

Alver kommune

Postboks 4

5906 Frekhaug

Isdalstø 13.05.22

Saknr: 328/22

Klage på avslått søknad om dispensasjon – gbnr 137/765 Alver.

Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra krav om regulering på generelt grunnlag, og med de «vanlige» argumentene, om hensynet til helheten i området osv.

Når vi søker om dispensasjon, har vi tatt en helhetlig vurdering opp mot kravene til unntak som står listet opp i KPL 2.2.1, og argumenterer for dispensasjon ut fra de kriteriene som kommunen selv har satt. Vi ser at saksbehandler ikke ser denne dokumentasjon, og vil derfor ta dette punktvis.

For eksisterende bygde eigedommar i område for bygg og anlegg, grønstruktur og samferdselsanlegg og infrastruktur kan det tillast mindre tiltak etter pbl. §§ 20-4 bokstav a, b, c og e og 20-5 når vilkåra under er oppfylt. Ved fortetting i område for bygg og anlegg som i vesentleg grad er bygd ut utan reguleringsplan, kan det gjevast unntak for krav om reguleringsplan for etablering av tiltak etter pbl § 20-1 når vilkåra under er oppfylt. Unntak frå krav om reguleringsplan gjeld for inntil 2 naust, 2 bueiningar, 2 fritidsbustader (einingar) for kvart område i planperioden, jf. pbl. § 11-10 nr. 1. Føresegna opnar for at tomte kan delast etter at tiltaka er ført opp, utan plankrav, men gjev ikkje rom for oppføring av fleire einingar etter at ny eigedom er oppretta. For desse tilfella vil plankravet gjelda.

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer.
Dette er ok ihht bruk og størrelse areal
2. Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm..) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser
Ingen vesentlege påvirkningar ihht det som er listet opp i dette punktet.

3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere fellesløysingar for eit område.

Eiendommen har løysing for vann og avløp som kommunen vil godkjenne. Dette går gjennom tomten i dag, og det er klarert med Alver kommune vann og avløp at dette må legges om i forbindelse med godkjenning av byggesak.

4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkøyrsløp og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. § 11-10.nr 1.

Akuell vegmynde er Alver kommune. Vegen har vesentleg redusert trafikk i forhold til status når enebolig til hjemmelshaver var omsøkt. Da var vegen fylkesveg med mye større trafikk. Det er sannsynlig at utvidet bruk godkjennes ut fra ÅDT, og det faktum at det ikke er gjennomgangstrafikk på vegen forbi eiendommen. Dette kan settes som forutsetning i godkjenning av dispensasjon, eller avklares i forkant.

Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf pbl. § 11-10.nr2

Tiltak i området Isdalbakken inneholder mange stilarter fra tradisjonell til moderne, og takformer fra Saltak, valmtak og flate tak, så dette er oppfylt.

6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.

Tiltaket er ikke en del av en større utbygging.

7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg områdeeller strøksutvikling.

Kommunen vurderer det som nødvendig med reguleringsplan, men vi er ikke enig.

Dette er bare et enkelt areal med plass til en enkelt bolig mellom den kommunale vegen og eksisterende boliger på oppsiden, som føyer seg fint inn, og kompletterer eksisterende bebyggelse. Det er akkurat såne areal kommuneplanens 2.2.1, unntak i fra regulering er ment for.

Uttalelse fra Statsforvalteren: Statsforvalteren påpeker at kommunen må vurdere dette på eget grunnlag, og ut fra generelle krav til dispensasjon, altså ikke en spesielt kritisk merknad, men mer en påpekning av hva som skal være på plass for å gi en dispensasjon.

I tillegg påpeker statsforvalteren, at tomten ligger i Gul støysone, og at det i seg selv kan være uheldig.

Dette støysonekartet er etter all sannsynlighet fra tiden når veien var fylkesvei, med stor trafikkmengde, og herunder tungtrafikk.

I den forbindelse tok vi kontakt med vegavdeling Alver kommune, som igjen tok kontakt med byggesaksavdeling. Ingen kunne svare sikkert, men antok at dette var riktig. Dermed ligger det en rapport i KPL, som ikke er oppdatert etter den bruken veien har i dag, nemlig kommunal vei frem til boliger i området, og med gjennomkjøring forbudt. Om nødvendig må vi bestille en støyrapport i forbindelse med byggesak, og gjøre eventuelle tiltak etter dette. Uansett er ikke dette et område med støyproblemer slik det ligger i dag.

Uttale fra Alver kommune Samferdsel, veg, vatn og avløp.

Den private vegen kjem ut i kommunal veg, og det bør søkes om utvidet bruk før det blir gitt dispensasjon.

Vegen fra Kupaleitet til kommunevegen er snarveg/gangveg, og den tryggaste vegen for born som skuleveg. Dette er ivaretatt, ved at velforeningen ser at denne utbyggingen med endring faktisk åpner opp, og gir bedre sikt langs gangvegen. De er positiv, og ønsker dette. Ref avtale.

De påpeker også at areal til anna veggrunn i plan for Kubbaleitet ikke samsvarer med matrkkel, men ser ikke at det har påvirkning for vår søknad.

Til slutt kommenterer de at rør som går gjennom tomten, herunder kommunal vannledning må flyttes etter godkjenning fra kommunen. Dette har vi i forkant vert i kontakt med avdelingen om, og det er en formell endring som lar seg gjennomføre, og heller ikke dette har betydning for en dispensasjon fra plankrav.

Angående søknad om dispensasjon fra krav til gesimshøyde, mener vi saksbehandler vurderer dette strengt, når han mener hensynet til bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt, men mener likevel at fordelene ikke veier opp ulempene med en dispensasjon.

Det er kun en begrenset del av bygget som får høyere gesims enn plan tillater, og fordelen er definitivt at funksjonen til trapperom og loftstue blir opprettholdt.

Det er en alminnelig oppfatning, at PLB skal behandles som en JA lov. Det er også en grunn for at KPL åpner opp for en viss vurdering om fritak fra blant annet regulering. Dette regelverket bør brukes så langt mulig for unngå regulering og store kostnader for en tiltakshaver som besitter en enkel tomt.

På grunnlag av dette, og argumentasjon i opprinnelig søknad, ber vi om at vedtaket endres til godkjenning av dispensasjon.


Mvh

Majo eigedom