



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Pål-Jøran Hjertås Carlsen
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/1566 - 22/73279

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
21.10.2022

Avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål og byggegrense for bruksendring frå næring til bustad for del av bygning, ombygging m.m. - gbnr 131/54 Remme

Administrativt vedtak: Saknr: 1027/22
Tiltakshavar: Svein Terje Fanebust
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Søknaden om dispensasjon frå arealføremålet landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF), arealføremålet næring og plankravet i føresegn 2.2 i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen samt byggegrensa mot sjø i plan- og bygningslova § 1-8 vert avslått for tiltak på eigedomen gbnr 131/54 slik det er søkt om.

Det vert gitt dispensasjon frå byggegrensa langs vassdrag i føresegn 2.6.1 i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen for tiltak på eigedomen gbnr 131/54 slik det er søkt om.

**Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.
Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.**

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for bruksendring av del av bygg for etablering av 2 nye bueiningar, ombygging av eksisterande bueiningar, etablering av nye balkongar og sportsboder og generell oppgradering av fasadar og utanomhusanlegg på eigedomen gbnr 131/54.

Bygget er eit eldre bygg på 3 etasjar der første etasje har vore i bruk til næring og der det er etablert til saman 4 husvære i 2. og 3. etasje. Det vert no søkt om bruksendring av

næringslokalet i første etasje til bustadføremål. Det skal etablerast 2 nye bueiningar slik at bygget etter ombygging til ha totalt 6 bueiningar. Tiltaket omfattar også oppføring av 6 sportsbodar.

Samla bruksareal vert auka frå 579 m² til 665,8 m² og samla bygd areal vert auka frå 287,3 m² til 404 m². Utnyttingsgrada er opplyst til 31% BRA og 18,8 % BYA.

Bygget er i dag i bruk som utleigeobjekt. Bakgrunnen for omsøkt tiltak er å leggja til rette for seksjonering og sal av eigedomen.

Det er søkt om dispensasjon frå

- arealføremålet næring
- LNF-føremålet
- plankravet i føresegn 2.2
- plan- og bygningslova § 1-8 (det generelle byggeforbodet i strandsona
- byggegrensa mot vassdrag i føresegn 2.6.1 og
- byggegrensa mot offentleg veg (etter veglova)

Det er søkt om unntak frå tekniske krav til byggverk, TEK17, for følgjande forhold:

- § 3-1 som gjeld dokumentasjon av byggevarer til byggverk
- § som gjeld inneklima og luftskifte
- § 14-3 for minimumskrav til energieffektivitet for ytterflater og lekkasjetall for desse.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 17.02.2022 og supplerande dokumentasjon seinast mottatt 23.09.2022.

Historikk

Bygget på eigedomen eit eldre bygg som er oppført i 1952 som pensjonat. Det er opplyst i søknaden at tiltakshavar for nærmare 40 år sidan innreidde bygget sin 2. og 3. etasje til utleigehusvære. Kommunen har ingen opplysningar om at bygget er godkjend bruksendra til bustadføremål og tiltakshavar har heller ikkje dokumentert dette, men opplyser at det har vore fast busetnad i bygget frå starten av i noko omfang, m.a. har styrerinnen for pensjonatet budd i bygget. Det er ikkje opplyst kor tid drifta av pensjonatet opphørde, men vi er kjend med at det har vore pensjonatdrift til slutten av 1960-talet og at det har vore ei form for kafedrift/møteplass eller liknande i bygget si 2. etasje til langt ut på 1970-talet. I 1978 vart det gitt bruksendring til butikkdrift i bygget si 1. etasje.

Eksisterande situasjonsplan



Ny situasjonsplan



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 03.06.2022:

1. Søknad om dispensasjon frå arealføremålet næring, kravet om utarbeiding av reguleringsplan i føresegn 2.2 og byggegrensa mot vassdrag i føresegn 2.6.2.
2. Oppdatert situasjonsplan målsett med avstand til nabogrense
3. Utnyttingsgrad og bygget si høgd
4. Forholdet til gjeldande tekniske krav til byggverk.

Dokumentasjon vart mottatt ved brev frå ansvarleg søker journalført mottatt 07.07.2022. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.07.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid søknaden har vore til uttale. Fristen er 26.10.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen sin arealdel, planid 1263-201701, er avsett dels til næring og dels til LNF-føremål. Delar av utanomhusanlegget som er plassert på LNF-området er plassert innanfor 100-metersbeltet langs sjø.

Tiltaket ligg i sin heilskap innfor omsynssone kulturmiljø, H570_1, den indre farleia. Ein mindre del av bygget ligg innanfor støysone H220. Støyfagleg vurdering er gjennomført og dokumentert.

Tiltaket er plassert i strid med LNF-føremålet, arealføremålet næring, plan- og bygningslova § 1-8, føresegn 2.6.1 når det gjeld byggegrense mot bekk med heilårs vassføring og byggegrensa mot kommunal veg og krev at det vert gitt dispensasjon. I tillegg er tiltaket omfatta av det generelle plankravet i føresegn 2.2 då delar av tiltaket ligg innanfor byggeområdet for næring og vil krevja at det vert gitt dispensasjon for dette forhold også.

