

Byggmester Arne Brandsdal
Lonaleitet 2
5267 Espeland

Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Espeland, 15.04. 2020

Deres ref. 20/734- 20/16894

**KLAGE PÅ AVSALG OM DISPENSASJON OG RAMMETILLATELSE OG
OPPFØRING AV TILBYGG OG PÅBYGG TIL FRITIDSBOLIG GNR 336
BNR 39 - GAUSTAD.**

Saknr: 369/20

Tiltakshaver: Harald Atle Bratli
Ansvarlig søker: Byggm. Arne Brandsdal

Vi vil på vegne av tiltakshaver klage på vedtak datert 31.03.2020 der det er gitt avslag på vår søknad om dispensasjon og oppføring av tilbygg og påbygg til fritidsbolig beliggende i uregulert område. I kommuneplanen er området avsatt til fritidsbebyggelse. Kommuneplanen sin arealdel pkt. 1.6.14 har bestemmelse som omhandler størrelse på fritidsboliger, maksimal størrelse er satt til 120m² bruksareal (BRA). Tiltakshaver ønsker imidlertid å utvide eksisterende fritidsbolig, slik at samlet bruksareal blir ca.172m² BRA. Vi har derfor søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen, men administrasjonen har gitt avslag og dermed også avslag på omsøkt tiltak. Det bemerkes at bygningen er prosjektert innenfor andre føringer som er inntatt i kommuneplanen, dvs. høyder, takvinkel, u-grad BYA etc. Saken har også vært på høring hos Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og statens vegvesen uten at det foreligger merknader.

Administrasjonen sin vurdering som er lagt til grunn for avslaget:

Det er to grunnvilkår som må oppfylles for at det gis dispensasjon: (1) Omsyna bak føresegna i arealdelen til kommuneplanen må ikkje bli «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som siar at «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.» Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsame etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242. Omsynet bak kravet om maksimal utnytting på 120 m² BRA i kommuneplanen sin arealdel er at ein ikkje ønskjer store fritidsbustader i kommunen. Det omsøkte tiltaket vil innebere at kommuneplanen sitt krav vert overskride med 52 m² BRA. Søknaden er i korte trekk grunngjeve med at tiltakshavar har stor familien og at fritidsbustaden nyttast av 4 generasjonar. Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av fritidsbustad på 172 m² BRA vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilsei at det skal gis unntak frå grensa på maksimal utnytting på 120 m² BRA her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker. Ansvarleg søkjar skriver i dispensasjonssøknaden at ved synfaring vart det konstatert fleire bygg med bruksareal på over 120 m².

For å samanlikne eigedomen med omkringliggende eigedomar, viser administrasjonen til at gbnr 336/5 er godkjent med totalt bruksareal (BRA) på ca. 99 m², gbnr 336/6 med ca. 110 m², gbnr 336/83 med 110,4 m², gbnr 336/95 med 114 m², gbnr 336/96 med ca. 115,1 m², gbnr 336/94 med 67 m² og gbnr 336/98 med ca. 84 m². Det er gitt dispensasjon til nokre få mindre overskridingar i det som tidlegare var Meland kommune. Det vil seie dispensasjon til om lag 122 m² BRA, på grunn av bygningstyper. Ut over dette har det vore viktig for kommunen å halde på kommunedelplanen si ramme for utnytting, for å styre utbygginga av fritidsbustadar. Kommunedelplanen vil dermed miste sin verdi som styringsverktøy for kommunen viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. I denne søknaden er det søkt om overskriding med 52 m² BRA og administrasjonen finn at dette er i vesentleg strid med kommunedelplanen si grense på 120 m² BRA. Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er hovudsakleg knytt til eigne behov og av privatøkonomisk karakter, og ikkje av omsyn til samfunsmessig karakter eller relevante arealutnytingsomsyn som plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande. Administrasjonen vurderer at omsynet bak regelen om maksimal storleik på 120 m² vil bli sett «vesentlig» til side dersom det gis dispensasjon i denne saka. Vidare finn administrasjonen at det ikkje er sannsynleggjort at ein dispensasjon som omsøkt vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt.

Årsak til klagen

Vi har forståelse for at administrasjonen ønsker å gjøre vedtak som samsvarer med føringer som er vedtatt i gjeldende kommuneplan, men ut ifra innhentet informasjon registrerer vi at det er gitt dispensasjon og bygget flere fritidsboliger med betydelig arealoverskridelser. Administrasjonen har i sin vurdering henvist til omkringliggende eiendommer, men av en eller annen grunn utelatt de største bygningene, som for eksempel gnr. 336, bnr. 111, areal 184m² BRA, gnr. 336 bnr. 12, areal 261m² BRA og gnr. 337 bnr. 7, areal 192m² BRA. jf. vedlegg. Ut ifra innhentet informasjon har ovennevnte eiendommer samme planstatus som eiendommen vi søker om tiltak på, og vi kan ikke se at det er særlige forhold ved disse eiendommene som skal tilsi at disse skal godkjennes og ikke vår søknad. Den ene eiendommen ligger i tillegg tett ved sjøen og bygningen har en markant fremtoning mot sjøen. Tiltakshaver og vi mener derfor avsalget innebærer usaklig forskjellsbehandling, som ikke skal forekomme i kommunal saksbehandling. Dette er i seg selv grunnlag for å gi dispensasjon. Administrasjonen har bekreftet dette i sin vurdering, sitat "*Dersom det gis dispensasjon til oppføring av fritidsbustad på 172 m² BRA vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming*".

Administrasjonen begrunner også avsalget med at fordeler ved å gi dispensasjon som vi har anført, hovedsakelig er knytt til egne behov og av privatøkonomisk karakter, og ikke av omsyn til samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnyttelseshensyn etc. Vi er innforstått med at slike hensyn ikke skal veie tungt, men som det fremgår av dispensasjonssøknaden mener vi at bygningens nye form og uttrykk bedrer situasjonen vesentlig og vil være et tungtveiende argument.

Tiltakshaver og vi har vurdert avsalget som usaklig forskjellsbehandling og ber om at klagen blir tatt til følge.

Dersom noe er uklart eller det er andre forhold må avklares kan dere gjerne kontakte undertegnede på telefon 900 84 178 eller arne.brandsdal@gmail.com

Vennlig hilsen



Arne Brandsdal

Vedlegg: Eiendomsopplysninger:

336/111	337/29
336/12	338/75
337/7	337/50

Foto:

336/111
336/12 - 2 stk