



Villanger & Sønner As
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/8231 - 23/25803

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
24.04.2023

Dispensasjon frå plankravet i KDP og frå reguleringsplan - gbnr 488/64 Sæbø ytre

Administrativt vedtak: Saknr: 359/23
Tiltakshavar: Gudrun Sæbø
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Sæbøtunet/planid.: 1260-2017000100 for å endra tilkomst til gbnr 488/64 samt frå arealførmålet F14, vidare vert det gjeve dispensasjon frå maks mønehøgde på over 7 meter jf. krav i kommunedelplan for Radøy revidert 2019 pkt. 3.1.1.

Det vert gjeve dispensasjon frå plankravet i kommunedelplan for Radøy revidert 2019 pkt. 2.1. Vedtak om dispensasjon gjeld for etablering av bustad med tilhøyrande anlegg på eigedom gbnr 488/64.

Dispensasjon frå plankravet i KDP pkt 2.1 vert gjeve på vilkår av at eigedomen vert kobla på eksisterande privat fellesanlegg for avløp.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Før det kan gjevast løyve til tiltak etter plan- og bygningslova må det ligge føre dispensasjon frå veglova § 29 i høve avstandskrav til vegmidte fylkesveg.

Det kan ikkje gjevast bruksløyve til tiltak på eigedom gbnr 488/64 før rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Sæbøtunet § 2 er oppfylt.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankrav gjeve i gjeldande kommunedelplan for Radøy revidert 2019, samt frå reguleringsplan Sæbøtunet/planid. 1260-2017000100 arealføremålet F14 og for endra vegtilkomst til eigedom gbnr 488/64.

Det vert elles vist til søknad mottaken 14.11.2022 og supplert 10.02.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottaken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 07.02.2023:

1. Dispensasjon frå reguleringsplan Sæbøtunet/planid.: 12602017000100 frå arealføremålet F14 og endra tilkomst til eigedomen i høve regulert veg fram til eigedomsgrense jf. plankart.
2. Nabovarsling evt. vurdering av behovet for ytterlegare nabovarsling jf. pbl. § 21-3.

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg sækjar 10.02.2023.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 10.02.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Radøy revidert 2019 (KDP) er definert som bustadføremål. Tilkomsten til eigedomen er regulert gjennom reguleringsplan Sæbøtunet/planid.: 1260-2017000100 jf. føresegna pkt. 9.1.5.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande KDP er 25 % BYA, maks mønehøgde er sett til 7 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå det generelle plankravet i KDP pkt 2.1 samt frå KDP pkt. 3.1.1 maks mønehøgde gjeve til 7 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. I tillegg krev tiltaket dispensasjon frå reguleringsplan Sæbøtunet og arealføremålet F14 felles grøntanlegg/leikeområde.

Tiltak på eigedomen krev og dispensasjon frå avstandskrav til fylkesveg gjeve i veglova § 29. Det er fylkeskommunen som handsamar slik søknad som sektormynde veg.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)Planlagt tiltak vil være avhengig av dispensasjon. Det søkes med dette om dispensasjon fra følgende bestemmelser: KDP 3.1.1 bestemmelse vedr maks mønehøyde KDP 2.1 bestemmelse vedr krav til reguleringsplan for område satt av til bolig Veiloven § 29 Avstandskrav fra fylkesvei Begrunnelse for Dispensasjon KDP 3.1.1 Bestemmelsen setter krav til maks mønehøyde 7,0m Formål med en slik bestemmelse er å sikre at bygging skjer dempet og ikke ruvende samt sikre utsikt fra omkringliggende boliger. Planlagt tiltak har mønehøyde pålydende 8,2m og gesims høyde 6,3m Bolig er planlagt med valmet tak. Type takform vil føre til at maks

