



Delta Bolig Prosjektering AS
Kurt Terje Sjørven
Grøvlesvingen 29
5108 HORDVIK

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2141 - 22/15929

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
01.03.2022

Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 137/184 Alver

Administrativt vedtak. **Saknr:** 214/22
Tiltakshavar: Øystein Risa
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 byggjegrænse mot sjø og plankrav for oppføring av platting.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø i kommuneplanen og det generelle kravet om å utarbeide reguleringsplan i føresegna til KDP § 2.2.

Platting lågare enn 0,5 meter over planert terreng omfattast ikkje av tiltaksbegrepet i pbl. § 20-1 og handsamast difor ikkje etter kapittel 20 i lova. Tiltaket er likevel i strid med omsynsona og planføresegner jf. pbl. § 1-6 og krev dispensasjon etter lovens kapittel 19.

Det vert elles vist til søknad datert 26.02.2021, supplert med klage/dispensasjonssøknad datert 12.11.2021.

Sakshandsamingsfrist

Det ble gjeve løyve til oppføring av naust og slipp, og samstundes avvist søknad om platting i vedtak 21-2141 - 21/67722 av 19.10.2021. Tiltakshavar klaga på avvisinga, og sendte samtidig søknad om dispensasjon knytt til plattingen. Saka handsamast som ein søknad om dispensasjon. Søknaden var komplett då klaga ble motteken den 12.11.2021. Sakshandsamingsfristen er 12 ukar frå denne dato, men forlengast med den tid saka er på høyring hos andre mynde jf. SAK10 §§ 7-4(a) og 7-5.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Knarvik-Alversund med Alverstraumen er avsett til naustområde på land.

Tiltaket ligg i område som krev reguleringsplan jf. KDP pkt. 2.2. I tillegg ligg tiltaket i byggjeforbodssona mot sjø.

Dispensasjon

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø i KDP og det generelle kravet om å utarbeide reguleringsplan i føresegna til KDP pkt. 2.2.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Byggesak har vurdert de omsyn som skal ivaretas i dispensasjonssøknad som ble innvilget 21.06.2020.

De samme forhold gjelder for platting. Se utklipp fra byggesak sin vurdering til kai og slipp:

«Søknad om dispensasjon frå det generelle kravet om å utarbeide **reguleringsplan i føresegna til KDP §2.2.** Gjeldande KDP har i § 2.2 eit generelt krav om reguleringsplan for areal avsett til bygg og anlegg. Omsynet bak det generelle kravet om at det skal utarbeidast reguleringsplan for arealføremål avsett til bygg og anlegg, er at kommunen skal oppnå ei heilskapleg arealstyring, der alle naudsynte forhold vert grundig vurdert i ein reguleringsplanprosess. I ein reguleringsplanprosess har både kommunen og innbyggjarane større føresetnadar for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak.

Tiltaket som det her er søkt om dispensasjon for å få oppført er eit lite, enkelt tiltak på ein tomt med lite areal. Tiltaket er ikkje ein del av eit større byggeprosjekt, og tiltaket vil heller ikkje ha vesentlege negative verknadar på vegetasjon og sjøareal i området. Tiltaket er i tråd med arealføremålet, og skal byggjast med ei utforming som skapar eit heilskapleg estetisk uttrykk i samsvar med tilsvarande naustebygg i området. Tiltaket kjem heller ikkje i konflikt med kyststien, som er planlagt å liggje bak naustetomten.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak det generelle kravet om reguleringskrav i KDP § 2.2 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av at det vert gjeve løyve til dispensasjon for bygging av naust med slipp på denne aktuelle eigedomen.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane med å gje dispensasjon frå kravet om reguleringsplan er klart større enn ulempene. I vurderinga av fordelar Side **11** 20/5275 - 11

og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på fordelane med at det er eit lite og enkelt tiltak som medfører at grunneigar kan utnytte tomten i tråd med gjeldande arealføremål, og i samsvar med

eksisterande naustebygg i området. Ulempene med manglande detaljregulering er ikkje så store då tomten per i dag er utilgjengeleg for allmenta, og tiltaket ikkje får konsekvensar for planlagt kyststi i området.

Søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø (KDP pkt. 4.5.4).

Omsynet bak byggegrensene mot sjø, er å sikre allmenta tilgang til viktige rekreasjonsområde, både frå land og sjø. Strandsone er ofte viktige oppvekstmiljø for spesielle plante- og dyreslag, og har i mange tilfelle særlege landskapsmessige verdiar.