Utsnitt KDP og ortofoto



Søknad om dispensasjon – bruksendring fra næring til bustad

Eksisterende bygning er i dag innredet med 4 leiligheter i 2. -og 3. etasje (+ lagring på loft). Sokkel-/første etasje, der det tidligere bl.a. har vært bakeri, møbeltapetserer og butikk for båtmotorer, er ikke lenger i bruk. Bygningsmassen er jevnlig vedlikeholdt, og fungerer i dag som utleieobjekt til boligformål. Familien Fanebust drev pensjonat der det i dag er innredet til leiligheter.

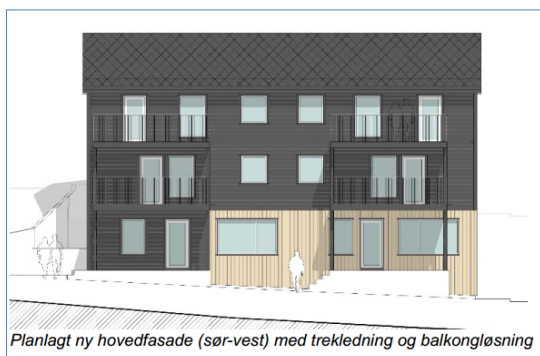
Bygningen er tilknyttet kommunalt vann og har privat avløpsanlegg (oppgradert i 2013).



Bilder av eksisterende bygg (hovedfasade - sett fra sør-vest)

Lokalene i byggets 1.etasje søkes omgjort til boligformål med 2 nye leiligheter, og det er ønskelig å etablere balkonger på den sør-vestre fasaden for eksisterende boliger i 2.-og 3.etasje. Totalt er det altså snakk om å legge til rette for 6 boenheter i eksisterende bygg. De nye boligene i 1.etasje får terrasseareal under de nye balkongene. Dette gjøres for å imøtekomme krav til privat uteoppholdsareal for boligene, samt at man ved en viss ombygging av eksisterende bygg ønsker å øke boligkvaliteten med mer åpne løsninger og bedre utnytting av sjøutsikt.

Det er planlagt en generell oppgradering av byggets fasader. Denne delen av tiltaket omfatter også nevnte balkonger mot sør-vest, samt tilleggisolering av yttervegger inkl. «blending» av dagens murte sokkel-/1.etasje. Huset er gammelt, og det er et ønske fra eier å oppgradere fasadene på huset til et mer «fidsriktig» uttrykk – uten å endre for mye av byggets ytre form.



Planlagt ny hovedfasade (sør-vest) med trekledning og balkongløsning

Tiltakshaver/eier bor i Sandnes, og det oppleves tungvint å håndtere vedlikehold av bygning og eiendom med såpass stor reiseavstand. Dette er bakgrunnen for planlagt tiltak, der tomt og boliger ønskes istandsatt og forberedt for seksjonering og salg. Det har vist seg krevende å finne virksomhet som er interessert i å drive forretning på dette stedet, og slik bygningen og området ellers fremstår i dag, så er det vår vurdering at søknad om endring fra nærings-til boligformål virker fornuftig.

Vi har ikke lyktes å finne så mange opplysninger om det aktuelle bygget hos kommunen, og vi kan bare anta at det er den tidligere butikkvirksomheten i 1.etasje og pensjonatdriften som gjør at eiendommen er registrert til næringsformål. T.o. så er det nærmere 40 år siden tiltakshaver ominnredet pensjonatet byggets 2.-og 3.etasje til utleie-leiligheter.

Ved planlagt seksjonering og salg av bygning og eiendom, så ser vi det som en klar fordel om hele bygget inngår i salgs -og seksjoneringsoppgaven som boligformål. Dette begrunnes bl.a. med nevnte vansker med å finne brukspotensiale for næringsvirksomhet i det aktuelle området. I tidligere tider var det bedre grunnlag for forretningsdrift i slike lokaler som dette huset er eksempel på. Dagens situasjon er imidlertid en helt annen, og vår vurdering av nærområdet er at det nå virker mer naturlig med boligformål i bygget enn næring.

Omsøkt tiltak omfatter oppgradering av eksisterende hus i tillegg til søknad om endring fra næringsformål til boligformål. Det å gjøre bruk av eksisterende bygningsmasse i stedet for å rive ned og bygge nytt, mener vi er et miljøriktig valg. Vi mener også at «hus i bruk» er bedre enn at deler av en bygning står tom. Vi tror at det å holde på næringsformålet i dette tilfellet vil føre til fortsatt tomme lokaler i byggets 1.etasje, samtidig som seksjonering og salg av eksisterende boliger i etasjene over, vanskelig kan la seg gjennomføre uten at formålet endres fra næring til bolig. Vi ser det også som sannsynlig/mulig at næringsformålet har blitt stående på denne eiendommen fra gammelt av – siden ingen til nå har opplyst -eller søkt om endring til dagens bruk.

Tiltaket genererer ikke økt trafikk med 6 boliger i stedet for dagens situasjon med «blandet bruk» for næring og bolig, og vi mener å vise at eiendommen har tilstrekkelig kapasitet til å sikre et godt bomiljø og fint beliggende uteoppholdsareal med flott sjøutsikt og gode solforhold. Med dette mener vi at en bruksendring fra næring til boligformål er en god løsning som sikrer videre bruk og vedlikehold av dagens bygg/eiendom. Vi ser ingen negativ konsekvens av at kommunen skulle fatte positivt vedtak for denne søknaden om dispensasjon.