mønehøyde (7,0m) ikke brytes før halvveis opp på takflaten. Bolig i øst ligger med retning og utsikt mot sør. Planlagt plassering og takform er gjort for og ta hensyn til utsikt. Boligen har yttermål 8,8m x 11,2m og 2 etasjer + kaldt loft størrelsen på boligen på tross av mønehøyde på 8,2m ikke vil virke ruvende/sjenerende på denne eiendommen KDP 2.1 Bestemmelsen setter krav om reguleringsplan for tiltak etter pbl kap 20 Formål med en slik bestemmelse er for å sikre helhetlige område planer Gjeldende eiendom ligger igjen mellom utbygde eiendommer Reguleringsplan utover situasjonsplan og byggesøknad for et enkelt tiltak vil ikke være hensiktsmessig for område. Planlagte tiltak imøtekommer bestemmelser i: - KDP 3.1.1 i forhold til maks utnyttelse - KDP 2.10 krav til parkeringsdekning - KDP 2.9 krav til uteoppholdsareal Med andre ord så er tiltaket planlagt med hensyn til omkringliggende bebyggelse og generelle krav i kommuneplanen. Vi mener at en reguleringsplan vil ikke ha noe ytterligere samfunns gevinst for dette enkle tiltaket.(...)

Søknad om dispensasjon er supplert 10.02.2023 med følgende:

(...)Det søkes med dette om dispensasjon fra arealformålet F14 i reguleringsplan: Sæbøtunet/planid: 126020170001000 Årsak til behov for dispensasjon: planlagt tilkomst til bolig og parkering skjer inn i Sør, øst-hjørne og videre langs grense mot 488/15. dette gir best utnyttelse og bruk av eiendommen mtp beskaffenhet og slik terrenget ligger i dag. Reguleringsplan kart viser tilkomstvei inn i sør-vest hjørne. Om tilkomstvei skal etableres her vil dette føre til betydelig større terrenginngrep. Ved en slik tilkomst vil vei også beslaglegge større deler av planlagt uteoppholdsareal på sør-side av bolig. Grunn for dispensasjon: Slik vi ser det, vil en dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan ikke føre til noen negative konsekvenser. Areal F14 som er inntegnet på øst side av er i utgangspunktet ikke godt egnet som grønnstruktur. Dette er inntegnet som en liten kile og vil i utgangspunktet bare kunne benyttes som eventuell vegetasjon. Med omsøkt endring av tilkomstvei vil det tilfalle et større område i Sør-vest som helt klart ville kunne utnyttes på en bedre måte til uteopphold, vegetasjon og lignende(...)

For dispensasjonssøknadar i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 19.12.2022:

(...)Det omsøkte arealet er del av eit område som er sett av med bustadformål i arealdelen av kommuneplanen. Ein del av området er i dag ikkje regulert. Området består allereie av ein del bustader, men det ser ut til å vere plass til nokre fleire. Kommunen må vurdere i kva grad det kan forventast fleire liknande tiltak i området, og om område har gode nok bukvalitetar i dag. Vi minner om at eit område som er sett av til bustad, ikkje berre skal innehalde bustader, men også gode område for leik, opphald, infrastruktur og grønnstruktur. Kommunen må sørge for å utvikle gode bustadområde, ei bit for bit utbygging kan gjer dette vanskeleg. Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.(...)

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune, avd. infrastruktur og veg den 14.12.2022:

(...)Vi viser til førespurnad frå Alver kommune om uttale til dispensasjonssøknad datert 23.11.2022. Det er søkt om dispensasjon frå plankrav for å bygge ein bustad, byggehøgde og minireinseanlegg. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense til fylkesveg.

Eigedomen er ikkje regulert og ligg i område avsett til bustadføremaal i kommuneplanen sin arealdel for Radøy.

Uttale

Vi har i brev datert 29.06.2022 svart ut med eit førebels svar på søknad om dispensasjon frå byggegrense. Her har vi vist til at eigedomen har tilkomst via avkøyrsla som er regulert i reguleringsplanen Sæbøtunet, kor planen vart endra i 2018 med mellom anna ny tilkomst. Vi kan ikkje sjå at avkøyrsla er godkjent. Vi vil ikkje gje løyve til ny utbygging i dette området før siktforholda i avkøyrsla er retta opp slik som det står i brev av 29.06.2022

Vi ber om å få saka tilsendt frå kommunen når ho er ferdig handsama.(...)

