



Advokatfirmaet Kyrre Ans
Tore Johan Erstad
Postboks 1826 Nordnes
5816 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/7443 - 21/84102

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
15.12.2021

Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 304/45 Leirvik

Administrativt vedtak. **Saknr:** 1335/21
Tiltakshavar: Amalie Hagen Skauge
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense og utnyttingsgrad/BYA for oppføring av einebustad med garasje, murar og basseng utomhus.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå tomtens regulerte byggegrense og utnyttingsgrad i forbindelse med oppføring av einebustad med garasje, samt oppføring av murar og plassering av basseng i utomhusområde. Berekna utnyttingsgrad er 28,15% BYA.

Det søkast om dispensasjon for overskriding av regulert utnyttingsgrad på 25% BYA, til 30% BYA. Dispensasjon frå byggegrense gjeld i hovudsak oppføring av støttemurar utanfor regulert byggegrense, samt avvik frå byggegrensen for plassering av bustad og basseng.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.08.2021, og supplert med merknad til uttale frå Vestland Fylkeskommune, og Statsforvaltaren i Vestland den 13.12.2021.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfristen er 16.12.2021.

Planstatus

Eigendommen er regulert til bustadføreemål gjennom Reguleringsplan for Beitingen, plan ID 1256-19981214, og Bebyggelsesplan for Beitingen bustadfelt nr. 125619990818. Kommunedelplanen for Meland kommer i tillegg som supplement.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense samt utnyttingsgrad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

4. Begrunnelse for dispensasjon

4.1. Generelt om dispensasjonsadgangen

Kommunens hjemmel for å gjøre unntak fra bestemmelser i arealplaner følger av plan- og bygningsloven (Pbl.) § 19-2, første ledd. Når kommunen tillater slike unntak, kan det settes saklige og forholdsmessige vilkår.

Lovens hovedvilkår for å gi dispensasjon er at hensynene bak den bestemmelse det søkes om unntak fra ikke blir "vesentlig tilsidesatt", og at fordelene med å gjøre unntak er "klart større" enn ulempene, jf. Pbl. § 19-2, annet ledd.

Heller ikke hensynene i formålsbestemmelsen til plan- og bygningsloven må vesentlig tilsidesettes gjennom dispensasjoner, jf. Pbl. § 1-1.

4.2. Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt

Formålet med den regulerte byggegrensen må antas å ha vært å styre plassering av bygningsmessige tiltak på eiendommen, herunder hensynet til lys, luft mellom omsøkt eiendom og naboeiendommene, samt utsiktsforhold og innsynsproblematikk mellom eiendommene. Vedtakelse av byggegrenser er en hensiktsmessig måte å styre plasseringen av bygg på eiendommene i et reguleringsområde, slik at den enkelte eiendom sikres gode kvaliteter og at forholdet mellom eiendommene ivaretas på en forutsigbar måte.

Det antas at planlegger – i tillegg til ovennevnte momenter – har tatt hensyn til terrengforholdene på eiendommen ved fastsettelse av byggegrensene i området (skrånende terreng), se utsnitt fra nordhordlandskart.no:



Den regulerte byggegrensen utgjør for denne tomtens del også rent faktisk en byggegrense mot sjø. Det innebærer at hensynene til å sikre allmennheten tilgang til strandsonen, samt å ivareta andre allmenne interesser, slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap må vurderes i sammenheng med dispensasjonen.

Det er også vedtatt en generell byggegrense mot sjø i KPA til erstatning for den generelle 100-metersgrensen i pbl. § 1-8. Dette var et plangrep som ble gjort gjennom vedtakelsen av KPA i 2015 for å avklare problemstillinger knyttet til byggegrense mot sjø for eldre reguleringsplaners del etter vedtakelse av pbl. § 1-8. KPA sin byggegrense mot sjø følger arealformålet bolig i reguleringsplanen, slik at de omsøkte tiltakene ikke kommer i konflikt med denne.

Støttemurene som dispensasjonen tilrettelegger for, er vurdert som nødvendig for å sikre fundamentering av bygningsmassen, samt gode utearealer både med hensyn til størrelse og kvalitet. Dette er for så vidt i samsvar med krav og intensjon i reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel.