Med dette håper vi på en positiv behandling av søknad om dispensasjon for bruksendring av eksisterende bygning/del av eiendom, fra næring -til boligformål.

Søknad om dispensasjon fra LNF-føremålet

(...) LNF-formålet markerer områder der hensyn til landbruks-, natur -og friluftsmål skal prioriteres fremfor byggeaktivitet og/eller terrenginngrep. I mange tilfeller omfatter LNF-formålet områder med eksisterende bebyggelse, og det gis egne bestemmelser i planverket for å håndtere balansen mellom bebyggelse og kulturlandskap eller naturlig terreng og vegetasjon. I denne balansen ligger også et ansvar for å hindre stagnasjon, forfall og fraflytting fra eiendommer som allerede er bebygde, samt grunneieres rett til å utføre nødvendig vedlikehold og fornuftig forvaltning av eksisterende bygg og anlegg.

Omsøkt tiltak omfatter både oppgradering av eksisterende hus og etablering av to nye boliger. Oppgradering og istandsetting av bygget og eiendommen generelt, vurderer vi som positive tiltak. Det at bygningen settes i stand og forberedes for videre bruk i fremtiden, mener vi er miljømessig riktig og til beste for naboer og området generelt. Når det gjelder etablering av 2 nye boliger i bygningens 1.etasje, så er det lett å betrakte dette kun som et grep for økt profitt. Vi legger ikke skjul på at en viktig del av diskusjonen med tiltakshaver for denne delen av tiltaket, dreier seg om «kost-nytte», og at man selvsagt vil ha mest mulig igjen for sine investeringer. Samtidig er det viktig å huske på at næringslokalene har stått tomme i lengre tid, og at det uansett må gjøres bygningsmessige tiltak i denne etasjen for å få på plass en virksomhet som er interessert i å drive forretning på dette stedet. Med tanke på eksisterende boliger i etasjene over og i nabohusene på eiendommene rundt, så mener vi at en bruksendring fra næring til boligformål er en bedre løsning i dette tilfellet. Tiltaket

genererer ikke økt trafikk med 6 boliger i stedet for dagens situasjon med blandet formål for næring og bolig, og vi mener å vise at eiendommen har tilstrekkelig kapasitet til å sikre et godt bomiljø med fint beliggende uteoppholdsareal med flott sjøutsikt og gode solforhold.

I sum mener vi at omsøkt tiltak vil virke positivt for området, og at det vil gi en miljømessig gevinst å satse på oppgradering og videre bruk av eksisterende bygningsmasse. Vi tror også det vil være fornuftig med en bruksendring fra nærings-til boligformål i byggets 1.etasje, da grunnlaget for næringsdrift i dette bygget er begrenset samtidig som tilstøtende eiendommer kun består av boliger.

Vi kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med intensjonene i LNF-formålet. Eiendommen er allerede utbygget, og etter vår mening vil planlagt tiltak føre til en oppgradering av området generelt sett – uten at det beslaglegges særlig mer tomteareal enn slik situasjonen er i dag. Dagens naturtomt mellom parkeringsplassen og strandsonen beholdes mer eller mindre uendret, og visuelt sett påvirker ikke tiltaket inntrykket man får av området sett fra sjøen. (...)

Søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 (det generelle byggeforbudet i strandsona)

(...) Loven skal i korte trekk sikre allmenn ferdsel og hindre nedbygging av strandsonen. I dette ligger også ivaretagelse av naturmiljø og friluftsliv, kyst-/kulturmiljø og øvrige vernehensyn.

Til tross for at omsøkt tiltak ligger innenfor 100-meters beltet fra sjø, så er det vår vurdering at ingen av tiltakene som er planlagt på eksisterende bygningsmasse og eiendommen for øvrig, kommer i konflikt med allmenn ferdsel eller går på bekostning av områdets natur- og kulturmiljø. Eiendommen ligger heller ikke i et område vi mener er spesielt utsatt i forhold til nedbygging, eller der det er mangel på «fri» strandsone.

Revidering av de statlige retningslinjene (2021) åpner for en differensiert forvaltning av strandsonen – nettopp fordi det er store forskjeller mellom situasjonen i f.eks. Oslofjorden/på Sørlandet der nedbygging og begrenset tilgang faktisk er et problem, og gjeldende situasjon i Alverstraumen. Uansett mener vi at omsøkt tiltak isolert sett ikke bidrar til ytterligere nedbygging av lokalområdet, da det her er snakk om opprusting/ombygging av eksisterende bygg med tilhørende uteområde.

Lovverket er viktig for å sikre at alle får tilgang til strandsonen i forhold til friluftsliv, rekreasjon og naturopplevelse, og vi er enige i at strandsonen er spesielt sårbar og må sikres i et nasjonalt regelverk. Statlige retningslinjer åpner for en mer lokal forvaltning av lovverket enn slik det var tidligere, og det er vår vurdering av Alverstraumen og strandsonen tilhørende den aktuelle eiendommen ikke berøres av omsøkt tiltak. (...)