Det er henta inn slik uttale frå avdeling for Miljø og tilsyn den 31.03.2023:

(...)Alver kommune stadfestar at ei avløpsløyving med minireinseanlegg er ei løysing som kan godkjennast for denne eigedomen.(...)

For uttalar i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Sæbøtunet arealføremaal F14 og vegtilkomst til eigedom gbnr 488/64 er ikkje nabovarsla. Administrasjonen legg søkjar si vurdering av behov for ytterlegare nabovarsling til grunn, naboar er gjort kjent med dei planlagde tiltaka på eigdom gbnr 488/64 og tilkomst til denne. Det vert ikkje kravd ytterlegere nabovarsling.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 488/103 ved brev av 27.09.2022:

(...)Vi i bnr 488 gnr 103 protesterer mot plassering av minireinseanlegg på grunn av plassering, og som vi mener vil tilføre sjenerende lukt for bnr 488 gnr 103. Vi foreslår at minireinseanlegget blir lagt nord/øst på tomten hvor parkeringen er tegnet inn, og slange for minireinseanlegg kan da gå til eksisterende kisteveit. Her bør det også være en oppsamlings tank for overflate vann/tak vann som vil komme fra området som blir ført videre til kisteveit.(...)

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 488/83 ved brev av 28.09.2022:

(...)Plassering av mini reinseanlegg
Mini reinseanlegg kan ikke plasseres der det er tegnet inn. Dette grunnet sjenerende lukt, støy, og påfølgende komplikasjoner under drift. Vi foreslår at dette flyttes til nord østre hjørne av tom ved planlagt garasje. Dette vil gagne samtlige tilstøtende boliger.

Overvann og tak vann

Vi forutsetter at tak vann og overvann på tomten ledes systematisk bort til en kum for oppsamling og videre kobles til eksisterende kisteveit/kum i sør vestre hjørne av tomt, hvor det allerede er planlagt tilkobling. Dette for å unngå overvann fra tomt ned mot vår eiendom. Det forutsettes også at det gjøres nødvendige tiltak for å unngå tilsig av overvann mot vår eiendom under bygging.(...)

For merknadar i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Ansvarleg sækjar har kommentert begge nabomerknadane, merknadane er om lag tilsvarande og ansvarleg sækjar sin kommentar er og likelydande og er svart ut i brev datert 14.11.2022. Ansvarleg sækjar opplyser at:

(...)Minirensaneanlegg er planlagt plassert slik at man kan få sel fall fra bolig til anlegget, vi viser til vedlagte dokumentasjon for rensaneanlegget. Denne beskriver at anlegget er støy og luktfritt i normal drift. Vi har drøftet saken vedr takvann og bekrefter at dette vil bli ført i drensør til kisteveit. Dette framkommer på vedlagte situasjonsplan. Det vil også taes hensyn til overvann og tilsig under grunnarbeider(...)

For nabomerknadar og ansvarleg sækjar sitt svar i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.08.2022.



På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense ikkje påført, men ut i frå snitt av planlagt bustad er plassering i høve nabogrense over 5 meter til alle nabogrensar.

Ved søknad om løyve til tiltak må situasjonsplan oppdaterast og påførast minsteavstand til nabogrense.

Tiltaket er plassert i samsvar med byggegrense gjeve i plan- og bygningslova § 29-4.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 34,25 meter. Vegstyresmakta (Vestland fylkeskommune INV) har i brev datert vedtak datert 29.06.2022 uttalt følgjande:

*(...)Byggjegrænse:
Det er søkt om dispensasjon frå byggjegrænse frå fv. 5240 Sæbøvegen. Eigedommen ligg i eit område som ikkje er regulert. Dispensasjon frå byggjegrænse følgjer difor*

føresegner i veglova, som har ei generell byggegrense på 50 meter frå vegmidte. Vi meiner det vil vere ei kurant sak å søkje slik dispensasjon.

