



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/7563 - 20/46146

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@alver.kommune.no

Dato:
15.07.2020

Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 89/18 Haugsmyr

Administrativt vedtak. Saknr: 755/20
Tiltakshavar: Jørn Rune Storhaug
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformålet fritidsbustad og frå plankravet i kommunedelplan (KDP) for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformålet fritidsbustad og frå plankravet i kommunedelplan (KDP) for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.

Det vert elles vist til søknad motteken 24.3.2020 og supplert den 17.4.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 17.4.2020.

Sakshandsamingsfristen vert utvida med den tida søknaden er på uttale til sektormynd, 4 veker, og fristen for handsaming av søknaden er dermed 07.08.2020.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som noverande byggeområde for fritidsbustadar. Føresegn 2.12-2.15 til KDP gjeld for eigedomen.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 120 m² BRA.

Vidare legg føresegn 1.1 til grunn at areal satt av til bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 kan tillatast, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål. Føresegn 2.12-2.15 gjev ikkje fritak frå plankravet når det gjeld byggeområde for fritidsbustadar.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet fritidsbustad og frå plankravet i føresegn 1.1 til KDP.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjon fra arealformål:

Vi mener det er mange gode grunner for å tillate en endring fra formålet fritidsbolig til boligformål. For det første er tomten romslig. Den er på 938,8 m² og således innenfor det KDP fremhever som anbefalte tomter for boligbebyggelse.

Videre forutsetter vi at man skal kunne oppfylle alle krav i KDP til uteoppholdsareal, byggegrenser, parkering, byggehøyde og utnyttelsesgrad som er angitt under formålet «bolig», se KDP kapittel 2. Dette vil en dog med sikkerhet først kunne avklare etter at tiltaket

er detaljprosjektert, jf. det faktum at det nå først søkes om dispensasjon, se pkt. 1 ovenfor.

Eiendommen ligger videre i et område som består av både fritidsbebyggelse så vel som helårsboliger. Området er ikke regulert og vi antar at angivelse av fritidsformålet i KDP hovedsakelig er basert på den omsøkte og faktiske bruken på tidspunkt for vedtakelse av plan.

I tillegg er den eksisterende fritidsbolig av relativt nyere dato. Dvs. at man mest sannsynlig kan endre bruken uten å gjøre store inngrep i det eksisterende byggverket.

Tomten ligger også veldig fint til med utsikt til sjøen, samt nærhet til natur og lekeområder. Både tomten og området legger opp til gode oppvekstvilkår, noe som danner et godt utgangspunkt hvis eiendommen skal benyttes som helårsbolig. Det vil selvsagt være avstand til skole, barnehage, butikk osv, men dette er naturlig nok tilfelle for veldig mange helårsboliger i Alver kommune.

Under disse forutsetninger kan vi ikke se at en endring av bruksformål fra formålet fritidsbolig til boligformål vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak formål fritidsbebyggelse.

Fordelene ved tiltaket er at eier får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Dette sikrer en fornuftig realisering av eiendommens potensiale og verdier. Det legger også opp til flere fastboende i kommunen, noe som bør være positivt.

3.2 – Dispensasjonssøknad fra plankrav – KDP

I denne saken vil vi vise til at en plan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag. For det første vil en bruksendring ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt, nemlig naboer. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir her ivaretatt gjennom nabovarsling.

For det andre viser vi til at forhold som infrastruktur, herunder vei, vann og kloakk er på plass. Eiendommen har veirett og godkjent utslipp basert på dagens bruk. Ettersom bruk til helårsbolig medfører en økt bruk av eiendommen, har vi også sendt inn søknad om utvidet bruk av avkjørsel, samt etterspurt forhåndsuttale fra VA-etaten. Disse er p.t. ikke mottatt, men vil bli ettersendt så snart de foreligger.

Poenget er uansett at endringen ikke vil medføre endringer i de faktiske forhold. Med dette mener vi at det bør vektlegges at tiltaket ikke vil fremkalle vesentlige endringer i det bestående miljø, eller utløse behov for andre tiltak som samlet kan gi større virkninger. Det er kun snakk om bruksendring på en tomt som er godt egnet til eneboligbebyggelse.

Basert på dette finner vi at de hensyn som ligger til grunn for plankravet, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Av fordeler vil vi poengtere at tiltaket vil medføre at man får lagt til rette for flere fastboende, jf. også ovenfor. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Som ovenfor nevnt vil forutsetningen for selve byggesøknaden måtte bli at byggverket oppfyller dagens krav til

boligstandard, minimum med tanke på krav som omhandler trygg og sikker bruk. Når ulempene i så liten grad er til stede, bør byggeinteressen være tilstrekkelig til å si at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

IV - Avslutning / konklusjon

Oppsummeringsvis ønsker vi å punktvis fremheve de viktigste faktorer for dispensasjon:

- Infrastruktur er på plass
- Eksisterende fritidsbolig er av nyere dato og bruksendringen kan mest sannsynlig gjennomføres uten store bygningstekniske inngrep/endringer
- Andre krav som KDP oppstiller til parkering, uteoppholdsareal, utnyttingsgrad, høyder o.l. forutsettes ivaretatt
- Tomt som legger til rette for gode og sunne oppvekstvilkår i Alver kommune
- Det legges til rette for fastboende i kommunen

Konklusjon: Vi kan ikke se at noen av de hensyn som bestemmelsene om størrelse skal ivareta, blir «vesentlig tilsidesatt».