Søknad om dispensasjon – byggegrense langs vassdrag

(...) Eksisterende bygg ligger på det nærmeste ca. 11,5m i luftlinje fra eksisterende bekk/elv på en strekning der vassdraget ligger i rør på et vertikalnivå godt under både veg og bygning på tiltakshavers eiendom. Minste avstand blir ca. 9,5m målt fra fremsiden av omsøkte (nye)balkonger på vest-fasaden. Vi er usikker på hvor stor vannmengde som passerer forbi eiendommen, men kan uansett forsikre om at omsøkt tiltak ikke vil medføre endring av dagens situasjon. Nødvendig graving i forbindelse med utbedring av lokal tilkomstveg opp langs søndre gavl av huset, samt i hageanlegget på østsiden av eksisterende bygning, vil ligge langt over -og i trygg avstand fra vassdraget. Tilrettelegging i forbindelse med plass langs eiendommens

vestre grense vil også kunne utføres på en trygg måte uten nedfall av masser i bekken. Vi kan forsikre om at planlagt tiltak hverken vil endre eller forringe dagens elveløp.

På bakgrunn av dette ser vi ingen negativ konsekvens ved at kommunen innvilger søknad om dispensasjon fra Pbl. § 11-9, nr.5 / § 2.6.1 – 2.6.2 i KDP vedr. tiltakets avstand til vassdrag. (...)

Søknad om dispensasjon – krav om utarbeiding av reguleringsplan i føresegn 2.2

(...) «Areal sett av til bygg og anlegg, grønstruktur, samferdselsanlegg og infrastruktur, massedeponi og masseuttak etter pbl. § 11-7 nr.1, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 vert tillate, med mindre anna går fram av det einskilde føremål/område».

«Reguleringsplanar skal ha ei avgrensing slik at viktige samanhengar vert avklarte. Kommunen skal i kvart enkelt tilfelle vurderer kor stort område reguleringsplanen skal omfatte».

2.2.1. Unntak fra krav om reguleringsplan – Utdrag fra planbestemmelser KDP

«For eksisterande bygde eigedommar i område for bygg og anlegg, grønstruktur og samferdselsanlegg og infrastruktur, kan det tillatast 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.
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.
3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysingar for eit område.
4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkjørsle og byggegrens mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. § 11-10.nr 1.
5. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. § 11-10.nr 2.
6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område -eller strøksutvikling.

«Unntak frå krav om reguleringsplan for etablering av nye einingar gjeld ikkje for dei områda som er lista opp i føresegn 2.2.2».

«Ved søknad om tiltak for etablering av nye einingar skal det utarbeidast ein samla utomhusplan, jf. retningsline for punkt 2.9.1».

«Det kan gjevast løyve til arealoverføring eller frådelling av tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl. § 20-1 bokstav m utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og/eller vanskeleg gjer gjennomføring av plan, jf. pbl. § 11-10 nr. 1».

«Andre unntak kan gå fram av det einskilde føremålet».

«Unntaka frå plankravet er i hovudsak meint å gjelda mindre utbyggingar, ombyggingar og bruksendringar når samtlege kriteria over er oppfylt. Kommunen kan stille ytterlegare vilkår for å gi unntak frå plankravet, mellom anna utvida krav til dokumentasjon, nabovarsel, høyring og/eller rekkefølgjekrav som følgjer av denne planen».

Den aktuelle eiendommen har vært del av et eksisterende bygningsmiljø siden 1950-tallet. Dette innebærer at eksisterende bygning og eiendom er inkludert og hensyntatt i gjeldende kommunedelplan. Et eksempel på dette er at byggegrense mot sjø sammenfaller med arealformålsgrensen rundt eksisterende bygg.

Med utgangspunkt i listen over tiltak der kommunen kan vurdere unntak fra plankravet (KDP § 2.2.1 over), så oppfyller omsøkt tiltak noen – men ikke alle kriteriene for unntak. Det er særlig punkt 1, 4 og til dels 7 som gjør plankravet aktuelt;

- Det søkes om bruksendring fra næring til boligformål, og dermed er ikke tiltaket i tråd med kommuneplanens bestemmelser.
- Omsøkt tiltak avhenger av dispensasjon for avstand mellom eksisterende bygg og vegmidte i kommunal veg.
- Punkt 7 blir imidlertid en vurdering som kommunen må gjøre av tiltaket etter at alle sider av byggesaken er belyst. I og med at omsøkt tiltak avhenger av dispensasjon for 2 av punktene i listen over, så vil følgelig heller ikke kommunen vurdere unntak fra reguleringsplankravet - uten at det her søkes om dispensasjon

Reguleringsarbeidet er ofte omfattende, tidkrevende og ikke minst kostbart for forslagsstiller. Derfor bør det foreligge klare fordeler og behov for å starte utarbeidelse av en reguleringsplan. Dette mener vi ikke er tilfelle for den aktuelle eiendommen, som ligger i et etablert område med tilkomstveg, kommunalt vann og som har godkjent privat avløpsanlegg (oppgradert i 2013), med kapasitet til å betjene endret bruk fra næringsformål til bolig. Etter vår mening vil ikke en reguleringsplan i dette området gi kommunen flere svar enn det en byggesak vil gjøre – all den tid det her er snakk om en mindre ombygging/oppgradering av eksisterende bygg og søknad om bruksendring til et formål som allerede preger området fra før. Man kan på en måte si at det er dagens næringsformål som «avviken» fra området ellers.

