



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Villanger & Sønner As
Rune Kristoffersen
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/8231 - 23/71980

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

Dato:
15.09.2023

Omgjering av vedtak om dispensasjon frå plankravet og frå reguleringsplan etter klage - gbnr 488/64 Sæbø ytre

Administrativt vedtak: **Saknr.: 964/23**
Tiltakshavar: Gudrun Sæbø
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner As

Vedtak :

Alver kommune tek klaga til følgje, administrativt vedtak saknr. 359/23, datert 24.04.2023 vert omgjort. Det vert fatta følgjande erstatningsvedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Sæbøtunet/planid.: 1260-2017000100 for å endra tilkomst til gbnr 488/64 samt frå arealførmalet 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 slik som omsøkt.

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 rekkefølgjekrav gjeve i reguleringsplan Sæbøtunet § 2 er oppfylt.

Historikk i saka

Det vart i vedtak datert 24.04.2023 fatta vedtak om dispensasjon frå reguleringsplan Sæbøtunet/planid.: 1260-2017000100 for å endra tilkomst til gbnr 488/64 samt frå arealførmalet F14, vidare vart det gjeve dispensasjon frå maks mønehøgde på over 7 meter jf. krav i kommunedelplan for Radøy revidert 2019 pkt. 3.1.1.

Det vart og gjeve dispensasjon frå plankravet i kommunedelplan for Radøy revidert 2019 pkt. 2.1.

Dispensasjon vart gjeve på vilkår av at eigedomen skulle knyte seg til eksisterande privat fellesanlegg i området.

Klage og klagerett

Ansvarleg søkjar har, på vegne av tiltakshavar, i skriv datert 15.05.2023 sendt inn førebels klage på vilkår i vedtak datert 24.04.2023, klagen er motteke innan fristen. Det vart gjeve utvida klagefrist til 01.07.2023.

Klage vart supplert med skriv motteke 30.06.2023.

Klagen er rettidig fremja (innan rett tid).

Klage

Ansvarleg søkjar har i skriv datert 30.06.2023, komt med følgjande klage på vedtak datert 24.04.2023:

«Planlagt tiltak er oppføring av enebolig på 2 etasjer.

Det var avholdt forhåndskonferanse med kommunen, tiltakshaver og ansvarlig søker den 28.03.22. i forhåndskonferansen var behovet for dispensasjon fra plankrav et vesentlig tema.

Kommunedelplan Radøy punkt 3.1.1 åpner for fortetning uten krav til regulering på vilkår. I dette tilfelle vil det være at eksisterende vei kan nyttes, samt at eiendommen er sikret tilgang til vann og avløp.

Eiendommen er sikret vei igjennom avtale med eiere av g/bnr 488/103.

Det er også sikret rett til legging av vannledning fram til tilkoblingspunkt på kommunal ledning.

På grunn av avløps utfordring til eksisterende anlegg, ble det vurdert et behov for privat minirensanlegg for tiltaket. Dette blir da motstridende til vilkår i KDP punkt 3.1.1 og utløser behov for dispensasjon fra plankravet.

Det er nå gitt dispensasjon fra plankravet på vilkår om krav til tilkobling til eksisterende avløpsanlegg. Dette var hele grunnlaget for behovet om dispensasjon.

Grunnlag for klage på vedtak:

I tillegg til innledning over har vi gjort følgende undersøkelser som begrunner vår klage:

- Miljø og tilsyn har i uttale 31.03.2023 gitt positiv uttale for planlagt minirensanlegg og er en løsning som kan godkjennes for denne eiendommen*
 - Tiltakshaver har i epost dialog med Sæbøtunet Sameie fått negativ tilbagemelding i søknad om tilkobling. Dialog følger denne klage.*
 - Ansvarlig Rørlegger har i dialog med kommunen v/ Miljø og tilsyn fått innsyn i byggesaken for fellesanlegg. Prosjektering på dette anlegget fra 2006 viser at anlegget er beregnet for 20 boenheter x 3,5 PE.*
- Vi har ikke lyktes i dokumentering av antall boenheter som er tilkoblet dagens felles anlegg, men med grunnlag i vedlagte kart vil det trolig være nærmere*

30 boenheter som er i dag tilkoblet. Dette vil si at kapasiteten er allerede for liten

- Om planlagt tiltak skal kobles til fellesanlegget, må dette trolig byttes til et større anlegg med større kapasitet. Sammen med ansvarlig rørlegger har vi estimert en slik kostnad til om lag 1,5 millioner for nytt anlegg med arbeid som rundt. (prosjektering, søknad, graving, rørlegger og elektriker)

- Tilkobling til eksisterende anlegg må skje i grøft over 488/103, dette da det er her det foreligger en eldre rettighet for legging av ledninger. Denne eiendommen er i dag ferdig utbygget og grøfter må da eventuelt skje i ytterkant langs grense i nord og vest. Dette blir en lang trasé som trolig vil være veldig kostnadsbærende. Det er også en eksisterende kiste veite hvor grøft eventuelt måtte plasseres.

- Eiendommen har ikke rettighet for legging av ledninger på g/bnr 488/105 hvor fellesanlegget er etablert.

Med begrunnelser listet opp i denne klagen ber vi om ny vurdering av vilkår satt i dispensasjonsvedtak.

Utvidet bruk av avkjørsel og dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei

Samtidig med klagen ønsker vi også info om status på saken vedr avkjørsel. Vi har registrert at det er gått brev fra kommunen til ansvarlig søker for avkjørsel i Sæbøtunet. Vi er også informert i skriv, om at miljø og tilsyn skal følge opp denne saken. Slik status er nå vil vi ikke kunne søke om igangsetting av tiltaket og vi ønsker en framdriftsplan for oppfølging av saken.»

