



Statsforvaltaren i Vestland
Njøsavegen 2
6863 LEIKANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/7337 - 22/74602

Saksbehandlar:
Tone Furustøl
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:
14.03.2023

Oversender vedtak om dispensasjon til klagevurdering - gbnr 137/765 Alver

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 137/765 Alver
Adresse: Isdalstøbakken 24, 5916 Isdalstø
Tiltakshavar/eigar: Endre valdersnes
Klagar: Tiltakshavar ved ansvarleg søkjar, Majo Eigedom AS

Innledande merknad

Ved ein inkurie (åpenbar feil) er oversendinga av saka ikkje sendt ut til Statsforvaltaren sjølv om dokumentet er utarbeida den 28.09.2022. Melding til partane om vedtaket vart sendt ut den 28.09.2022. Statsforvaltaren har moglegheit, på ordinær måte, å klage på vedtaket i tråd med forvaltningslova kapittel VI. Det er ikkje søkt om oppføring av tomannsbustaden på noverande tidspunkt.

Alver kommune beklager forsenkinga med utsending av saka til klagevurdering til Statsforvaltaren i Vestland som først finn stad den 14.03.2023.

Saka gjeld

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/7337, datert 25.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet og krav til gesimshøgde i pbl. §29-4 for oppføring av tomannsbustad - gbnr 137/765 Alver.

Bustadeigedomen er i dag bebygd med ein einebustad i 2014. Tomta sitt areal er i matrikkelen opplyst å vere 1796,6m². Situasjonkartet viser framtidig frådelling for den del av eigedomen som tomannsbustaden skal førast opp på. Eksisterande tomt med bustadhus vil vere 708m². Ny tomt til tomannsbustaden vil vere 1088m². Frådelling til ny bustadtomt for tomannsbustaden er ikkje omsøkt pr. dags dato.

Klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 07.09.2022, der Alver kommune sitt vedtak datert 25.04.2022 ikkje vart oppretthaldt og klagen vart tatt til følge. Utval for areal, plan og miljø (APM) i Alver kommune fatta følgjande vedtak:

«APM- 110/22 Vedtak:

Klagen vert tatt til følgje og vedtak i sak 21/7337, datert 24.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet og krav til gesimshøgde i ppl.§ 29-4 for oppføring av tomannsbustad- Gbnr 137/765 Alver, vert gjort om.

Med heimel i ppl.§ 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankrav og krav til gesimshøgde for oppføring av tomannsbustad.

Grunngjeving:

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 er avsett til bustader.

Utgangspunktet for unntak frå krav om reguleringsplan i KDP 2.2.1 er at det er 7 vilkår som må vera oppfylt for at unntaket skal komme til anvending.

Følgjande kriteriar må vera stetta:

- 1.Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer: Vilkåret er stetta, då det i unntak frå krav opnar det opp for inntil to einingar og er såleis i orden i hht bruk og størrelse areal (tomten vil vera 1088m²)
- 2.Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet, (bygde og naturgitte omjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom m.m) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser: Vilkåret er stetta, ingen vesentlege påverkarer ihht det som er lista opp i dette punket.
- 3.Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vera fellesløysingar for eit område: Vatn og avløp går gjennom tomten i dag, og det er klarert med Alver Kommune/vatn og avløp at dette må leggjast om i forbindelse med godkjenning av byggesak. Vilkåret er såleis stetta
- 4.For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkøyrsløse og byggegrense mot veg vera godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. Pbl§ 11-10.nr1: (at mindre utbyggingstiltak ikkje krev ytterlegare plan dersom det er gitt bestemmelsar om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og anna lovverk er ivaretatt) : Aktuell vegmynde er Alver Kommune. Vegen har vesentleg redusert trafikk i forhold til tidlegare status Fylkesvegen er flytta til anna trase, så det er såleis ingen gjennomgangstrafikk. Vilkåret er stetta.
- 5.Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf ppl.§ 11-10.nr 2(fysisk form av anlegg) : Tiltak i området Isdalstøbakken inneheld mange stilartar, frå tradisjonell til moderne, og takformar frå saltak, valmtak og flate tak. Vilkåret er såleis stetta.
- 6.Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av eit større utbyggingsprosjekt: Tiltaket er ikkje ein del av ei større utbygging (Ein dom frå settefylkesmann i Sogn og Fjordane begrensar tomten som ein del av utbygging i området lenger oppe-ref dispsøknad- området er difor ikkje ein del av ei større utbygging. Dommen er endeleg) Vilkåret er stetta.
- 7.Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå eit heilskapleg område eller strøutvikling. Apm meiner dette er eit enkelt areal med plass til ein tomannsbustad mellom den kommunale vegen og eksisterande bustader på oppsida, som føyer seg fint inn i eksisterande bebyggelse. Det er akkurat slike areal kommuneplanens 2.2.1, unntak frå regulering er meint for. Vilkåret er stetta.