De kvalitetsmessig beste uteoppholdsarealene på en tomt som dette, vil nødvendigvis måtte etableres mot sjøsiden av tomten. Det er her solforhold og andre kvaliteter ved en slik tomt best kan realiseres.

Videre gir oppføring av støttemurene et bedre grunnlag for å ivareta sikkerhet ved bruk av uteoppholdsarealene, kanskje særlig for barn. Terrenget mot sjø er sterkt skrånende, slik at det vil være behov for sikring mot sjø ved oppføring av gjerde mv.

Støttemurene vil få utføring i naturstein. Jord og naturlig fauna vil bli brukt til avdemping der hvor murene fremstår høyest.

Dispensasjonene vil ikke ha noen negativ virkning på de generelle hensynene bak strandsonevernet. Allmennhetens tilgang til strandsonen påvirkes ikke av dispensasjonene, og heller ikke hensynene til natur- og kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Ved vurderingen av disse forhold må det sees hen til at dette er en regulert boligtomt, hvor allmenhetens tilkomst til strandsonen er sikret gjennom etablering av natursti i friområde mot sjø.

De kvalitetene ved eiendommen man oppnår gjennom de omsøkte dispensasjoner, vil man vanskelig kunne oppnå uten slike tilpasninger. Fordelen er objektive i den forstand at enhver fremtidig eier av eiendommen vil nyte godt av disse.

Erfaringsmessig vil det også være slik at man ved detaljprosjekteringen oppdager noen punkter som man på reguleringsplannivå ikke har forutsetning for å kunne hensynta. De behovene for avvik fra reguleringsplanen som er oppstått her, skyldes nettopp slike forhold.

Reguleringsområdet er tilnærmet ferdig utbygd, slik at det neppe vil være hensiktsmessig eller forholdsmessig å stille krav om utarbeidelse av ny reguleringsplan.

På denne bakgrunn gjøres det gjeldene at de hensyn som begrunner reguleringsplanens byggegrenser ikke blir vesentlig tilsidesatt gjennom dispensasjon som omsøkt.

Når det gjelder utnyttelsesgraden for eiendommen, overskrides denne med 3,15 %-BYA. Delvis skyldes dette at utnyttelsesgraden i planen er noe lav etter dagens praksis. Det vises til at den generelle utnyttelsesgraden i kommuneplanen er satt til 30 %-BYA, hvilket tiltaket holder seg innenfor.

Samtidig er det en realitet at tomteprisene i området er så vidt høye i dag, at man av økonomiske hensyn er nødt til å utnytte arealene best mulig for å kunne forsvare et boligprosjekt på tomten. Hvis man ikke gjør det, går tomteverdien delvis tapt. Behovet for kostbare grunnarbeider og støttemurer tilsier også en noe høyere arealutnyttelse for eiendommen.

Garasjen er integrert i boligen og inngår ved beregningen av BYA i foreliggende søknad. Dersom garasjen holdes utenfor, ligger prosjektet på 22,5 %-BYA. Når dette nevnes er det fordi reguleringsbestemmelsene kan synes noe uklare på hvorvidt garasje er ment å tas med ved beregningen av utnyttelsesgrad.

Det vises til at reguleringsbestemmelsene sier at området skal benyttes til "einebustader" med 25 %-BYA, samtidig som det åpnes det for garasje med størrelse inntil 42 m² "innafor kvar av *tomtene*". Dette forstås dithen at garasjen kunne vært plassert utenfor regulert byggegrense, hvilket også er opplyst i referatet fra forhåndskonferansen. Planen sier derimot ikke noe uttrykkelig mht. om garasjen skal inngå i utnyttelsesgraden. Hensett de ordinære beregningsreglene for BYA i Grad av utnytting, samt at garasjen er integrert i boligen i dette tilfellet, er den medtatt ved beregningen. Ved dispensasjonsvurderingen bør det likevel kunne vektlegges at overskridelsen av utnyttingsgraden er relativt beskjeden, og at det er løsningen med integrert garasje som bidrar til behovet for dispensasjon.