En reguleringsplan skal bl.a. gi rammer for bruk/formål, arealutnyttelse, bygningshøyde og infrastruktur. Dette er rammer som allerede fremgår av kommuneplanen, og bortsett fra omtalt ønske om endret bruk, så medfører ikke tiltaket nevneverdig endring av dagens situasjon. Mer enn halvparten av bygget brukes i dag til bolig, og vi mener å vise av vedlagt situasjonsplan at eiendommen har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere ny, tiltenkt bruk. Det er også god miljøpolitikk i å søke ny bruk i eksisterende bygg i stedet for å bygge nytt.

Alt i alt mener vi at omsøkt tiltak viser at det ikke skal være nødvendig å utarbeide reguleringsplan for å oppnå en helhetlig område -eller strøksutvikling. På bakgrunn av dette ser vi ingen negativ konsekvens ved at kommunen innvilger søknad om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen. (...)

Søknad om dispensasjon frå byggegrensa mot kommunal veg

Samferdsel, veg-, vatn og avløp-forvaltning har i vedtak datert 04.10.2022 gitt dispensasjon slik det er søkt om, sjå vedlegg.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland og kommunen si avdeling for Samferdsel, veg-, vatn- og avløp- forvaltning.

Statsforvaltaren i Vestland har gitt uttale i brev datert 15.09.2022. Statsforvaltaren skriv:

«Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, 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.

I strandsona skal ein særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Eigedomen ligg i strandsona i eit område med stort press, og med store verdier. Området er ein del av Den indre farlei, og landskapsomsyn er særleg viktige.

I tillegg til at bygget skal byggast om, slik at ein får fleire leilegheiter, er det også lagt opp til utbygging nærmare sjøen og i LNF-formål med sportsbuer. Kommunen må vurdere og legge vekt på landskapsverknadene av ny utbygging nærmare sjø enn eksisterande tiltak. Både LNF-områder og strandsona skal i utgangspunktet vere ubygde. Behov for buer bør kunne løysast inne i eksisterande bygning.

Ein endring frå næring til reine bustader her, vil også auke privatiseringa av strandsona. Kommunen må vurdere dette.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp-forvaltning har gitt uttale i brev datert 04.10.2022. Dei skriv:

Bruksendring:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har ingen innvendingar mot at det vert gitt bruksendring av bygg.

Vatn og avløp

Ved bruksendring og etablering av nye bueiningar skal eigedom knytte seg på nytt kommunalt leidningsnett som er etablert i området. Dette leidningsnettet er lokalisert på gbnr 132/2. Kommunen har klargjort stikk for tilknytting.

Det må sendast inn rørleggarmelding for ny situasjon.

Med rørleggarmeldinga skal det leggast ved nødvendig dokumentasjon for handsaming av søknad.

Dispensasjon frå byggegrense mot veg:

Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense mot veg etter Veglova § 29. Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning vil fatte eget vedtak her.

Avkjørsel frå kommunal veg:

Bruksendring og etablering av fleire bueiningar i bygg utløyser krav om endra/utvida bruk av eksisterande avkjørsle. Det ligg ikkje føre slik søknad.

Med søknad skal det leggst ved situasjonskart som viser avkjørsle med svingradius, sikt, parkeringplasser og snuareal på eigen grunn. Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning vil gjere vedtak når slik søknad ligg føre."

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan rev. B datert 06.07.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 2,25 meter. Det er ikkje innhenta samtykke frå nabo, eller søkt om dispensasjon frå avstandskrava i plan- og bygningslova § 29-4.

Avstand til kommunal veg er opplyst å vera 11,5 meter. Samferdsel, veg-, vatn og avløp-forvaltning har i vedtak datert 04.10.2022 i sak 22/6207 gitt dispensasjon til plassering av tiltak 11,5 meter frå kommunal veg.

Bygget si høgdeplassering er uendra. Gesimshøgda er oppgitt til kote +19,85 og mønehøgda til kote +22,15.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Det er opplyst i søknaden at eigedomen har kommunal vassforsyning og privat avløpsløyving godkjend i 2013.

Kommunen har etablert vass- og avløpsanlegg nord for eigedomen. Det er tilrettelagt for at eigedomen gbnr 131/54 skal kunne knyta seg til dette anlegget. Krav om tilknytning må påreknast.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har tilkomst direkte frå kommunal veg.

Tiltaket krev at det vert søkt om utvida bruk av avkjørsle til kommunevegen. Det er ikkje søkt om utvida avkjøringsløyve.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 9 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkeringsplassar og avkjørsle. 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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg.

Fråviket gjeld krav sett i

1. § 3-1 som gjeld dokumentasjon av byggevarer til byggverk
2. § som gjeld inneklima og luftskifte
3. § 14-3 for minimumskrav til energieffektivitet for ytterflater og lekkasjetall for desse.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Kommunen kan heller ikkje gje dispensasjon dersom omsyna i lova sin føremålsparagraf eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg sett til side.

