

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-137/119, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 27.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
141/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023

Klage på avslag på søknad om riving av hytte samt avslag på søknad om dispensasjon og tiltak for oppføring tomannsbustad - 137/119 Alver
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/1947, datert 20.07.2023 og supplert 29.08.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 10.07.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankrav for oppføring av tomannsbustad.

Søknad om løyve til riving av hytte og oppføring av tomannsbustad vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §20-1.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 08.11.2023:

Handsaming:

Ettersendt epost til utvalet "Kommentar til saksframlegg" frå Arkoconsult den 02.11.2023.

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 141/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/1947, datert 20.07.2023 og supplert 29.08.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 10.07.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankrav for oppføring av tomannsbustad.

Søknad om løyve til riving av hytte og oppføring av tomannsbustad vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §20-1.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 748/23

Tiltak: Riving av hytte og oppføring av tomannsbustad

Søknadstype: Søknad om tiltak for hytte. Riving av hytte krev ikkje dispensasjon.

Søknad om dispensasjon og tiltak for tomannsbustad.

Eigedom: gbnr 137/119

Adresse: Isdalstøbakken 80, 5916 Isdalstø

Tiltakshavar/eigar: Bolig & Eigedom AS sidan 20.01.2023

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

Klagar: Tiltakshavar med hjelp av ansvarleg søkjar

Saka gjeld klage i sak 23/1947 på delegert vedtak av 10.07.2023 med saknr. 748/23 om avslag på søknad om riving av hytte samt avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet (detaljreguleringsplan) og tiltak for oppføring av tomannsbustad. Hytta sitt bruksareal (BRA) er opplyst å vere 45 m². Tomannsbustaden sitt bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 188 m², eksklusiv parkering på 54 m², og bygd areal (BYA) ca. 266 m².

Vedtaket av 10.07.2023 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankrav for oppføring av tomannsbustad.

Søknad om løyve til riving av hytte og oppføring av tomannsbustad vert avslått. Vedtaket er heimla i

plan- og bygningslova §20-1.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Kommunen krevjar ikkje dispensasjon frå plankravet for riving av hytte. Tiltakshavar vart gjeve tilbakemelding frå kommunen at slikt løyve kunne gis uavhengig av handsaminga av tomannsbustaden. Tiltakshavar ønskjer imidlertid ikkje å rive hytta utan å det samtidig kan oppførast tomannsbustad på same eigedommen.

Dersom Areal, plan og miljøutvalet (APM) vel å gje dispensasjon til oppføring av tomannsbustaden, så skal saka oversendast administrasjon for utarbeiding av løyve til riving av hytte og løyve til oppføring av tomannsbustad.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 10.07.2023.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 10.07.2023 er sendt ut den 12.07.2023. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 20.07.2023 og supplert den 29.08.2023.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan sin arealdel (KPA) for Knarvik-Alversund med Alverstraumen definert som bustader. Delar av eigdommen inngår i reguleringsplan for Sundheim i Isdalstø. Riving kjem ikkje i konflikt med plangrunnlaget og krev ingen dispensasjon frå plankrav.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA og inntil 400 m².

Minste tomtareal for tomannsbustader er 1000 m². Det er opplyst om 17,9 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i KPA Knarvik- Alversund med Alverstraumen føresegn 2.2. Tiltaket fell ikkje innunder unntak frå plankravet i KPA føresegn 2.2.1.

KPA Knarvik- Alversund med Alverstraumen føresegn 2.2 (plankravet) og 2.2.1 (unntak frå plankravet:

2.2. KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL. § 11-9, NR. 1)

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 vurdere kor stort område reguleringsplanen skal omfatte.

2.2.1. UNNTAK FRÅ KRAV OM REGULERINGSPLAN

For eksisterande bygde eigedomar 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 byggegrense 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 frådeling 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 samtlige 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.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta uttale frå statlege mynde i saka. Dersom APM vel å gje dispensasjon, så vert vedtaket oversendt Statsforvaltaren til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre 2 merknader frå naboar:

--

Eigar av gbnr 137/151 har sendt følgjande merknad 30.12.22:

Merknad til nabovarselet:

Viser til nabovarsel for Isdalstøbakken 80, 5916 Isdalstø. Vil berre forsikre oss om at de er kjent med tiinglyst rett til å opparbeide veg til g.br.nr 137/117 på den nord-vestre del av g.b.nr 137/119. Tinglysinga gir oss rett til å bygge veg to meter inn på eigendommenn de no skal rive og bygge på. Mvh Gry Dragsund-Larsen

Eigar av gbnr 137/151 har trukket merkningen 24.02.23

Eigar av gbnr 137/203 har sendt følgjande merknad 3.01.23:

har ingen merkninger på bygging av tomannbolige, men på tiltakshaver bolige og eiendom as. Kanskje bolige og eiendom as skulle gjort seg ferdig med 1 årsbefaringen i prosjekt sundeheim,

Før dei begynner på et nytt prosjekt.

