



Frekhaug Bolig AS
Mjåtveitflaten 55
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/985 - 22/62683

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

Dato:
22.08.2022

Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 323/468 Frekhaug

Administrativt vedtak. **Saknr:** 895/22
Tiltakshavar: John Roald Fløysand
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 reguleringsplanens føresegn § 3 punkt d) med omsyn til utnyttingsgrad, for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 3 punkt d) som gjeld utnyttingsgrad på eigendommen, for oppføring av ny gapahuk og bod med takoverbygg i mellom. Storleiken på tiltaket er berekna til 37,1 m². Eigendommens areal er på 1150,7 m².

Tiltakshavar har ved søknad opplyst at tiltak som allereie er oppført på eigendommen (minus leikehytte på 12 m² BRA, som skal rivast) medrekna omsøkt tiltak, utgjør til saman 371,7 BRA.

Det er også opplyst ved søknad at sum BYA (minus leikehytte på 14 m² BYA, som skal rivast) utgjør til saman 360m², og at sum TU utgjør 31,3%.

Det vert elles vist til søknad motteken den 01.02.2022, supplert den 30.03.2022, samt den 18.05.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 10.03.2022, og den 26.04.2022:

1. Plankart som syner tiltaket, målsett med avstandar til grenser, veg og andre bygnader.
2. Målsette teikningar som syner tiltaket, kotehøgder, og plassering i høve terreng.
3. Ny utrekning, og presisering av riktig tomteutnytting.

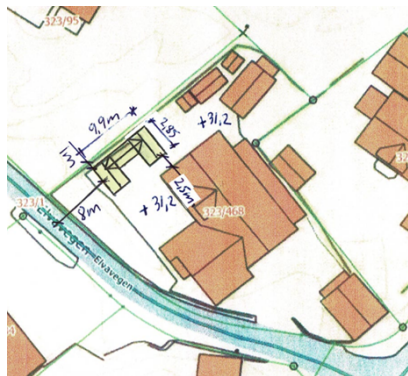
Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar den 30.03.2022, og den 18.05.2022. Søknaden var komplett den 18.05.2022. Sakshandsamingsfristen er den 10.08.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Frekhaug senter/ vest, plan ID nr. 1256-19951011 er definert som område for bustader. Kommuneplan for Meland 2015-2026 plan ID nr 1256-20190001 supplerer reguleringsplanen.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA (TU), og 400 m² BRA.

Skissert tiltak:



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn i gjeldande reguleringsplan. I § 3 punkt d) heiter det at «TU for frittliggjande einebustader ikkje må overstiga 20%»

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjonar frå reguleringsføresegner om utnyttingsgrad for GBNR 323/468

1. Innleiing:

Det blir søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegna om utnyttingsgrad i forbindelse med oppføring av ny bod/gapahuk på eigedomen.

Dispensasjon er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-1, jf. Pbl § 21-3 og det har ikkje kome inn nokon merknader til denne. Vedlagt ligg også situasjonsplan som viser ny bod/ gapahuk .

2. **Beskrivelse av tiltaket og behovet for dispensasjon**

Planstatus:

Eigedomen er omfatta av reguleringsplanen for Frekhaug Senter/vest .

Beskrivelse av tiltaket:

Det skal som nemnt ovanfor i punkt 1. først opp ei utvendig bod/gapahuk på eigedomen. I den forbindelse skal det rivas ei leikehytte for å gi plass til det nye bygget. Dette tiltaket er ønska utført for å kunne gi betre moglegheiter til å nytta uteområde også på dagar med dårleg vær. Tiltaket vil ikkje berøra parkeringsareal på eigedomen.

Det nye tiltaket vil ikkje vere søknadspliktig, men det blir sendt inn melding til kommunen som viser plassering og størrelse når tiltaket er ferdigstillt.

Behovet for dispensasjon:

I reguleringsføresegna §3 punkt d) heiter det «*TU for frittliggjande einestader ikkje må overstiga 20 %.*»

Det er i vedtak 21.04.2010 (Saknr. 174/10 og i vedtak 16.04.2012 (Saknr. 131/12) gitt dispensasjon for ei tomteutnytting på henholdsvis 28,5 % og 29,1 %. Det nye tiltaket vil gjera at TU vil auke med 2,2 % til TU= 31,3%.

Det vil difor være naudsynt å søkje om dispensasjon frå §3 punkt d) i reguleringsføresegna for Frekhaug Senter/vest.

3. **Hensynet bak bestemmelsene blir ikkje vesentleg tilsidesett**

Etter pbl §19-2 andre ledd er eit vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenserer for ikkje blir «*vesentleg tilsidesett*». Ordlyden «*vesentleg*» medfører ein relativ høg terskel.