De nærmeste nabo- og gjenboereiendommene til bnr. 45 er allerede bebygd. Dette gjelder således bnr. 43, 46 og 42. Eiendommene er nabovarslet om dispensasjonssøknaden. Det er kun bnr. 46 som har hatt merknader til denne. Merknadene er referert og kommentert ovenfor. Det pekes på at merknaden ikke gjelder naboulempen mht. til lys, luft, utsikts- eller innsynsproblematikk mellom eiendommene. Heller ikke strandsonehensyn. Bnr. 46 vil – nærmest uansett bygg på omsøkt eiendom – måtte tålt en endring som følge av utbygging på bnr. 45. De naborettslige forholdene i saken påvirkes ikke negativt av dispensasjonene, sammenlignet med hva en utbygging uten dispensasjoner potensielt også ville gjort. Omsøkt prosjekt innebærer ikke dispensasjoner fra regulerte kotehøyder eller byggets høydeplassering på tomten.

4.3. Fordelene med å gjøre unntak er klart større enn ulempene

Hvilke fordeler som er relevante vil bero på de konkrete forholdene i saken. Fordelene må ha sammenheng med de hensyn plan- og bygningsloven er ment å ivareta, først og fremst areal- og ressursdisponeringshensyn. Kommunen må vurdere de objektive forholdene på eiendommen.

Det vil måtte gjøres en forholdsmessighetsvurdering mellom eventuelle ulemper ved tiltakene som omsøkes, og de relevante fordeler som anses å foreligge.

Til den konkrete vurderingen i denne saken, vises det til de momenter som er fremhevet under punkt 4.2 ovenfor. Fordelene med å gjøre unntak fra planen i dette tilfellet vil være å tilrettelegge for en best mulig utnyttelse av tomtearealene til boligformål i samsvar med reguleringsplanen. Herunder er det sentralt å sikre fundamenterings- og dreneringsløsninger

for boligprosjektet best mulig. Gjennom å gjøre omfattende grunnarbeider og etablere støttemurer, oppnås det kvalitetsmessige bedre løsninger og lengre varighet på fundamenter og drenering i prosjektet.

Videre vil størrelsen og kvaliteten på uteoppholdsarealene i prosjektet bli vesentlig bedre ivaretatt gjennom de løsninger dispensasjonen som er omsøkt tilrettelegger for. Alle disse momentene er objektive fordeler ved areal- og ressursdisponeringen som enhver fremtidig eier av eiendommen vil nyte godt av.

Det er ytterligere en fordel ved dette prosjektet at tiltakshaver vil opparbeide natursti til i sjø i parsellen med ca. 2 meters bredde i samsvar med reguleringsplanen. Naturstien vil det være vellaget i boligfeltet som eier og alle vil kunne benytte denne. Slik sett tilrettelegger prosjektet for allmennhetens bruk av friområde mot sjø.

Det er spesielle forhold ved tomten plassering i feltet og terrengforhold som i stor grad har nødvendiggjort dispensasjonene.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå følgande, den 11.10.2021.

Statsforvaltaren i Vestland, ved brev datert 08.11.2021:

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.

Heile tiltaket ligg i strandsona. Reguleringsplanen er frå 1998. Det er lagt inn ei byggegrense på tomta, men slik vi ser det er dette ikkje å rekne som ei byggegrense mot sjø. Vi vurderer difor at det er naudsynt med dispensasjon frå byggegrense mot sjø for heile tiltaket. Dette vil vere i tillegg til dispensasjon frå byggegrensa i reguleringsplanen.

Kommunen må vurdere tiltaket sin verknad på verdiane i strandsona. Etter det vi kan sjå er det særleg landskapsverknaden sett ifrå sjø som gjer seg gjeldande i saka.

Vi ber om å få saka til klagevurdering.

Vestland Fylkeskommune, ved brev datert 08.11.2021:

Uttale

Første offentlege veg ved tiltaket er kommunal. Vegen koplar seg sidan på fylkesveg 564 Rosslandsvegen. Den kommunale vegen Beitingsvegen har ei fartsgrense på 50 km/t ved krysset mellom kommunal veg og fylkesveg. Fylkesvegen har ved krysset ei fartsgrense på 60 km/t, og trafikkmengda er 2000 ÅDT. Etter rammeplanen for avkøyrsløse og byggegrenser langs fylkesveg ligg denne strekninga i streng haldningsklasse. Dette betyr at fylkesvegen er ein viktig hovudveg med regional og overordna lokal funksjon.

I krysset mellom den kommunale vegen Beitingsvegen og fylkesveg 564 Rosslandsvegen står det eit busstur i siktsona. Dette fører til dårlege siktforhold, og kan bidra til å skapa trafikkarlege situasjonar. Det er difor naudsynt å flytta bussturet.