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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra.

Dispensasjon frå arealføremåla

Eigedomen gbnr 131/54 er i kommunedelplanen avsett delvis til byggeområde for næring og delvis til LNF-føremål.

Arealføremålet næring

I byggeområda for næring kan det etablerast industri-, handverks- og lagerverksemd. Å etablera nye bustadar på eigedomen eller andre tiltak som er knytt til eksisterande bustadar på eigedomen vil vera i strid med arealføremålet næring.

Ansvarleg sækjar skriv at det ikkje har vore mogleg å finna så mykje informasjon om bygget i kommunen sitt arkiv, men at dei antar at tidlegare butikkdrift i bygget sin 1. etasje og pensjonatdrifta er bakgrunnen for at eigedomen er definert til næringsføremål. Det vert vidare opplyst at det er nærmare 40 år sidan tiltakshavar innreia pensjonatet sin 2. og 3. etasje til utleigehusvære.

Ansvarleg sækjar grunngir søknaden med at

- det er ein klar fordel at heile bygget vert definert som bustad i ei framtidig sals- og seksjoneringsoppgåve.
- det er i dag vanskeleg å finna brukspotensiale for næringsverksemd i området
- det må vera betre å ta i bruk eksisterande bygningsmasse enn å riva og føra opp nytt
- endring frå næring til bustad i bygget si første etasje vil ikkje generera meir trafikk enn om eigedomen har blanda føremål som i dag.

- eiegenomen har godkjend vatn og avløp
- eiegenomen har tilstrekkeleg kapasitet til eit godt bumiljø med fint uteopphaldsareal med flott sjøutsikt og gode solforhold.

Det er kommunen si vurdering at å vidareutvikla bygget til bustadføremål på areal avsett til næringsføremål slik det er søkt om, ikkje vil setja omsynet til arealføremålet næring vesentleg til side. Hovuddelen av bygget er allereie tatt i bruk til bustadføremål og vi forstår på søkjar at det er vanskeleg å få på plass ny næringsverksemd i næringslokalet i første etasje. Det er heller ikkje kjend om det er særskild behov for næringsareal i denne delen av kommunen.

Problemstillinga i denne saka er heller om kommunedelplanen legg til rette for den bruk som tiltakshavar søkjer om. I næringsområdet er det ikkje tatt høgd for at det skal etablerast bustadar. Det avsette næringsarealet på eiegenomen er ikkje tilstrekkeleg stort til å løysa kommunedelplanen sine krav til mellom anna uteopphaldsareal, parkering og boder for det tal bustadar som det er søkt om, og medfører at resterande areal på eiegenomen som i kommunedelplanen er avsett til LNF-føremål også må takast i bruk for å oppfylle krava.

Søkjar opplyser at det allereie er etablert 4 bustadar i bygget og at bygget såleis allereie er tatt i bruk til bustadføremål. Kommunen er kjend med at bygget er oppført som pensjonat i 1952. Det er opplyst at det er oinnreia til bustadføremål, men tiltakshavar kan ikkje dokumentera at det er gitt løyve til endra bruk. Kommunen finn heller ingen opplysningar om dette i det kommunale arkivet. Det er kjend at pensjonatet var i drift på slutten av 1960-talet og at det har vore ei form for kafedrift /møteplass eller liknande aktivitet i bygget til langt ut på 1970-talet. Det går fram av kommunen sitt arkiv at 1. etasje vart bruksendra til butikklokale i 1978. Godkjend bruk av bygget ut over dette er derfor usikker.

Fordelane ved å gje dispensasjon slik det er søkt om er at eigar får nytta eiegenomen i tråd med eige ønskje og planlagt bruk. Tiltakshavar ønskjer å oppgradera bygget for seinare å seksjonera og selja eiegenomen. Dette er personlege grunnar som ein normalt sett ikkje kan leggja vekt på i vurderinga av søknaden. Når det gjeld ulemper kan det vera uheldig å ta i bruk næringsareal til bustadføremål utan at dette er vurdert i ein større samanheng. I næringsområdet er det ikkje tatt høgd for at det skal etablerast bustadar. Det avsette næringsarealet er ikkje tilstrekkeleg stort til å løysa kommunedelplanen sine krav til uteopphaldsareal, parkering og boder for det tal bustadar som det er søkt om, og resterande del av tomten som er avsett til LNF-føremål må takast i bruk.

Etter ei konkret og samla vurdering kan vi ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet næring er større enn ulempene. Vilråra for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt. Søknaden om dispensasjon frå arealføremålet næring vert avslått.

Arealføremålet LNF (landbruks-, natur- og friluftsføremål)

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Det går fram av føresegn 3.4.1 i kommunedelplanen at føremålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Tiltaket ligg i sin heilskap innafor omsynssone kulturmiljø, H570_1, den indre farleia.

Ansvarleg søkjar grunngir søknaden i at eiegenomen allereie er bygd ut og at omsøkt tiltak vil føra til ei oppgradering av området generelt utan at det tek opp særleg meir areal enn slik situasjonen er i dag. Den største endringa er knytt til etablering av sportsboder innanfor arealføremålet. Det er søkjar si vurdering at tiltaket ikkje vil ha negativ verknad i forhold til verken opplevinga av verken landskap eller visuelle kvalitetar.