Avkøyrsløve:

Eigedomen har avkøyrsløve frå fylkesvegen om område som er regulert jf. reguleringsplan Sæbøtunet. Reguleringsplanen vart endra i 2018 med mellom anna ny tilkomst til området.

§2 til planen seier at vegmynde skal godkjenne avkøyrsløve før det vert gjeve bruksløyve innan felt B6. Vi kan ikkje sjå at denne godkjenninga er gitt. Dersom du meiner at avkøyrsløve er godkjent ber om dokumentasjon på dette.

Vi var på synfaring på staden 28.06.2022. Vi vurderer at utforming av avkøyrsløve for det meste følger tekniske teikningar som Statens vegvesen godkjente i brev av 12.11.2018. Vi ser likevel at det er alvorlege avvik når det gjeld siktforhold i avkøyrsløve. Sikta retning høgre var målt til 6 x 27meter, mot reguleringsplanen sine krav på 6x 60 meter. Skilta fart på strekninga er 80 km/t.

Oppsummert:

Vi vil ikkje gje løyve til ny utbygging i dette området før siktforholdet er retta opp(...)

For skriv i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 77,5 og mønehøgde på kote ca. + 85,6. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 77.

Vatn og avløp (VA)

Det er søkt om utsleppsløyve i sak 22/8530. Handsaming av søknad om utsleppsløyve avheng av om det vert gjeve dispensasjon i høve plangrunnlag. Det ligg føre positiv førehandsuttale med omsyn til planlagd utslepp og avløpsløyving.

Administrasjonen si vurdering er at det ved utbygging i uregulerte område avsett til bustadføremål så kan det berre skje så framt ein kan koble seg på eksisterande fellesanlegg. Dette vert og forsterka gjennom plankravet og vurderingsmoment i høve å fritta frå plankravet gjeve i KDP pkt. 3.1.1.

Det er opplyst at det ligg føre avtale med grunneigar som sikrar rett til legging av leidning fram til kommunal kum for påkobling offentleg vatn.

Før søknad om løyve til tiltak kan handsamast må det ligge føre løyve til påkobling til kommunalt vatn jf. plan- og bygningslova § 27-1, samt utsleppsløyve etter forureiningslova og dokumentasjon på privatrettslege avtale i høve påkobling til eksisterande felles avløpsanlegg jf. plan- og bygningslova § 27-2

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Avkøyrsløve til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Jf. plankart og føresegn § 9.1.5 i reg.plan Sæbøtunet/planid.: 12602017000100. Nemnde føresegn

nemner særskild at vegen er felles for felt B6 og blant anna eigedom 88/64, som i Alver kommune er endra til gbnr 488/64.

Det er eit krav i reguleringsplan §2 at før det kan gjevast bruksløyve til bustadar så skal avkøyrslø vere ferdig opparbeidd og godkjennast av Statens vegvesen.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassing for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing og avkøyrslø. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Det må ligge føre løyve til etablering av bustad med tilhøyrande anlegg før arbeid på eigedomen kan ta til.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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 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.

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 søkt om dispensasjon frå det generelle plankravet gjeve i KDP pkt 2.1 samt frå KDP pkt. 3.1.1 maks mønehøgde gjeve til 7 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Vidare er det søkt om dispensasjon reguleringsplan Sæbøtunet og arealføremålet

F14 felles grøntanlegg/leikeområde i samband med endra plassering av køyretilkomst til eigedomen.

Tiltak på eigedomen krev og dispensasjon frå avstandskrav til fylkesveg gjeve i veglova § 29. Det er fylkeskommunen som handsamar slik søknad som sektormyndeg veg.

Plankravet:

Omsynet bak plankravet er å sikre ei føreseieleg utvikling av areala i kommunen samt sikre framtidige bustadar gode kvalitetar, og infrastruktur og å hindre ei stykkevis og delt utbygging av områder avsett til bygg og anlegg.