Statsforvaltar har i sin merknad påpeika at tomten ligg i Gul støysone.: Veggen var tidlegare fylkesveg med gjennomgangstrafikk med stor trafikkmengde, herunder også tungtrafikk. Veggen er no flytta og det er såleis ingen gjennomgangstrafikk (sjå punkt 4 i opplistinga) Elles ingen merknader

Det er ikkje kome merknader frå naboar eller andre private interessenter. Gangveg opp til Kupaleitet som går over tomten, vil verte meir oversiktleg enn i dag.(jf uttalle frå veg-avd: gangvegen blir ivareteke og godt sikra

APM ser på Plan-og bygningslova som ei Ja-lov. Etter gjennomgåelse av regelverket og av vilkåra, meiner APM at ein kan dispensere frå regulering. Forholdsmessig vil det føra til store kostnader for ein tiltakshavar med ein enkelt tomt. Me har etter grundig gjennomgang av saka, kome fram til at alle vilkåra er stetta. APM meiner etter ei samla vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene."

Saksutgreiing med vedtak er vedlagt.

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. 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.

Spørsmål i saka kan rettast til sakshandsamar på e-post tone.furustol@alver.kommune.no eller på telefon 56375401.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Tone Furustøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet og kravet til maksimal gesimshøgde i pbl. §29-4 for oppføring av tomannsbustad - gbnr 137/765 Alver
Klage på avslag om dispensasjon GBNR 137-765 Alver.docx
Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 137/765 Alver
Uttale - søknad dispensasjon - gbnr 137/765 Alver
Uttale - gbnr 137/765 Alver - oppføring av tomannsbustad - dispensasjon
Tilsvar på byggesak Gbnr 137-765 Alver
D-1 Situasjonsplan rev. A
D-4 Plan underlag regplan Kubbaleitet
D-5 Plan underlag regplan Kupeleitet
Søknad om dispensasjon fra krav til regulering og gesimshøyde GBNR 137-765 Isdal
D-1 - D-3 situasjonsplan og illustrasjoner

Vedlegg:

2022-Naboerklæring Kupaleitet sameie

Svar på anmodning av ny vurdering

Anmodning om ny vurdering/ møte med byggesak angående planlagt byggesak på gbnr 137/765 Isdal

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 137/765 Alver

Kopi til:

| | | | |
|------------------|-------------------|------|----------|
| Endre Valdersnes | Isdalstøbakken 24 | 5916 | ISDALSTØ |
| Majo Eigedom AS | Lindåsvegen 154 | 5916 | ISDALSTØ |
| Majo Eigedom AS | Lindåsvegen 154 | 5916 | ISDALSTØ |

Mottakarar:

| | | | |
|-----------------------------|--------------|------|-----------|
| Statsforvaltaren i Vestland | Njøsavegen 2 | 6863 | LEIKANGER |
|-----------------------------|--------------|------|-----------|