Det aktuelle arealet er i Nibio sitt gardskart avsett til anna grunn, og tiltaket vil ikkje berøra dyrka eller dyrkbar mark. Det er kommunen si vurdering at omsøkt tiltak isolert sett ikkje set omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side. At tiltaket må ta i bruk areal som er sett av til LNF-føremål vert likevel vurdert som uheldig, og kan skapa presedens for andre saker med nedbygging og privatisering av areala. Sportsbodane bør plasserast i nær tilknytning til eller innanfor eksisterande bustadbygg og mindre eksponert enn slik det er søkt om. Ei utviding av tal bustadar vil medføra at tiltaket kjem ytterlegare i strid med arealføremålet.

Fordelane ved å gje dispensasjon slik det er søkt om er at eigar får nytta eigedomen i tråd med eige ønskje og planlagt bruk. Tiltakshavar ønskjer å oppgradera bygget for seinare å seksjonera og selja eigedomen. Dette er personlege grunnar som ein normalt sett ikkje kan leggja vekt på i vurderinga av søknaden. Tiltaket gjeld eksisterande bygg og kommunen vurderer at vedlikehald og oppgradering i forhold til eksisterande situasjon vil vera innanfor det ein kan gje dispensasjon for. I dette tilfellet der tiltaket omfattar etablering av nye bustadar vil søknaden generera behov for auka areal og nye tiltak som igjen medfører at tiltaket kjem ytterlegare i strid med LNF-føremålet.

Etter ei konkret og samla vurdering kan vi ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon frå plankravet er klart større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt. Søknaden vert avslått.

Dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 (byggeforbodet i strandsona)

Det går fram av plan- og bygningslova at det i 100- metersbeltet langs sjø og vassdrag skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal byggjast ut og at ho skal vera open for allmenta.

Ansvarleg søkjar grunngir søknaden i at søknaden gjeld tiltak på eksisterande bygg, at tiltaket ikkje kjem i konflikt med allmenn ferdsel eller reduserer området sitt natur- og kulturmiljø. Det vert vidare påpeika at ei eigedomen ligg i eit område som ikkje er utsett for nedbygging eller har mangel på fri strandsona.

Kommunen kan vera samd i at tiltaket som er søkt om ikkje set omsynet til strandsonevernet vesentleg til side når ein ser på tiltaka isolert sett. Tiltaka vil i seg sjølv ikkje hindra allmenn ferdsel i særleg grad ut over eksisterande situasjon. Eigedomen er privat og strandsona på staden går bratt ned i sjø. Det må likevel påpeikast at sjølv om at tiltaket ikkje vil hindra allmenne interesse har byggeforbodet i pbl § 1-8 og LNF-føremålet ein samanfallande effekt på å halda strandsona fri for tiltak. Sportsbodane bør plasserast i nær tilknytning til eller innanfor eksisterande bustadbygg og mindre eksponert enn slik det er søkt om. Ei utviding av tal bustadar vil medføra at tiltaket kjem ytterlegare i strid med strandsonevernet. Ei utbygging av strandsona bit for bit kan på sikt byggja ned strandsona og på den måten gje ei ikkje ønskja utvikling. Det vil også kunne gje uheldig presedens og gjera det vanskeleg å avslå andre søknader om liknande tiltak. At tiltaket i tillegg er i strid med vedtatt arealføremål og ligg innanfor omsynssona for kulturmiljøet den indre farleia må vektleggast.

Fordelane ved å gje dispensasjon slik det er søkt om er at eigar får nytta eigedomen i tråd med eige ønskje og planlagt bruk. Tiltakshavar ønskjer å oppgradera bygget for seinare å seksjonera og selja eigedomen. Dette er personlege grunnar som ein normalt sett ikkje kan leggja vekt på i vurderinga av søknaden. Tiltaket gjeld eksisterande bygg og kommunen vurderer at vedlikehald og oppgradering i forhold til eksisterande situasjon vil vera innanfor det ein kan gje dispensasjon for. I dette tilfellet der tiltaket omfattar etablering av nye bustadar vil søknaden generera behov for auka areal og nye tiltak som igjen medfører at

tiltaket kjem ytterlegare i strid med byggegrensa mot sjø. Fordelane ved å gje dispensasjon er vurdert til ikkje å vera større enn ulempene. Vilkår for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt. Søknaden om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø vert avslått.

Dispensasjon frå byggegrensa mot vassdrag (kommunedelplanen si føresegn 2.6.1)

Innanfor dele- og byggegrensa mot vassdrag skal det takast særleg omsyn til kantvegetasjon, verneområde, natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Planlagt tiltak ligg delvis innanfor byggegrensa på 20 meter frå bekk som går gjennom sørvestre del av eigedomen. Ansvarleg søkjar skriv at bekken er lagt delvis i rør på aktuell stad og at bekken ligg på eit langt lågare enn tiltaka på eigedomen. Det er vidare opplyst at tiltaka som skal etablerast ikkje vil beøra bekken.

