehandler at det kan være vanskelig å oppfylle krav til areal osv, og ber oss vurdere en enebolig istedenfor tomannsbolig. I 2.2.1 «unntak frå krav om reguleringsplan» åpnes det for inntil to enheter. Dette området er definitivt et pressområde hvor kommunen i utgangspunktet ønsker fortetting, og vi skjønner ikke hvorfor en enebolig skulle være mer egnet enn en tomannsbolig.

Uteoppholdsareal: Vi oppfatter ikke at dette er en dispensasjon, men ber likevel kommunen avklare dette i dispensasjonsaken, slik at det ikke blir nye dispensasjoner i byggesaken.

Vi har beregnet ikke overbygd terrasse, (takterrasse) som en del av uteoppholdsarealet. Saksbehandler opplyser at arealet bør dekkes av areal på

bakken, da takterrasser ikke er spesielt nevnt i kpl. Det står også at kommunen kan bestemme at heile eller deler av ikke overbygd terrasse og takterrasse kan reknast som uteoppholdsareal, jf. TEK 5.6. I tidligere Lindås kommune, var det vanlig praksis å godta ikke overbygd terrasse som uteoppholdsareal, og vi har sånn sett fulgt dette prinsippet i vår planlegging. Dette arealet på en tomt som ligger i et tettbygd strøk, er definitivt den beste delen av uteoppholdsarealet, og hvis kommunen «kan», så bør de godkjenne dette. Også arealet på bakken er godt egnet, da det er tilnærmet flatt. Kpl er en overordnet plan, og det blir derfor ofte noen vurderinger som må tas av saksbehandler. Disse skjønsmessige vurderingene, skal som hovedregel gå i tiltakshavers favør så lang mulig ihht lover og regler. (Jmf. Plb som JA lov.)

Gesimshøyde: Gesimshøyde er over tillat i kpl. Dette kan vi unngå med omtegning av loftstue, men det vil ikke være en forbedring av fasaden på bygget, og vi ønsker primært å beholde det slik det er. Med flattaksløsning over flere plan, blir dette en utfordring, men i området Isdal, er det flere eksempler på bygg med pulttak og flate tak, og vi mener bygget passer fint inn i området, og på tomten slik det er planlagt.

Vår mening er at saken slik den er fremlagt her, har en klar overvekt av fordeler med å innvilge dispensasjon, og at formålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi ber derfor kommunen om å innvilge dispensasjon.

Med vennlig hilsen

Magnus Helgesen

For ansvarlig søker Majo eignedom as