Vi er mangen beboere som har feil og mangler i leiligheten våres som ikkje er blitt rettet opp. Feil og mangler er blitt sendt inn til bolige og eiendom as.

14.09.2022 kl 13.10 hadde vi et møte på fellesområdet sundeheim

Dette vart sagt: Innen 1.des -22 skal alle eiere ha blitt kontaktet og utbedringer være ferdig. Eneste unntak er dersom Bolig og Eiendom er avhengig av underleverandører, da kan det ta litt mere tid, men skal avtales med den enkelte eier.

Ansvarleg søker har svart følgjande på merkninger den 20.01.23:

4 Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet elektronisk via Altinn. Lyngblom ungdomslaget er ikke varslet da det ikke er mulig å oppdrive kontaktinformasjon til ungdomslaget. Det er mottatt to merkninger til nabovarselet, men vi anser ikke disse som relevante merkninger da de er av privatrettslig karakter.

I etterkant av mottatt nabomerknad fra Gy Dragsund-Larsen, hjemmelshaver av gbnr. 137/151, har tiltakshaver vært i kontakt med henne for å avklare at veiretten de har over 137/119 ikke påvirkes av omsøkt tiltak, da veiretten er knyttet til den vestlige deler av eiendommen. Vi har mottatt en bekreftelse fra hjemmelshaver på at hun ønsker å trekke merkningen. Se eget vedlegg.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.12.22.

Topp planering er vist på kote +39,55, topp møne på kote +44,14.

Avstand frå fasadeliv til offentleg kommunal veg er opplyst å vere 4,4 meter.

Vatn og avløp (VA)

Det skal sendast søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg. Samferdsel, veg-, vatn- og avløp skal godkjenne dette før igangsetting av tiltaka. Det ligg føre samtykkje frå eigar av gbnr 137/3 på tilkopling til private VA-leidningar datert 9.01.23.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Avkøyrsløse til offentleg kommunal veg er godkjent i sak 23/76 den 26.01.23.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 3 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, parkering og avkøyrsløse. Teikningar 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 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.

Ansvarleg søkjar opplyser følgjande om evt. skredfarevurdering:

Punkt 4 Tilstrekkelig sikkerhet.

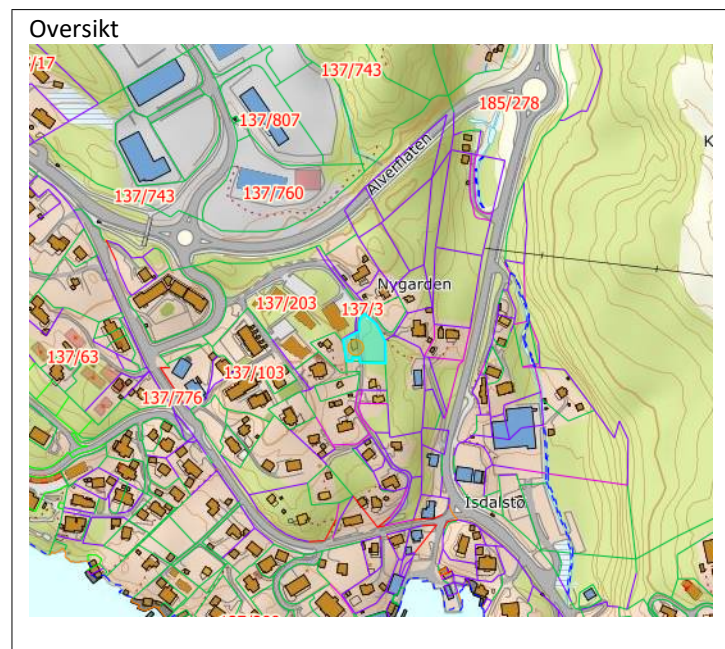
Ansvarlig prosjekterende for grunnarbeid har gjort undersøkelser på eiendommen, og det er vist til at det er ca. 0,5 jordlag ned til fjell på tomten. Som følge av dette er det ikke fare for skred i dette området. Boligen vil som følge av dette plasseres på fjell.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