Det er i tidlegare søknader gitt dispensasjon for å gi betre moglegheit til å verne om verdiar på eigedomen i forbindelse med endring av carport til tett garasje samt overbygg for å skjerme inngang til bustaden vedr. regn og andre ytre påkjenningar. Dispensasjon som det no søkast om vil ikkje være til hinder verken for naboar, tilgjengelegheit, bruk eller omsyn i forbindelse for helse, miljø og sikkerheit på eigedomen. Oppføring av bod og gapahuk samt takoverbygg mellom disse vil være med på å forsterke ein god bruk av uteoppfallsareal også utanfor sommarsesongen og dagar med vekslande vær.

Tillate utnytting ihht. kommunedelplan for Meland(KDP) punkt. 1.6.14 er BYA = 30%. Fordi om denne søknad overskrider tillate tomteutnytting er det også fleire eigedomar innanfor same regulerte område som også har høgare tillate utnytting både i forhold til reguleringsplan for området og ihht. KDP sine føresegnar. I dette området er det også område for konsentrert busetnad og gjeldande plan for omsøkt tiltak har ein veldig lav utnyttingsgrad i forhold til det som er vanleg i nyare reguleringsplanar. Utnyttinga av eigedomen vil i søknad om dispensasjon overstiga det som er tillate KDP med **1,3 %**.

Me meiner at krava for i utnytting i KDP punkt. 1.6.14 for Meland og det som er tillate i nærliggjande område difor bør vektleggast i denne søknaden og at det i den samanheng er ein liten overskridelse.

Overskridinga av utnytting av eigedomen kan forsvarast med at dei kvalitetane man oppnår gjennom den omsøkte dispensasjonen vil man vanskeleg kunne oppnå utan. Fordelen er objektive i den forstand at einkvan framtidig eiar av eigendommen vil nyte godt av disse.

På denne bakgrunn av dette blir ikkje dei omsyna som føresegnene om tomteutnytting er meint å ivareta «*vesentleg tilsidesett*» gjennom dispensasjon som omsøkt.

4. Fordelane med å gjera unntak er klart større enn ulempene

Hvilke fordeler som er relevante vil bero på de konkrete forholdene i saken. Fordelen må ha sammenheng med de hensyn plan- og bygningsloven er ment å ivareta, først og fremst areal- og ressursdisponeringshensyn. Kommunen må vurdere de objektive forholda på eigedomen. Til den konkrete vurderingen i denne saken, vises det til de momenter som er fremhevet under punkt 3 ovafor. Fordelane med å gjera unntak frå planane i dette tilfellet vil blant anna være disse:

- Egedomen får ein god utnytting av område som er tenkt til leik og rekreasjon.
- Det blir betre utnyttinga av eit lite brukt område av eigedomen, samstundes som ein får eit meir skjerma og privat område for familien.
- Oppgradering av eigedom vil være til nytte for familien og framtidige eigarar av eigedomen.
- Det føreligg ingen nabomerknader

5. Avslutning

Med henvisning til begrunnelsen ovenfor gjøres det gjeldende at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i saken. Når vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, vil det være slik at kommunen "kan" gi dispensasjon. Dette er en skjønnsmessig vurdering som må begrunnes i saklige og relevante hensyn.

Ingen av naboene har hatt innvendinger mot prosjektet.. Det vil også være svært ressurskrevende å søka om endring av reguleringsplan. Det anmodes derfor om at kommunen gir dispensasjon som omsøkt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn 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.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.03.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 31,3 og mønehøgde på kote ca. + 34,0. Det er søkt om planeringshøgde på kote + [ikkje oppgitt].

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket endrar ikkje høve til vassforsyning, og avlaup på eigendommen

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Tiltaket endrar ikkje høvet til tilkomst, avkøyrslø, og parkering på eigendommen.

Tiltakshavar har ved søknad opplyst at det på eigendommen er asfalt og beleggningsstein med parkeringsareal til 8 bilar, og 5 bilar i garasje. Parkeringsareal utgjer 180m².

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/ garasjeplassering og avkøyrslø. Teikningar/ snitt manglar. Perspektivteikning viser ikkje eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Det er opplyst ved søknad at høgdeforskjellen på eigendommen er på +/- 20 cm.

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 søkjar ikkje opplyst noko.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan, eller skildring av miljøsanering for tiltaket.

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.

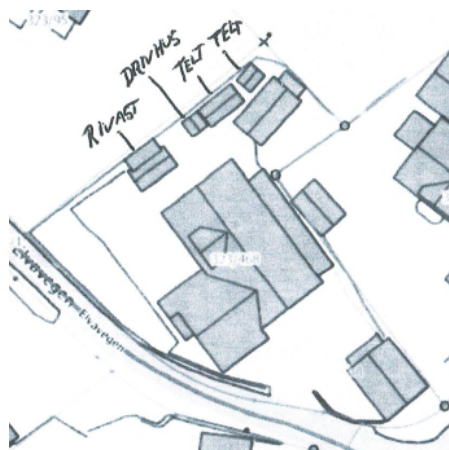
Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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.