Kommunen legg ansvarleg søkjar vi utgreiing til grunn og vurderer at tiltaket ikkje vil setja omsynet bak byggegrensa vesentleg til side.

I vurdering av fordelar og ulemper har vi lagt vekt på at området er bebygd i dag, at bekken allereie er lagt delvis i rør og at nye tiltak på eigedomen ikkje vil koma i konflikt med bekken. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert større enn ulempene. Vilkår for å gje dispensasjon er vurdert oppfylt. Dispensasjon frå føresegn 2.6.1 vert gitt.

Dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen si føresegn 2.2

Omsynet bak plankravet er å vurdera tiltaket i ein større samanheng der forholdet til framtidig bruk av området, omfang av utbygginga og infrastruktur er sentrale.

Planen har i føresegn 2.2.1 opning for å gje unntak frå plankravet. Unntaka gjeld mindre tiltak og fortetting når tiltaket er i tråd med kommunedelplanen sine føresegner og retningslinjer. Kriteria som er knytt til unntaksføresegna er også sentrale i vurdering av om vilkåra for å gje dispensasjon er til stades.

I denne saka er tiltaket i strid med begge arealføremåla eigedomen er avsett til samt byggegrensa mot sjø, jf. pbl § 1-8. Å gje dispensasjon frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan når sentrale vilkår ikkje er oppfylt vil kunne gje uheldig presedens for andre saker. Det at tiltaket er i strid med gjeldande arealføremål tilseier at tiltaket bør avklarast nærare før det vert gitt løyve til etablering av fleire bueiningar. Det må også dokumenterast at eksisterande bruk er lovleg etablert slik at omfanget av tiltaket er kjend. Vi viser elles til at kommunen i relevante saker i nærområdet har gjort same vurdering, til dømes i sak på gbnr 135/1 Solholmen.

Det er kommunen si vurdering at plankravet vil verta sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon for omsøkt tiltak. Når omsynet bak plankravet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdera om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Vilkår for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt. Søknaden om dispensasjon frå plankravet vert avslått

Konklusjon

Søknadane om dispensasjon frå arealføremålet næring, LNF-føremålet, byggegrensa mot sjø og plankravet er avslått. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon er det ikkje grunnlag for å gje rammeløyve. Tiltakshavar har bedt om at søknaden om rammeløyve ikkje vert behandla dersom nødvendige dispensasjonar vert avslått. Søknaden om rammeløyve vert derfor vurdert som trekt.

At søknaden om bruksendring og utviding av bustadmassen på eigedomen er i strid med både nærings- og LNF-føremålet og byggegrensa mot sjø talar i seg sjølv imot å gje dispensasjon for å utvida og vidareutvikla etablert bruk av eigedomen til bustadføremål. Eigedomen har allereie i dag ei høg utnytting med 4 utleigebustadar, og eit positivt vedtak i denne saka vil kunne gje uheldig presedens som på sikt kan setja gjeldande plan til side. At det er uklare forhold knytt til etableringa av bustadane på eigedomen i dag, har også innverknad på avgjerda. Bruksendring frå pensjonat til bustadføremål var søknadspiktig etter plan- og bygningslova frå 1965. Vi vil i den samaheng orientera om at at kommunen si vurdering vil kunne vera annleis ved ein ny søknad om dispensasjon knytt til rehabilitering og utbetring av eksisterande bustadar dersom det kan dokumenterast godkjend bruk.

Kommunen vil tilrå at ein gjennom arbeidet med ny kommunedelplan for Alver kommune som er starta, kjem med innspel om å endra arealbruken på eigedomen til bustadføremål slik at ein på sikt kan utvikla eigedomen vidare slik planlagt.

Dersom det vert klaga på vedtaket må det samstundes dokumenterast at etablerte husvære i bygget er lovleg etablert, og det må sendast inn søknad om utvida avkøyringsløyve frå kommunal veg, eventuelt innhentast førehandstilsegn frå vegavdelinga. Då avstand mellom aktuelt bygg og nabogrensa mot gbnr 131/82 er mindre enn 4 meter/bygget si halve høgd, må det innhentast samtykke frå nabo, eller søkjast om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4. Dersom kommunen omgjer avslaget gjennom klagebehandlinga må det påreknast at det vert sett krav om at eigedomen skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg.

Tekniske krav til byggverk

Då søknaden om rammeløyve er trekt vert søknaden om unntak frå tekniske krav til byggverk ikkje behandla.

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.

GENERELL INFROMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspiktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert behandla etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

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.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/1566

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Svar på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot veg - Gbnr 131/54 Remme
10__A1-001 - Situasjonsplan.pdf
Tegning Eksisterende Fasade
Tegning Eksisterende Fasade
Tegning Eksisterende Fasade
Tegning Eksisterende Fasade
Tegning Eksisterende Plan
Tegning Eksisterende Plan
Tegning Eksisterende Plan
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Plan

Vedlegg:

Tegning Ny Plan
Tegning Ny Plan

Kopi til:

Svein Terje Fanebust

LØNNEVEIEN 24 4315

SANDNES

Mottakrar:

Arkitektkontoret Børtveit &
Carlsen AS

Hagellia 6 5914

ISDALSTØ