Det føreligg ein reguleringsplan for krysset i frå 1998, med planID 125619960529. I reguleringsplanen er bussturet flytta ut av siktsona i samband med at det er teikna inn ein snuplass for buss. Vi har vore i kontakt med Skyss, og det er usikkert om det i dag er behov for eit så stort tiltak som å byggja snuplassen i samband med flyttinga av bussturet. Dei har derfor ikkje planar for å flytte bussturet no.

Slik som siktilhøva er i krysset mellom den kommunale vegen Beitingsvegen og fylkesveg 564 Rosslandsvegen er i dag vil vi vera negativ til auka bruk. Vi rår difor Alver kommune til å påleggje at bussturet vert flytta slik at siktilhøva i krysset vert utbetra. Dersom det blir sett som eit vilkår før igangsetting av tiltaket at bussturet vert flytta, vil vi vere positive at kommunen gjev dispensasjon til tiltaket.

Vestland fylkeskommune, avdeling for infrastruktur og veg, ber om å få vedtaket til klagevurdering dersom det ikkje vert stilt krav om utbetring av siktilhøva i krysset.

Tiltakshavars merknad til utfale, ved brev datert 13.12.2021.

Jeg viser for ordens skyld til innkomne høringsuttalelser på saken.

På vegne av tiltakshaver anføres det at det foreslåtte vilkåret fra fylkeskommunen om flytting av buskur vil være uforholdsmessig tyngende å pålegge en av de siste tomtene i feltet. Dette er et vilkår som for så vidt heller ikke har sammenheng med selve dispensasjonssøknaden og hensynene bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra. Det anføres derfor at et slikt vilkår heller ikke vil stå i saklig sammenheng med dispensasjonen.

Når det gjelder byggegrense mot sjø, så følger denne av kommunedelplanen for Meland. Tiltaket er ikke i strid med denne. Det må bero på en inkurie at Statsforvalteren ikke synes å ha vært oppmerksom på dette.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå Paal Reinholdt Jørs, gbnr. 304/46, -samt 304/49 og 304/51, ved brev datert 24.08.2021:

Merknad til nabovarselet:

Vi protesterer på følgende dispensasjonssøknader i forhold til gjeldene bebyggelsesplan -plan id: 125619981214 – dat. 30.03.-21

Byggegrense

1. Reguleringsplan sist revidert 14.12.-98

§2-2.1. er tydelig i angivelse av utnyttelsesgrad.

2. Terrengtilpassing blir meget markant.

Høyde på mur mot sør blir drøyt 4,7mtr høy.

3. Det er ikke angitt hvordan gjerde, som vil «løfte» muren ytterligere med 1 mtr.m vil bli utført.

4. Boligen blir markant i terrenget sett fra sør,

vil ikke samsvare med Reguleringsplan sist revidert 14.12.-98

§2-2.1 – 3.setning

5. Tro til opprinnelig plan angående byggegrense som virker romslig på gjeldende tomt.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 25.08.2021.

Ansvarleg søkjar opplyser at:

Det er kommet inn merknader fra eier av gbnr. 304/45, se vedlegg V. Nabo peker på at utnyttelsesgraden er tydelig angitt i reguleringsplanen, og at terrengtilpasningen bli meget markant mot sør ved høyde på mur 4,7 meter. Nabo viser også til at det ikke er opplyst hvordan gjerde oppå muren vil bli utført. Nabo mener boligen vil bli så markant i terrenget sett fra sør at det ikke samsvarer med reguleringsbestemmelsene § 2-2, 1-3. setning.

Tiltakshaver har følgende kommentarer til nabomerknaden:

Murens høyde mot sør vil iht. situasjonsplan og profiler bli 2,4 meter på det høyeste mot sør, se vedlegg II. Muren skal dempes med tilbakefylling av jordmasser og naturlig vegetasjon.

Tiltakshaver vil på bakgrunn av merknaden fra nabo vurdere å senke muren med 0,5 meter for å imøtekomme ham. Tiltakshaver mener at terrengtilpasningen i prosjektet vil bli meget god, og ikke føre til nevneverdige ulemper for gbnr. 304/46. Det vises til utsnitt av profiltegning:



Det kan ikke ses at reguleringsplanens § 2-2 bringer noe mer til saken på dette punkt. Det er ikke krav til ytterligere detaljregulering for tomten før utbygging. Det vises ellers til begrunnelsen for dispensasjon under punkt 4 nedenfor.