Tiltaket ligg i etablert bustadområde nært Frekhaug sentrum, hovudsakleg beståande av einebustader og tomannsbustader. Eigendommen har eit totalt areal på 1150,7 m², og det er ved søknad opplyst at tiltakshavar har planar om å inngå avtale med nabo som gjeld grensejustering med eit tilleggsareal frå nabotomt på 37,1 m². Arealet på eigendommen vil i tilfelle auke til 1187m². Det føreligg ikkje dokumentasjon som gjeld det nemnte, og administrasjonen kan dermed ikkje leggja eventuelt nytt areal til i vurdering og berekning som gjeld utnyttingsgrad på tomten.

Det er allereie oppført fleire tiltak/ bygnader på eigendommen, og det er innsendt plankart som syner tiltak på tomten, samt arealberekning. Det er likevel uklårt i desse dokumenta kva som er berekna grad tomteutnytting samla sett.

Det går heller ikkje klårt fram av søknaden den totale bygningsmassen på eigendommen. Innsendt situasjonskart datert den 29.03.2022 samsvarar ikkje med ortofoto som syner bygningsmassen på staden.



Det går fram av søkjars opplysning ved innsendt søknad om dispensasjon, den 01.02.2022, at det søkjast om dispensasjon frå reguleringsføresegner om ein utnyttingsgrad, berekna til 31,3%. Tiltakshavar viser til vedtak i sak nr. 174/10 datert 21.04.2010, samt sak nr. 131/12 datert 16.04.2012, at det er gitt dispensasjon på andre eigendomar i området, med ei tomteutnytting på 28,5%, og 29,1%. Vidare at det nye tiltaket vil gjera at tomteutnyttinga vil auke med 2,2% til 31,3%.

Kommunen har ved handsaming og vurdering av tiltaket lagt til grunn administrasjonens opplysning til søkjar om at TU er BRA, og ikkje BYA, sendt med brev den 26.04.2022. Presisering av ny berekna tomteutnytting er ikkje motteke. Slik administrasjonen forstår, vert rett berekning sum BRA $371,7 / 1150,7 \times 100 = 32,3$ TU.

Administrasjonen har vurdert at tiltaket ikkje er i samsvar med reguleringsplan Frekhaug sentrum/ vest, § 3 punkt d), vidare at det også er ei overskriding av utnyttingsgrad på 30% BYA som er tillat i nærliggande område, jf. KDP Meland plan, føresegn 1.6.14. Tiltaket vil også skapa ein uheldig presedens som ikkje er ynskjeleg i kommunen.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak Reguleringsplanen for Frekhaug Vest plan ID nr. 1256-19951011 føresegn § 3 punkt d) vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for knytt til oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for oppføring av omsøkt tiltak, er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om dispensasjon for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå § 3 , punkt d) i Reguleringsplanen for Frekhaug Vest plan ID nr. 1256-19951011, ikkje er oppfylt.

For ordens skuld nemnes det at et går fram av ortofoto at det allereie er oppført om lag 8 tiltak på eigendommen. Berre tre av dei er registrerte. Ved ei eventuell klage, oppmodar administrasjonen om at det vert sendt inn til kommunen opplysningar med omsyn til grad av utnytting som gjeld alle oppførte tiltak på eigendommen, for registrering i matrikkelen.

Plassering

Plasseringa gjer tiltaket godt synleg frå Elvavegen som er tilkomstveg til fleire andre bustader. Det er administrasjonens vurdering at det allereie er bygd og plassert fleire tiltak på eigendommen, og at det ved oppføring av omsøkt tiltak visuelt sett fortettar eigendommen ytterlegare.

Visuelle kvalitetar

Det er ved handsaming av søknaden og ved vurdering av tiltaket, ikkje tatt stilling til tiltakets visuelle kvalitetar. Det er i mangelbrev datert 10.03.2022 mellom anna etterspurt teikningar som syner tiltaket. Ved brev sendt kommunen den 30.03.2022, syner ei perspektivskisse tiltaket frå to sider. Fasadeteikningar som syner tiltaket frå dei andre sidene manglar, og høve til opphøveleg terreng og nytt planert terreng kjem ikkje klårt fram. Det er heller ikkje gjort greie for til dømes material, - og fargebruk.

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 søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast 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.: 22/985

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart og teikning
Søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegner om utnyttingsgrad - gbnr 323/468
Frekhaug

Mottakarar:

Frekhaug Bolig AS
John Roald Fløysand

Mjåtveitflaten 55 5918
ELVAVEGEN 3B 5918

FREKHAUG
FREKHAUG