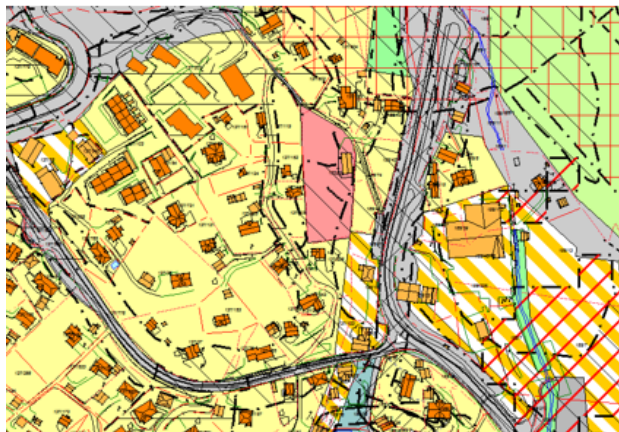
Kart/foto



Kartutsnitt med reguleringsplan for Sundheim i Isdalstø:



Kartutsnitt av resterande ikkje regulert område i KDP Knarvik-Alversund -Alverstraumen:



Ortofoto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

1. Saksforhold

Arkoconsult AS sendte på vegne av tiltakshaver Bolig & Eiendom AS, 28.02.2023, inn søknad om oppføring av ny tomannsbolig og riving av eksisterende fritidsbolig. Den 27.06.2023 ble det sendt inn supplerings til søknad som blant annet omfattet dispensasjon, jf. pbl. §19-1 og 19-2, fra plankrav i KDP punkt 2.2. Det er i suppleringsen også vist til at ansvarlig søker mener at tomannsboligen er i tråd med bestemmelsene om unntak fra plankrav, jf. KDP punkt 2.2.1. Det er godkjent utvidet bruk av avkjørsel mot den kommunale veien Isdalstøbakken.

Kommunen avslo søknaden i administrativt vedtak den 10.07.2023. Avslaget er hjemlet i plan- og bygningsloven §19-2.

På vegne av tiltakshaver klager vi på vedtaket.

Vedtaket ble mottatt av ansvarlig søker, samt tiltakshaver, den 10.07.2023. 19.07.2023 ble det bedt om utsatt frist for å begrunne klagen. Kommunen har videre i e-post av 13.08.18 godkjent utsatt frist på å begrunne klagen. Frist for supplerings ble satt til 31.08.23. Vi er, ved denne innsendelsen, innenfor fristen.

2. Begrunnelse for klagen

2.1 Innledning

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i KDP for oppføring av en tomannsbolig. I utgangspunktet mener vi at tomannsboligen er i tråd med vilkårene for unntak fra plankrav, jf. KDP 2.2.1. Bestemmelsen åpner for at unntak fra krav om reguleringsplan gjelder for inntil 2 boenheter. Omsøkt tiltak er i tråd med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, vil ikke tilføre en vesentlig økning i miljøbelastningen, vann, avløp og vei er allerede ivarettatt, boligen er tilpasset omgivelsene, samt at tiltaket ikke er en etappe eller er del av et større utbyggingsprosjekt.

Tiltaket vil i liten grad ha en vesentlig innvirkning på området, som i dag er avsatt til bolig i kommunedelplanen. Eiendommen ligger i tilknytning til et regulert område, og omkringliggende uregulerte områder er bebygget med eneboliger og eldre fritidsboliger. Tilstrekkelig infrastruktur som vei, vann og avløp foreligger, og det er innhentet nødvendige erklæringer og tillatelser til å benytte seg av dette.

Vi mener at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt og at vedtaket må omgjøres.

2.2 Rettslig grunnlag

Ved dispensasjonssøknad er det plan- og bygningsloven §19-2 som oppstiller vilkårene for dispensasjonen. Det er avgjørende for om det skal gis dispensasjon bygger på om to kumulative vilkår er oppfylt:

- 1) Blir hensynet bak bestemmelsen, formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, eller nasjonale eller regionale interesser «*vesentlig tilsidesatt*» gjennom dispensasjonen?
- 2) Er fordelene ved dispensasjon «*klart større*» enn ulempene?