Det foreligger avstandserklæring fra hjemmelshaver til naboeiendommen mot vest, gbnr. 304/51. Denne er signert av Eirik Tønning, som er formann i velforeningen i Beitingen.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.07.2021. På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1,9 meter frå bustad og 1 meter frå garasjen tilknytt bustaden. Tiltaket er ikkje plassert innanfor byggegrense i plan.

Formann i velforeninga har signert avstandserklæring på vegne av eigarane av fellesområdet, gbnr 304/51.

Samtykke fra nabo (eier/fester) til oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter fra felles tomtegrense jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Undertegnede: Eirik Tønning

som representerer eiere av Gnr 304 Bnr 51

gate-/bruksnavn: Fellesområde Rotevikshaugen

samtykker til at min nabo: Amalie Hagen Skauge

som er eier/fester av gnr 304 bnr 45

kan plassere gråsteinmurer og deler av terrasse/trapp på bolig

nærmere min/vår felles nabogrense enn 4 meter.

Samtykket begrenses 0 meter fra felles grense for mur , ca. 1,9 m til trapp og ca. 2,9 meter til terrasse

Dato: 16.08.2021.....

Signatur: 

Avstanden beregnes fra byggverkets **fasadeliv**. Ytterste bygningsdel skal ikke overstige nabogrense/ byggegrense med mindre dette er avklart særskilt. Når det gjelder beregning av utstikkende bygningsdeler i forhold til 4-metersregelen vises det til måleregler i byggeteknisk forskrift, **TEK17 § 6-3**.

Opplysninger om målereglerne finnes på www.dibk.no.

Det er tiltakshavers ansvar at den/de som underskriver samtykket er den/de som står som eier/fester av naboeiendom i grunnboka.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 13,8m. og mønehøgde på kote ca. + 20,4m. Takterrasse med gjerde har høgde på ca. + 21,4m. Det er søkt om planeringshøgde på kote + ca. 13,7m.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg, gjennom vedtatt plan. Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass og garasjeplassering for 2 bilar.

Det er ikkje lagt til rette for høveleg snuplass på eigen grunn.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp. 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 skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker opplyst at dispensasjonane vil leggja til rette for oppføring av bustad med flatt tak, 2 etasjar og integrert garasje. Samt murar og svømmebasseng på eigendommen. Tiltakshavar meiner at prosjektets tilpassing til terreng vil bli særskild god.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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.

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 innafor 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 dispensasjon kan medføre.

Det er i vurdering og handsaming av søknaden lagt vekt på overordna element for lokalisering og utforming av tiltak. Det omliggande landskap, tomtestruktur og terreng bør gi premisser for god utforming med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader. I vårt land med markerte terrengformer, er det særleg viktig å ta omsyn til dette når nye tiltak skal gjennomførast.

Generelt bør tiltak på eksponerte eigendomar som i dette høvet lokalisert i enden av feltet med utsyn utover farleia, vurderast i forhold til fjernverknaden og det omliggande landskap. Det er vanskelegare å underordne eller «gøyme» seg i storskala opne landskap, enn i typografisk og oppdelte landskap med til dømes mykje vegetasjon. Som regel blir tiltak meir framtrедande enn planlagt.

Tomtestruktur (tomtens størrelse og form) og byggegrenser gir rammer for organiseringa og utforminga av bygnaden, og for korleis terreng og vegetasjon på den enkelte tomt eventuelt kan inngå i nye tiltak. Typografien med bl.a. terrengets flater og hellingsvinkler, gir også klare premisser for utforming av sjølv bygnaden samt moglegheiter på eigendommen elles. Byggets lokalisering og utforming må derfor veljast nøye ut frå tomtens eigenskapar.

Vidare er bl.a. samspelet mellom bygnaden og uteareal avgjerande for prosjektets visuelle kvalitetar. Bustadhus berekna på flatt terreng brukast ofte på bratte tomter og gir store terrenginngrep. Bygnadens utforming bør i staden tilpassast, for på den måten redusera behovet for murar og elles store terrenginngrep. Bygnader skal tilpassast tomt, ikkje omvendt.