Den aktuelle eigedomen er i KDP avsett til bustadføremål. Tilgrensande eigedomar er i stor grad bebygd. Tilkomst til eigedomen er regulert gjennom reguleringsplan Sæbøtunet/planid.: 1260-2017000100.

KDP § 3.1.1 opnar opp for at det i områder for eksisterande busetnad så kan fortetting med inntil 2 bueiningar skje utan krav til regulering så fram ein kan nytte eksisterande tilkomstveg og avkøyrslø og eigedomen er sikra vatn og avlaupsanlegg som stettar dagens krav.

Med omsyn til omsøkt dispensasjon frå plankravet gjeve i KDP pkt 2.1 så er administrasjonen si vurdering at planlagd tiltak på eigedom gbnr 488/64 i stor grad oppfyller vilkåra i KDP. Pkt. 3.1.1 med omsyn til vegtilkomst og vatn. Det er ikkje etablert nye bustadar i området etter at KDP vart revidert.

Omsynet plankravet skal ta vare på er å sikre at områder som vert utbygd skal ha ein samla plan for infrastruktur slik at ein får ein heilskapleg løysing av veg, vassforsyning og bortleiing av sortvatn.

Administrasjonen er kjent med at det er etablert felles privat minireinseanlegg i området og vurderer at om ein kobler seg på eksisterande anlegg så kan ein gje dispensasjon i frå kravet om å utarbeide reguleringsplan, då hovedomsyna som plankravet skal ta vare på då vil vere sikra.

Høgde på bygg

KDP pkt 3.1.1 har reglar om at maks mønehøgde på bustadar ikkje skal vere høgare enn 7 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Den planlagde bustaden er opplyst å ha maks mønehøgde på 8,2 meter i høve gjennomsnittleg planert terreng. Bakanforliggjande bustad har planert uteområde på kote + 81, medan topp møne på planlagd bustad er opplyst til kote +85,6, på situasjonsplan er det synt at det er om lag 20 meters avstand frå planlagd bustad til eksisterande bustad på bakanforliggjande eigedom, aktuell eigedom er nabovarsla og har ikkje komnt med merknadar til planlagd tiltak. Bestemmelsen er ei skjerping av høgdebegrensing gjeve i plan- og bygningslova § 29-4 som sett maks mønehøgde bustad på 9 meter i høve planert terreng. Omsynet bak pbl § 29-4 er bl.a. å hindre brannsmitte og å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobusetnad, samt omsyn til terreng og tilpassing til omgjevnaane.

Søklar har komnt med slik vurdering i høve høgde på bygget:

KDP 3.1.1

Bestemmelsen setter krav til maks mønehøyde 7,0m Formål med en slik bestemmelse er å sikre at bygging skjer dempet og ikkje ruvende samt sikre utsikt fra omkringliggende boliger.

Planlagt tiltak har mønehøyde pålydende 8,2m og gesims høyde 6,3m Bolig er planlagt med valmet tak. Type takform vil føre til at maks mønehøyde (7,0m) ikke brytes før halvveis opp på takflaten.

Bolig i øst ligger med retning og utsikt mot sør. Planlagt plassering og takform er gjort for og ta hensyn til utsikt.

Boligen har yttermål 8,8m x 11,2m og 2 etasjer + kaldt loft størrelsen på boligen på tross av mønehøyde på 8,2m ikke vil virke ruvende/sjenerende på denne eiendommen

Administrasjonen legg søkjar si vurdering til grunn. For den aktuelle egedomen og planlagt tiltak så vil omsyna bak høgdeavgrensinga sett i KDP § 3.1.1 ikkje vert vesentleg tilsidesett som følgje av planlagd tiltak, på bakgrunn av planlagt plassering på tomta og tomta si beskaffenhet så vil det etter gjennomført tiltak framleis vere god avstand mellom bygg i området og tilhøve kring utsyn og innsyn for nabobusetnad vert ikkje i vesentleg grad forringa av planlagt tiltak.