Vi vil i det følgende gå igjennom hvorfor vi mener at det bør gis dispensasjon, herunder belyse at de materielle vilkår for dispensasjon er oppfylt (punkt 2.3). Vi vil også kommentere avslagsgrunnene til kommunen (punkt 2.4). Avslutningsvis vil vi oppsummere de viktigste faktorer som taler for dispensasjon og godkjenning av tiltaket (punkt 3).

2.3 Plankrav – vilkår for dispensasjon

Formålet med oppstilling av plankrav i kommuneplanen, er å sikre at videre utvikling og bruk av arealer skjer i ordnede former med en overordnet plan for arbeidet, samtidig som hensynet til offentlighet og medvirkning ivaretas. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

Plankravet må vurderes opp mot det konkrete tiltaket som i dette tilfelle er en tomannsbolig. Infrastruktur som vei, vann og avløp er på plass. Tiltaket grenser til en eksisterende reguleringsplan, og deler av eiendommen er også omfattet av reguleringsplanen, hvor arealet er avsatt til kjørevei og bolig. Eiendommen ligger i et område hvor vi vurderer at det er positivt med fortetting, grunnet sin beliggenhet og tilknytning til lokalsentrumet, Knarvik. Tiltaket er i tråd med arealformålet, og tiltaket ellers oppfyller kommuneplanens krav til uteoppholdsareal, utnyttelsesgrad og parkering. Tomannsboligen oppføres i én etasje, og vil ikke fremstå dominerende for eksisterende bebyggelse.

Hensynene bak formålet med plankrav blir dermed ikke «*vesentlig tilsidesatt*»

Av fordeler vil vi fremheve at tiltaket vil være positivt i form av fortetting i et område som ligger i tilknytning til et bydelssentrum. Å utnytte større tomter avsatt til boliger i KDP anses å være i tråd med en bærekraftig fortetting. Det bør vektlegges at tiltaket ikke vil medføre vesentlige ulemper for nærmiljøet, da det ikke vil være behov for utvidelse av infrastruktur. Eiendommen grenser også til ny reguleringsplan hvor grøntarealer og lekeplasser er ivaretatt. Tiltaket vil også ha større private utearealer, hvor boligenhetene vil ha henholdsvis 258 m² og 269 m² uteoppholdsareal. Vi ønsker også å vise til at det i KDP åpner for unntak fra plankrav for oppføring av en tomannsbolig dersom tiltaket oppfyller gitte vilkår.

Riving av eksisterende fritidsbolig vil i større grad muliggjøre realiseringen av den regulerte veien frem til boligområdet som er omfattet av reguleringsplan Sundheim i Isdalstø.

2.4 Kommunen sin vurdering av dispensasjonssøknaden

Kommunen anfører at ansvarlig søker argumenterer for at tiltaket ikke skal øke antall boenheter på eiendommen. Videre viser de til at de er uenig med søker i at antall av boenheter ikke skal endres på bygd eiendom.

Vi ønsker i første omgang å presisere at søker ikke har vist til at tiltaket ikke medfører en økning i antall enheter på eiendommen. Vi har gått igjennom alle dokumenter som er innsendt i saken, og kan ikke finne noe punkt i søknaden hvor det er anført dette. Vi har opplyst tydelig at søknaden innebærer riving av fritidsbolig og oppføring av tomannsbolig.

I avslaget vises det til at å rive en hytte og oppføre tomannsbolig er en stor endring for eiendommen med hensyn til trafikkbelastning, økning av bygningsmasse, påkobling til offentlig va-anlegg og fortetting i uregulert område.

Vi mener at det bør tillegges vekt til at den aktuelle eiendommen grenser, og delvis er omfattet av, en reguleringsplan - Sundheim i Isdalstø, hvor det er opparbeidet både lekeplass og ballbane. Disse utearealene ligger i kort avstand fra omsøkt tomannsbolig. I reguleringsplanen er det også planlagt en utvidelse og oppgradering av veien, som medfører at infrastrukturen i området generelt forbedres. Eksisterende fritidsbolig som er ønsket revet ligger i kant med den regulerte veien. Det vil derfor være en klar fordel at denne fritidsboligen rives, slik at det i større grad åpnes for at den regulerte veien kan realiseres.

Som nevnt tidligere er infrastruktur som vei, vann og avløp sikret og ivaretatt. Angående økning av bygningsmasse og fortetting i uregulert område, ønsker vi å fremheve at utformingen av tiltaket er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Tiltaket har en BYA på 211,96 m² og ønskes oppført i én etasje. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelsene i KDP når det gjelder utnyttelse, uteoppholdsareal, byggehøyde og parkering. Vi ønsker også å understreke at kommunedelplanen åpner for unntak fra plankrav ved oppføring av boliger med inntil to enheter.