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

Klagesaka har vore overført Miljø og tilsyn for vurdering, i samband med denne har det innhenta ny vurdering i høve utslepp frå eigedom gbnr 488/64:

Uttale frå Miljø og tilsyn datert 11.09.2023:

«Det er bedt om følgjande utgreiing:

1. Kapasitet på fellesanlegg i området, kor mange som er påkopla og om anlegget kan knytte til seg fleire, herunder klagar.

- Fellesanlegg for Sæbøtunet er eit avløpsreinseanlegg av type NUDISC K-975 levert av Tison-Titlestad AS. Anlegget var dimensjonert for 40 bueiningar totalt 130 PE . Anlegget vart sett i drift i 2008. Dette er eit privat anlegg eigd av Sæbøtunet Sameige.

Ved gjennomgang av kart/arkiv legg kommunen til grunn at det er tilknytt 34 bueiningar til dette anlegget.

Når dette anlegget vart prosjektert i 2008 vart det lagt til grunn 3,5 PE pr. bueining, dette gjev eit resultat på 119 PE.

Ved prosjektering etter dagens krav skal det reknast 5 PE pr. bueining. 34 bueiningar x 5 PE gjev eit resultat på 170 PE.

Det er vår vurdering at belastninga av reinseanlegget er høg og vi vil ikkje tilrå at eigedom gbnr. 488/64 vert knytt til dette anlegget.

2. *Korleis resipient forholde (elva) er i området sett i lys av gjeve førehandsuttale frå Miljø og tilsyn den 31.03.2023.*

- *Resipienten her er elv/bekk med heilårsvassføring til sjø i Sæbøvågen. Resipienten har god vassføring og vil vere den same uansett for tilknytning til fellesanlegg eller ved etablering av separat reinseanlegg for gbnr. 488/64. Det er vår vurdering at påslepp frå eit reinseanlegg med 5 PE kapasitet ikkje vil påverke resipienten i negativ grad.*

Avdeling for miljø og tilsyn har i sak 22/8769, datert 31.02.2023 gjeve førehandsuttale for at minireinseanlegg er ei løysing som kan godkjennast for denne eigedomen.

Det er ikkje kome fram nye moment i saka som endrar vår uttale. Vi tilrår at eigedom gbnr. 488/34 får etablere eige minireinseanlegg med utslepp til heilårsresipient.»

VURDERING

Naboamerknad

Det var nabomerknad knytt til søknad om dispensasjon, merknadar gjekk ut på plassering av minireinseanlegg og støy frå dette. Merknad frå naboar var vurdert i samband med første handsaming av søknad om dispensasjon. Vurderinga er at ei minireinseanlegg som vert drifta og vedlikehaldt i tråd med forureiningslova og forureiningsforskrifta ikkje gjev vesentleg lukt og støy for omgjevnadane. Vedtak om omgjeriing vert sendt partane med klagerett.

Dispensasjon frå avstandskrav gjeve i veglova § 29

Det er i klage stilt spørsmål knytt til framdrift i høve avkøyrslø frå fylkesveg til eigedom gbnr 488/103. Det er oppretta kontakt mellom utbyggjar av eigedom gbnr 488/103 og Vestland fylkeskommune, utover dette ligg saka knytt til avkøyrslø hos avd. Miljø og tilsyn.

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 sektormyndig 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 framt ein kan nytte eksisterande tilkomstveg og avkøyrsløp og eigedomen er sikra vatn og avlaupsanlegg som støttar 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 si vurdering i vedtaket det er klaga på er at då det er etablert felles privat minireinseanlegg i området så burde nyetablering av bustad knytte seg på dette. Av klage går det fram at det ikkje let seg gjere å få på plass privaterettar til å knyte seg på dette anlegget, og at anlegget ikkje er dimensjonert for at planlagd bustad på gbnr 488/64 kan koble seg på. Etter uttale frå avd. Miljø og tilsyn legg administrasjonen til grunn at då resipient av kisteveit og fellesanlegget er den same, så vil ikkje etablering av minireinseanlegg i tilknytting til bustad på eigedom gbnr 488/64 forringe resipienten vesentleg grad. Resipienten her er elv/bekk med heilårsvassføring til sjø i Sæbøvågen

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 kommt 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 omgjevnadane.

Søkjær har kommt 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 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

Administrasjonen legg søkjar si vurdering til grunn. For den aktuelle eigedomen og planlagt tiltak så vil omsyna bak høgdeavgrensinga sett i KDP § 3.1.1 ikkje vert vesentleg tilsidesett som følge av planlagd tiltak, på bakgrunn av planlagt plassering på tomte og tomte 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 eigedomen 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 kompt med følgjande vurering: (...)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(...)

Administrasjonen legg søkjar si vurdering til grunn. Planlagd tilkomst til eigedomen gjev ei betre utnytting av restareala på eigedom 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 følge 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.

Privatrechtslege 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 opphavelag 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 søknadspiktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast 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 byggtেকnisk 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 offentlig 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.: 22/8231

Med vennleg helsing
Alver kommune

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Klage på vedtak om dispensasjon - gbnr 488/64 Sæbø ytre
Dispensasjon frå plankravet i KDP og frå reguleringsplan - gbnr 488/64 Sæbø ytre
Skisser bolig samlet
Situasjonsplan og snitt

Kopi til:

Gudrun Sæbø
Hallgeir Tjore
Mariann Takle
Statsforvaltaren I Vestland

Strandveien 2a 5105
Sæbøvegen 307 5938
Sæbøvegen 295f 5938
Njøsavegen 2 6863

EIDSVÅG I ÅSANE
Sæbøvågen
Sæbøvågen
Leikanger

Mottakarar:

Villanger & Sønner As

KNARVIK 5914

ISDALSTØ