Arealføremål reguleringsplan

Planlagt tilkomst til egedomen er regulert gjennom reguleringsplan Sæbøtunet /planid.: 12602017000100. Planlagd avkøyring til gbnr 488/64 avviker frå gjeldande arealplankart og det er søkt om dispensasjon frå arealføremål F14 for tilkobling til veg F10 innan nemnde reguleringsplan, samt endra plassering av avkøyrsløp til F10 frå gbnr 488/64.

Søkjar har komt med følgjande vurering: (...)Slik vi ser det, vil en dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan ikkje føre til noen negative konsekvenser. Areal F14 som er inntegnet på øst side av er i utgangspunktet ikke godt egnet som grønnstruktur. Dette er inntegnet som en liten kile og vil i utgangspunktet bare kunne benyttes som eventuell vegetasjon. Med omsøkt endring av tilkomstvei vil det tilfalle et større område i Sør-vest som helt klart ville kunne utnyttes på en bedre måte til uteopphold, vegetasjon og lignende(...)

Administrasjonen legg søkjar si vurdering til grunn. Planlagd tilkomst til egedomen gjev ei betre utnytting av restareala på egedom gbnr 488/103 og samlar grøntareal på ein betre måte enn det reguleringsplanen legg opp.

Administrasjonen har i si vurdering vektlagt søkar si vurdering av at omsyna bak høgdeavgrensing og arealføremål ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå plankravet og høgdeavgrensinga på 7 meter mønehøge gjeve i KDP pkt 3.1.1, samt

frå regulert tilkomst til eigedom og frå arealføremål F14 plankart reg.plan Sæbøtunet er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet gjeve i KDP pkt. 2.1, høgdeavgrensing gjeve i KDP pkt 3.1.1 på 7 meter og frå arealføremål F14 og endra tilkomst til gbnr 488/64 synt på gjeldande plankart er oppfylt. Administrasjonen finn at fordelane ved å gje dispensasjon oppveg ulempene og godkjenner søknad om dispensasjon. Dispensasjon frå plankravet vert gjeve på vilkår av at ein kobler seg på eksisterande privat fellesanlegg i området.

Nabomerknad

Det er i samband med varsling av planlagde tiltak på eigedom gbnr 488/64 motteke to likelydande nabomerknadar frå høvesvis eigedom gbnr 488/103 og eigedom gbnr 488/83.

Nabomerknad går i hovudsak ut på plassering av planlagd minireinseanlegg og bekymring i høve framtidig lukt og støy frå anlegget.

Det er og komt merknad til handtering av overvatn på eigedomen i forbindelse med arbeid knytt til etablering av tiltak og for ettertida.

Naboars bekymring i høve lukt og støy frå planlagd minireinseanlegg skal vere sikra ved at det gjennom forureiningslova er krav til at anlegget til ei kvar tid har serviceavtale slik lova krev. Så lenge anlegget er i normal drift og det vert gjennomført lovpålagt service så skal det vere minimalt med lukt og støy frå anlegget.

Med omsyn til handtering av overvatn frå eigedom så er heimelshavar lovpålagt å sikre forsvarleg handtering grunn- og overvatn jf. pbl § 27-2.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre privat avtale som sikrer eigedom gbnr 488/64 vegrett over eigedom gbnr 488/103 fram til offentleg veg, digitalt datert 26.07.2022.

Det er opplyst at det ligg føre tinglyst rett til plassering av vannleidning over opphavelig hovudbruk.

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 byggteknisk 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 klagt 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.: 22/8231

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Skisser bolig samlet
Situasjonsplan og snitt

Kopi til:

Gudrun Sæbø
Hallgeir Tjore

Strandveien 2a 5105
Sæbøvegen 5938
307

EIDSVÅG I ÅSANE
Sæbøvågen

Mariann Takle

Sæbøvegen 5938
295f

Sæbøvågen

Statsforvaltaren i Vestland
Vestland fylkeskommune

Njøsavegen 2 6863
Postboks 7900 5020

LEIKANGER
Bergen

Mottakarar:

Villanger & Sønner As

KNARVIK 5914

ISDALSTØ