Krav til MUA/ størrelsen og kvaliteten på uteareal, avhenger ikkje av at arealet er på ei flate. Gode og bruksvennlege uteareal kan samla utgjere like stor verdi. Muren i tiltaket som omkransar flata utomhus, blir slik skissert ein stor skuggelagt vegg visuelt mot nord-vest, og dannar eit mørkt skuggelagt område store deler av dagen der felles natursti er planlagt (fellesområde m. tilgang til strandsona). Profilteikning sør-vest (Bilag II – Situasjonsplan med tiltak – Profilteikningar), syner terreng satt av til dette føremålet er heva 1,7 meter frå opphavleg terreng, og vil utløysa ytterlegare behov for støttemur samt gjerde i grense til eigedom gbnr. 304/4 retning nord-vest. På same teikning synes det opphavlege terrenget å vera på kote + 9,6 og planlagt planert terreng på kote + 13,7. Differansen er på heile 4,1 meter, då ikkje medrekna gjerde som kjem i tillegg, totalt om lag vel 5 meter over opphavleg terreng. Om tiltakshavar vurderer å senke muren 0,5 meter for å imøtekomme merknad frå nabo, endrar ikkje det høvet i særleg grad. Om ein i tillegg legg til grunn ansvarleg søkjars argumentasjon om at murar er vurdert som nødvendige for å sikre fundamentering av bygningsmassen (noko dei nødvendigvis ikkje er), og mur visuelt sjåast på som bustadens fundament, har det heile ei høgd på om lag (kote + 21,4 – kote + 9,6) totalt 11,8 meter medrekna takterrasse.

Med dei overordna elementlagt til grunn i vurderinga av tiltaket, er det etter administrasjonens formeinng at det ved utforming av tiltaket (tidleg fase/ forprosjekt) ikkje er tatt omsyn til forholda på eigedommen, og at det av den grunn er naudsynt å dispensere. Landskapsverknaden visuelt er vurdert ift. tiltaket totalt sett samla. Bustadens utforming i forhold til dei omliggande husa skil seg vesentleg ut bl.a. grunna tiltakshavars ynskje om eit «funkishus» (moderne bustad med flatt tak), noko som i seg sjølv ikkje treng vera problematisk. Vurdert i samanheng med behovet for store terrenginngrep og høge murar som omringar og visuelt «hevan» bygnaden ytterlegare, er landskapsverknaden sett frå farleia betydeleg.

Administrasjonen si endelege vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggjegrænse og utnyttingsgrad ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt.

Søknad om dispensasjon er i strid med intensjonen i Bebyggelsesplan for bustadområde, del av gnr 4 bnr.5 m.fl. Beitingen. Meland kommune. § 2. føresegn punkt 2.2 og føresegn punkt 2.3. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse og utnyttingsgrad ikkje er oppfylt

Vurdering av uttale frå Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland: For ordens skyld nemnes at kommunen vurderer fylkeskommunes uttale om å sette krav om utbetring av siktilhøva i krysset mellom den kommunale vegen Beitingsvegen og fylkesveg 564 Rosslandsvegen, med oppmoding om å sette som vilkår at busskuret skal flyttast før igangsetting, som urimeleg. Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg, gjennom vedtatt plan. Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Administrasjonen har ei heller stilt krav til søknad om dispensasjon for byggjegrænse mot sjø. Ansvarleg søkjars merknad til uttale frå Statsforvaltaren er også administrasjonens vurdering.

Nabomerknad

Merknader er tatt til følgje.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.

- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/7443

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Uttale til dispensasjonssøknad - oppføring av ny bustad - gbnr 304/45 Leirvik - Fv 564
Uttale - gbnr 304/45 Leirvik - oppføring av einebustad - dispensasjon
Søknad om dispensasjon - gbnr 304/45 Leirvik

Vedlegg:

Bilag II - Situasjonsplan med tiltak - Profiltegninger

Bilag III - Fasade 1

Bilag IV - Fasade 2

Kopi til:

Frekhaug Bolig AS	Mjåtveitflaten 55	5918	FREKHAUG
-------------------	----------------------	------	----------

Mottakrarar:

Advokatfirmaet Kyrre Ans	Postboks 1826 Nordnes	5816	BERGEN
Amalie Hagen Skauge	Mjåtveitstø 34	5918	FREKHAUG