Kommunen anfører videre at det er vanskelig å vurdere hvordan områdene best skal disponeres ved stykkevis utbygging med tanke på volum, infrastruktur, overvann, lek og oppholdsareal.

Administrasjonen vil ikke danne presedens for dispensasjon i et område med streng praksis. Det vises til at det på eiendommen gbnr. 137/765 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av tomannsbolig og dispensasjon fra plankravet.

Kommunen viser til at det er gitt et avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet. Eiendommen det vises til i avslaget ligger om lag 152 meter fra omsøkt tiltak. Her er avslaget som er gitt administrativt, senere blitt omgjort til en godkjenning ved politisk behandling. Vi mener følgelig at sakene er av en tilnærmet lik karakter, og at de skal behandles på samme måte. I byggesaken på gbnr. 137/765 vises det til at terrenget på eiendommen gjør det kan bli problematisk å oppfylle krav til uteoppholdsareal, samt at deler av eiendommen ligger i gul støysone. Omsøkt eiendom, gbnr. 137/119, vil samlet ha et uteoppholdsareal på 528,7 m². Disse uteoppholdsarealene vil oppfylle kvalitetskravene, ved at de blant annet tilfredsstiller krav til maksimal bratthet, som følge av at boligen henter opp det terrenget som er på eiendommen, og de gode, tilgjengelige og flate arealene benyttes til opphold og lek. Boligen ligger heller ikke i et

støyutsatt område, og mulighetene for å oppføre en tomannsbolig med gode bokvaliteter ligger i høyeste grad til rette. Vi mener følgelig at likebehandlingshensyn bør vektlegges i denne saken.

I avslaget vises det til at en del av området er bebygd med eldre småhytter som har stort potensiale til å utvikles som boligeiendommer, men at utbyggingstakt skal skje i tråd med framtidig reguleringsplan.

Kostnadene ved å utarbeide og få godkjent en ny reguleringsplan vurderes å være uforholdsmessig store basert på at tiltakshaver ønsker å få oppført én tomannsbolig. Omsøkt eiendom er bebygd med en falleferdig fritidsbolig, men omkringliggende fritidsboliger ser i stor grad ut til å være velholdte og i bruk. Å kreve en reguleringsplan i område som baserer seg på at hjemmelshavere av disse eiendommene ønsker å selge til utbyggere vil være et sjansespill, særlig med tanke på kostnadene en reguleringsplan medfører. Det er liten mulighet for å ekspropriere disse eiendommene for utbygging av boliger, og i verste fall kan det medgå masse tid og penger på å utarbeide en reguleringsplan som ikke blir realisert som følge av at de fleste eiendommene i området allerede er bebygd, enten med fritidsboliger eller eneboliger. Når det i tillegg er gitt dispensasjon for et tilsvarende tiltak, mister man også muligheten for at flere tiltakshavere kan gå sammen om å utarbeide reguleringsplanen og fordele kostnader deretter. Det faktum at det finnes potensiale til en større utbygging, som er avhengig av at fritidsboliger rives, mener vi ikke er tungtveiende nok for at det skal kreves reguleringsplan.

Vi ønsker avslutningsvis til å vise til unntakene fra plankrav i KDP, som en argumentasjon for at dispensasjon bør gis i dette tilfellet;

1. *Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegn og retningslinjer*
Tiltaket oppfyller krav til parkering, uteoppholdsareal, utnyttelsesgrad og er tilpasset eksisterende bebyggelse i form av høyde og takform. Vi vurderer derfor at kravet er ivaretatt.
2. *Tiltaket fører ikke til 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.*
Slik vi vurderer det medfører ikke tiltaket til vesentlige negative virkninger for nærmiljøet. Tiltaket forutsetter at eksisterende fritidsbebyggelse rives, samtidig som det tilføres to boenheter. Ved riving av eksisterende bygg vil naboeiendom i større grad ha mulighet til å realisere veiretten som er tinglyst på eiendommen, og kan således vurderes som positivt. Store deler av området er registrert som hotspot sone for truede karplanter, men basert på omfanget av sonen vil det trolig ikke bli særlig påvirket av tiltaket.
3. *Nye tiltak skal ha løysning for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysningar for eit område.*
Boligen vil tilkobles offentlig vann- og avløpsledninger. Det er innhentet rettigheter til å koble seg på ledninger på naboeiendommen frem til offentlig anlegg. Dette vurderes å være ivaretatt.