Denne konkrete tomten er plassert mellom to eksisterande naust, og har per i dag svært avgrensa tilkomst for allmenta på grunn av eksisterande bygg. Dei landskapsmessige areala er heller ikkje å sjå som viktige oppvekstmiljø for spesielle plante- og dyreslag. Den planlagde kyststien som skal sikre allmenta tilgang til strandsone kjem ikkje i konflikt med den aktuelle naustetomta, då kyststien er planlagd bak naustetomten. Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggegrensene mot sjø ikkje vert sett vesentleg til side som følge av at det vert gjeve løyve til dispensasjon for bygging av naust med slipp på denne aktuelle eigedomen. Ulempene med å gje løyve til naust med slipp innanfor det arealet som er avsett til naust i kommunedelplanen, er små. Vurderingane rundt å ta dette området i bruk til bygging av naust har vore omfattande vurdert i samband med kommunedelplanen, og det vert sett å vere i tråd med kommunal arealstyring å gje løyve til dispensasjon frå byggegrensene i dette tilfellet. «

Vi mener derfor at søknad om plating bør kunne innvilges. Viser for øvrig til opprinnelig søknad.

Uttale frå anna styresmakt

Saka ble sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og kommunens avd. for Plan og analyse. Det har ikkje kome inn uttale frå disse.

Nabovarsel

Dispensasjonssøknaden er ikkje nabovarsla.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.03.2021.

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.

VURDERING

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.

Omsynet bak byggjegrænse mot sjø er å sikre ålmenta tilgang til viktige rekreasjonsområde, både frå land og sjø. Strandsona er ofte viktige oppvekstmiljø for spesielle plante- og dyreslag, og har i mange tilfelle særlege landskapsmessige verdiar.

Omsynet bak det generelle kravet om at det skal utarbeidast reguleringsplan for arealføremål avsett til bygg og anlegg, er at kommunen skal oppnå ei heilskapleg arealstyring, der alle naudsynte forhold vert grundig vurdert i ein reguleringsplansprosess. I ein reguleringsplansprosess har både kommunen og innbyggjarane større føresetnadar for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak plankravet og byggjegrænse mot sjø ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket. Det må vurderast om fordelane er klart større enn ulempene.

I administrasjonens vedtak av 21.06.2020 knytt til naust og slipp ble det blant anna lagt vekt på at det gjaldt eit lite tiltak på ein tomt med avgrensa tilkomst for ålmenta på grunn av omkringliggjande bygg. Tiltaket inngjekk heller ikkje i eit større byggeprosjekt, var i tråd med arealføremålet, og hadde elles ikkje vesentlege negative verknadar på vegetasjon og sjøareal i området. I følgje søker gjer dei same forholda seg gjeldande knytt til platting også.

At eit omsyn ikkje slår sterkt inn på eit område er ikkje einstyddande med at eitkvart tiltak bør tillatast på eigeidommen. Fordelane med det konkrete tiltaket skal framleis vere klart større enn ulempene, sjølv om ulempene ikkje vurderast å vere store. Plattingen vil bidra til ytterlegare nedbygging av den naturlege strandsona som ein ønskjer å ivareta gjennom byggjeforbodssona. Bygging av platting utan reguleringsplan vil vidare tillate vilkårleg utbygging av området som ikkje kan forsvarast slik som naust og båtslipp kan. Dette skyldast at grunneigarar behov for ein platting i strandsona ikkje synast å vere like stort som behovet for naust med båtslipp. Tilgangen til sjø er ivaretatt gjennom vedtaket av 19.10.2021. Fordelane som var til stede for naust og slipp er ikkje til stede i dette tilfellet.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og plankrav ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Nabomerknad

Administrasjonen si vurdering er nabovarsling av dispensasjonssøknaden ikkje er naudsynt. Tiltaket det søkjast om i denne søknaden ble nabovarsla i opphavleg søknad av 26.02.2021. Saka vurderast å være tilstrekkeleg opplyst.

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 søknadspliktig 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 eigeidomar 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 byggt teknisk 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 delebert 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.: 21/2141

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Astrid Remme	Tuftamyra 13	5911	ALVERSUND
Bjørn Johnny Vågenes	Gamlastøa 12	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Delta Bolig Prosjektering AS	Grøvlesvingen 29	5108	HORDVIK
Øystein Risa	Gamlastøa 11	5911	ALVERSUND