Vi finner også at fordelene er klart større enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore sendt på uttale til sektormynde. Det er ikkje kome inn uttale innan fristen.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket er tilkopla offentleg vassverk og har privat utslepp. Kommunen tek ikkje stilling til om eksisterande situasjon er tilstrekkeleg for bruksendringa.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 3.4.2020. Det er stilt vilkår for løyvet.

Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 89/6 og 89/26 av 25.2.2018.

Eigedomen har parkering på eigen grunn.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyn 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.

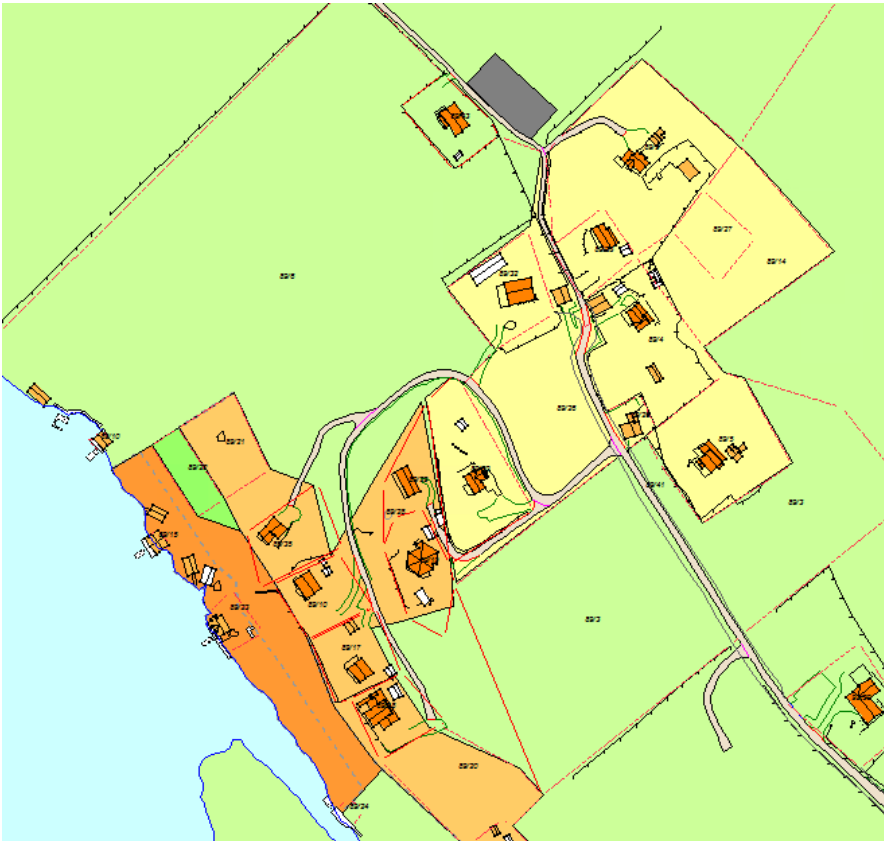
Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

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.

Dispensasjon frå arealformålet fritidsbustad:

Kommunestyret har gjennom vedtakelse av kommunedelplanen styrt bruken av området ved å sette arealet av til noverande fritidsbebyggelse. Ser ein området samla, vil ein sjå at noko av arealet ved sjøen er satt av til noverande byggeområde for naust. Området som den omsøkte eigedomen er del av er satt av til noverande byggeområde for fritidsbebyggelse, og noko areal er satt av til område for noverande byggeområde for bustadar. Kartutsnittet under viser inndelinga:



Differensieringa er gjort gjennom vurderingar kring ønska bruk av området. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at formålet vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon frå arealformål fritidsbustad til heilårsbustad i denne saka. I tillegg vil ein dispensasjon kunne skape presedens for tilsvarande eigedomar i området.

Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Dispensasjon frå plankrav:

Eit plankrav vil sikre at område vert planlagt og bygd ut etter heilheitlege vurderingar kring infrastruktur, behov for utbygging og ønska utbygging.

Den omsøkte eigedomen er bebygd, men det er fleire eigedomar, avsatt til både fritidsbustad og til heilårsbustad, som ikkje er bebygd. Vidare er det sagt i kommunedelplanen kva eigedomar som skal kunne nyttast til kva. Skal ein avvike frå dette, bør endringa vurderast i ein plan. Ein dispensasjon vil også kunne skape presedens for tilsvarande eigedomar i området, og ein vil risikere endringar i området som burde vore vurdert ved utarbeiding av ein plan. I tillegg vil eit plankrav sikre ei heilheitleg vurdering av behovet for heilårsbustadar. Vi viser i den samanheng til at kommunen har bustadreserver, og at det difor ikkje bør opnast for bruksendring utan at behovet for bustadar i området er vurdert i plansamanheng.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak plankravet i kommunedelplanen vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Konklusjon:

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå areaformålet fritidsbustad og frå plankravet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden ikkje 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 Fylkesmannen. 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 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.: 20/7563

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Siril Therese Sylta
Tenesteleiar

Marianne Aadland Sandvik
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOS

Jørn Rune Storhaug

Nipedalen 15 5164

SEN

LAKSEVÅG