4. *For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkjørsle og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. §11-10. nr. 1.*

Tiltaket er sikret tilkomst gjennom rettighet til privatvei, og det foreligger avkjøringstillatelse for utvidet bruk av offentlig vei. Kravet er følgelig ivaretatt.

5. *Nye tiltak skal tilpassa eksisterande bygninger når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. §11-10 nr. 2*

Tiltaket er utformet som en tomannsbolig i én etasje. Området bærer preg av å være utbygget over en lenger periode med varierende byggestil og utnyttelse. Samtlige av boligene i området er oppført i to etasjer, og omsøkt bolig vil derfor fremstå mer dempet i omgivelsene enn omkringliggende boliger. Boligen er tegnet som en tradisjonell bolig med et moderne preg, som er tilpasset området som består av tradisjonelle eneboliger og moderne tomanns- og flermannsboliger. Boligen er også tilpasset til eksisterende terreng, og vil ikke påvirke utsikts- og solforhold for naboeiendommer i særlig grad.

6. *Tiltaket er ikkje en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt*

Tiltaket vurderes å være en fortetting av resttomt i boligområdet. Etter tiltaket er oppført vil det i liten grad være mulig å kunne utvikle eiendommen videre da det ikke vil være mulig å oppfylle krav til utnyttelse, uteoppholdsareal, parkering mm. for en ny enhet. Det vil derfor ikke være grunn til å vurdere at tiltaket er en del av et større utbyggingsprosjekt.

7. *Kommunen vurderer det ikkje naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område- eller strøksutvikling.*

Basert på at eiendommen ligger tett opp mot reguleringsplan hvor det er hensyntatt infrastruktur og videre utvikling, samt at tiltaket gjelder for oppføring av en enkelt tomannsbolig, vurderer vi ikke at behovet for reguleringsplan er like tungtveiende som dersom området bestod av en rekke ubebygde tomter. Vi viser ellers til vurderingene som er gjort tidligere i punkt 2.4 og at det tidligere er gitt en dispensasjon fra plankrav i området i nyere tid.

I utgangspunktet vurderer vi at plan- og bygningsloven i stor grad er en ja-lov, og at dersom du oppfyller gitte vilkår skal det gis tillatelse til tiltaket.

3. Avslutning/konklusjon

Basert på overnevnte mener vi at vedtaket bør omgjøres i sin helhet og at dispensasjonen bør godkjennes som omsøkt. Oppsummerings vis fremmer vi følgende kulepunkt som hovedargument for å godkjenne den omsøkte dispensasjonen:

- Hensynene bak plankravet blir ikke «vesentlig tilsidesatt».
- Det er flere fordeler enn ulemper med tiltaket.
- Tiltaket oppfyller bestemmelsene om uteoppholdsareal, parkering og utnyttelsesgrad.
- Vi mener at tiltaket oppfyller kravene til unntak fra plankrav, jf. KDP 2.2.1.
- Like saker bør behandles likt, og likebehandlingsprinsippet bør vektes tungt.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Kommunen viser innleiingsvis til klagars prinsipale (hovud) påstand og subsidiære (alternativ) påstand i saka. Påstand rettar seg til KPA Knarvik – Alversund med Alverstraumen føresegn 2.2 (plankravet) og 2.2.1 (unntak frå plankravet):

1. Prinsipalt vert det anført at oppføring av tomannsbustaden er innafør unntaksbestemmelsen i KPA føresegn 2.2.1 pkt. 1-7. Det er difor ikkje krav til dispensasjon frå plankravet i KPA føresegn 2.2.
2. Subsidiært vert det anført at dersom oppføring av tomannsbustaden ikkje er innafør unntaksbestemmelsen i KPA føresegn 2.2.1 pkt. 1-7, så kan dispensasjon frå plankravet i KPA føresegn 2.2 gis med grunngjeving i unntaksbestemmelsen i KPA føresegn 2.2.1 pkt. 1-7.

Klagars prinsipale (hovud) påstand, om at oppføring av tomannsbustaden er innafør unntaksbestemmelsen i KPA føresegn 2.2.1 pkt. 1-7, vart handsama ved søknaden. Påstanden førte ikkje fram. Dette tiltaket er ikkje innafør er innafør unntaksbestemmelsen i KPA føresegn 2.2.1 pkt. 1-7. Klagar legg ikkje fram nye moment i klageomgangen, og vurderinga vert ikkje endra. Det er difor kommunen sin vurdering at det er krav til dispensasjon frå plankravet i KPA føresegn 2.2.

Dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane. Ingen har eit rettskrav på dispensasjon. Om dispensasjon skal gis beror på ei konkret, skjønsmessig heilskapleg vurdering kor alle relevante interesser vert belyst og vektlagt.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggst særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

Første spørsmål er om dei omsyna som ligg bak plankravet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med bygget, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Omsynet bak plankravet er å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Infrastruktur vert løyst i plan ved at det gis løysning på veg/avkøyrse, vatn og avlaup. Plankravet sikrar

openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelse §1-1.

Kommunen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Søker argumenterer for at tiltaket ikkje hindrar naboar sine interesser, skal ikkje auke tal bueiningar, samtidig som tiltaket har fått godkjent utvida avkøyrser og har mogelegheit å koplast til kommunalt VA-anlegg.

Sjølv om området i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, vurderer administrasjonen det slik at det fortsett er plass til fleire bustader i uregulert område. En del av område er bygd med eldre små hytter som har stor potensiale å utviklast som bustadeigedommar, men utbygningstakt skal skje i tråd med framtidig reguleringsplan. Administrasjon er usamd med søkjar i at tal bueiningar skal ikkje endrast på bygd eigedommen.

Å rive en hytte og oppføre tomannsbustad er ei stor endring for eigedommen. Eigedommen får større trafikkbelastning, vesentleg auking av bygningsmasse, skal koplast til kommunalt VA-anlegg, fortette uregulert område.

Ein reguleringsplanprosess vil kvalitetssikre utbygginga av eit mykje større område enn det søkar tek stilling til. I ein slik prosess har både kommunen og innbyggjarane større føresetnadar for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak. Utbygging utan reguleringsplanprosess kan føre til at områder blir disponert annleis enn korleis dei ville vert gjort elles. Det i bustadområde og skal settast av plass til områder for leik, opphald, infrastruktur og grønstuktur. Det er vanskeleg å vurdere korleis områdene best skal disponerast ved stykkevis utbygging med tanke på både volum, infrastruktur, overvatn, leik og opphaldsareal.»

Klagar viser til nærleik av eigedommen til reguleringsplanen for Sundheim kor både ballbane og leik er regulert. Kommunen meiner at eigedommen gbnr 137/119 ikkje er del av denne planen. Det er ikkje teke stode til leik, type bygg, tal bueiningar, dimensjon av infrastruktur for denne konkrete eigedommen gbnr 137/119 innafor reguleringsplanen for Sundheim. Det er kun visst avkøyrser med pil til eksisterande hytteeigedommen i reguleringsplanen for Sundheim.

På denne bakgrunn vil ein planprosess vil sikre alle interesser i motsetnad til ein enkeltstående dispensasjon.

Dei omsyna som ligg bak plankravet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med bygget, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Andre spørsmål er om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

I interesseavveinga av fordeler og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, herunder økonomi, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

På bakgrunn av det ovanståande kan ikkje kommune sjå klare fordelar med tiltaket når det er uheldig å iverksette vidare utbygging i eit område utan å få belyst og vurdert alle relevante interesser i området. Samtlige interesser vert ivareteken gjennom ein detaljreguleringsplan og ikkje ein enkelståande dispensasjon.

Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades. Søknad om dispensasjon og tiltak for oppføring av tomannsbustad vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Det opp til kommunen å avgjere om det er ønskeleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt.

Kommunen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Administrasjonen vil ikkje danne presedens for dispensasjon frå plankravet i eit område med streng praksis m.a. på eigedommen gbnr 137/765 ble det gjeve avslag på søknad om oppføring av tomannsbustad og dispensasjon frå plankravet. Dette område er sentrumsnær, attraktivt med lett tilgang til offentleg transport, daglegvarebutikk og strand og har stor utbyggingspress i siste årene. Kommune vil holde på plankravet for best mogeleg utviklingspotensiale og god resultat for

innbyggjarane i kommune.»

Klagar meiner det det ikkje kurant å samanlikne eigedom gbnr 137/765 slik kommunen har gjort i avslaget. Gbnr 137/165 ligg 152 meter unna omsøkte eigedom gbnr 137/119. I tillegg ble det delegerte avslaget omgjort til løyve i politisk vedtak av APM. Kommunen viser her til at det er mogleg for politisk utval, APM, å kunne snu ein uheldig praksis som denne enkelståande dispensasjonen frå plankravet medfører. Det er kravet til reguleringsplan som er rett løysing i saka.

