



Sivilingeniør Atle Sundal
Kanalveien 52C
5068 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/3289 - 23/55155

Saksbehandlar:
Lene Helgesen
lene.helgesen@alver.kommune.no

Dato:
30.06.2023

Avslag på søknad om bruksendring - gbnr 428/178 Kvalheim nedre

Administrativt vedtak. **Saknr:** 706/23
Tiltakshavar: Pål Eirik Woldseth
Ansvarleg søkjar: Sivilingeniør Atle Sundal
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå Reguleringsplan med arealformål Fritidsbustad for bruksendring til bustad vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til bruksendring vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 21 – 1 bokstav d jf. bokstav a.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til permanent bustad, av seksjonert fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 56.5 m² og bygd areal (BYA) ca. 272 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 104,62 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde (Planid: 126020170001000).

Det vert elles vist til søknad motteken 21.04.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken.
Sakshandsamingsfristen er 12 veker. Fristen er 14.07.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde (Planid: 126020170001000) er definert som fritidsbustadar.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen sitt arealformål.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Eier av har enebolig i Bergen som han nå vil selge og flytte permanent til Marøyvegen 156B i Alver kommune. Eier kjøpte omsøkte leilighet i 2020 og har bodd i leiligheten i store deler av året. Leiligheten er tilrettelagt med offentlig vann og godkjent privat avløp til felles septikktank. Det er egen parkeringsplass til leiligheten og gjesteparkering på felles parkeringsplass. Fritidsbustaden tilfredsstiller alle krav som kan stilles til en bustad. Førøvrig henvises til bfølgebrev; kort beskrivelse.

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 til Statsforvaltaren i Vestland.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.06.2023

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

VURDERING

Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne 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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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.

Dispensasjon frå reguleringsplan sitt arealføremål

Omsynet bak detaljreguleringsplanen for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde er å gje konkrete føringar for kva området skal brukast til, primært for å leggja til rette for at området blir eit attraktivt fritids- og turistformål. I den aktuelle reguleringsplanen er det ingen område avsett til bustad.

Det følgjande går fram av planskildringa:

Intensjonen med planforslaget

Hovudformålet med planen er å legge til rette for vidare utvikling av området som fritidsenter med hovudvekt på private fritidsbustader med frivillig utleigedel, samt restaurant/felles anlegg, småbåtanlegg og opparbeiding av uteområde med ballplass og leikeplassar.

I denne saka vurderer administrasjonen at omsynet bak arealføremålet Fritidsbustad vært vesentleg tilsidesett dersom ein opnar for å kunne etablere bustader i området.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at detaljreguleringsplanar er nøye utarbeid og vedtatt politisk. Reguleringsplanar er bindande planar for kva slags bebyggelse og arealbruk som kan finne stad innanfor eit avgrensa område. Reguleringsplanar er viktige reiskap for kommunen sin evne til å leggja til rette for ein heilskapleg utbygging og arealforvaltning. Desse skal som utgangspunkt ikkje fråvikast utan at det ligg tungtvegande grunner føre.

I dette tilfellet har tiltakshavar påpeikt at fordelande ved å fråvike reguleringsplan er at ein person bur fast i området og kan føra tilsyn med andre fritidsbustadar og eigendelar som båtar og liknande.

Kommunen vurderer at det er ein ulempe å gje dispensasjon som tilsidesett arealføremål i reguleringsplan. Når eit område er vurdert avsett til ein type føremål skal det nyttast til dette. Dersom kommunen gjeve dispensasjonar frå føremålet kan det bidra til å uthula hensikta og funksjonen til ein reguleringsplan. Ein dispensasjon slik den er søkt om i denne saka vil og kunne skape presedens for andre eigedommar/fritidsbustadar i planområdet. Dersom bruken av området skal endrast til dømes til heilårsbustad, så bør det skje gjennom ein ny planprosess der ein får vurdert verknad og dei interesser som gjer seg gjeldande for området samla sett.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplanens arealføremål ikkje er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

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

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak 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.
- 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 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.: 23/3289

Med vennleg helsing
Alver kommune

Lene Helgesen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Pål Eirik Woldseth
Sivilingeniør Atle Sundal

Breimyra 38 5134
Kanalveien 52C 5068

FLAKTVEIT
BERGEN