Merknader

Kommunen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Eigar av gbnr 137/151 har sendt merknad som gikk på privatrett å leggje veg på delar av gbnr 137/119. Merknaden ble trekt 24.02.23. Administrasjonen vurderer den som merknad av privatrettsleg karakter og tar den ikkje til følge.

Eigar av gbnr 137/151 har trekt merknaden 24.02.23

Eigar av gbnr 137/203 har sendt merknad som går på kvalitet på andre bustader utført av tiltakshavar. Det er forhold av privatrettsleg karakter og skal ikkje handsamast etter PBL. Merknaden ble ikkje teke til følge.»

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følge.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.

3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Spørsmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Spørsmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

28.06.2023	Supplering av søknad - gbnr 137/119 Alver	1957672
28.06.2023	Dispensasjonssøknad - Unntak fra plankrav	1957674
28.06.2023	Følgerebrev	1957675
28.06.2023	Erklæring om ansvarsrett - PRO-UTF_Odd Haugen	1957676
	Maskinstasjon AS	
28.06.2023	Salgsoppgave	1957677
28.06.2023	Gjennomføringsplan	1957680
28.06.2023	Vedleggsopplysninger	1957681
17.03.2023	Kopi av Godkjent rørleggarmelding - gbnr 137/119 Alver	1898523
01.03.2023	Søknad om tillatelse i ett trinn for oppføring av tomannsbolig, vertikaldelt - gbnr 137/119 Alver	1889975
01.03.2023	Tiltakshavers samtykke	1889976
01.03.2023	Kvittering for nabovarsel	1889978
01.03.2023	Nabovarsel	1889979
01.03.2023	Nabomerknader	1889980
01.03.2023	Nabomerknader	1889981
01.03.2023	Situasjonsplan A10-01	1889982
01.03.2023	Tegning A40-01 Fasade Nord og Vest	1889983
01.03.2023	Tegning A40-02 Fasade Sør og Øst	1889984
01.03.2023	Tegning ny fasade A40-05 Visualisering 2	1889985
01.03.2023	Tegning ny fasade -A40-04 Visualisering	1889986
01.03.2023	Tegning ny plan - A20-01 Plan 1. Etasje	1889987
01.03.2023	Tegning nytt snitt -A30-01 Snitt A og	1889988
01.03.2023	Tegning nytt snitt -A30-02 Profiler	1889989
01.03.2023	Tegning nytt snitt A40-03 Mur A, B, C	1889990
01.03.2023	Andre natur miljøforhold - Redegjørelse - marin grense	1889991
01.03.2023	Følgerebrev - Redegjørelse	1889992
01.03.2023	Erklæring om ansvarsrett-PRO-UTF_Innmålingstjenester AS	1889993
01.03.2023	Erklæring om ansvarsrett-UTF_Odd Haugen	1889994

	Maskinstasjon AS	
01.03.2023	Erklæring om ansvarsrett-PRO_Arkoconsult AS	1889995
01.03.2023	Erklæring om ansvarsrett-KONT_KLEIVDAL TAKSERING AS	1889996
01.03.2023	Erklæring om ansvarsrett-PRO-UTF_BOLIG EIENDOM AS	1889997
01.03.2023	Erklæring om ansvarsrett-PRO-UTF_Stendal VVS AS	1889998
01.03.2023	Svar på søknad om utvidet bruk av avkjørsel - KV 1238 - gbnr 137,119 Alver	1889999
01.03.2023	26 Erklæring/avtale om vann- og avløpsledninger eiedommen 137/119 Alver	1890000
01.03.2023	E-post om å trekke nabomerknad	1890001
01.03.2023	Gjennomføringsplan	1890004
01.03.2023	Vedleggsopplysninger	1890005
29.08.2023	Klage på vedtak	1981661
20.07.2023	Klage på vedtak - gbnr 137/119 Alver	1967628
12.07.2023	Avslag på søknad om dispensasjon og byggesøknad for oppføring av tomannsbustad - gbnr 137/119 Alver	1965436
12.07.2023	Avslag på søknad om dispensasjon og byggesøknad for oppføring av tomannsbustad, løyve til riving av hytte - gbnr 137/119 Alver	1964517