



Delta Bolig Prosjektering AS
Grøvlesvingen 29
5108 HORDVIK

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/1863 - 22/45153

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
14.06.2022

Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 188/196 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. **Saknr:** 669/22
Tiltakshavar: Terje Dale
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 §2 i reguleringsplan for Felt B for oppføring av hagestove.

Dispensasjon frå regulert byggegrense i reguleringsplan for Felt B er ikkje tatt til handsaming i dette vedtaket.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Det er ikkje søkt om tiltak. Det er vist til ynskje om å etablere ei hagestove på 15 m². Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan, §2 i reguleringsplan for Felt B som viser til maksimal utbygging på 50 m² for uthus og garasjebygg, samt frå avstandskrav til offentleg leidningsnett.

Dispensasjon frå avstand til offentleg leidningsnett er lagt ved søknad. Det er elles i søknad søkt om dispensasjon frå avstand til fylkesveg. Syner til at det går ei byggegrense i reguleringsplan for Felt B. Det er denne som er styrande for eigedom.

Det vert elles vist til søknad mottaken 24.02.2022 og supplert 13.06.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 10.06.2022:

1. Søknad må supplerast med opplysningsskjema og kvitteringsskjema for nabovarsel.
2. Det må sendast inn dokumentasjon av samla bruksareal (BRA) og bygd areal (BYA) for eigedom.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 13.06.2022. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 19.06.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt B, planid 1263196701, er sett av til bustadføremål. Reguleringsplan gjeld med endringar/suppleringar frå kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen, jf. føresegn 4.5 i kommunedelplan.

Tillat grad av utnytting etter kommunedelplan er 30% BYA og maksimalt 400 m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå §2 i reguleringsplan for Felt B, byggegrense i reguleringsplan, samt avstandskrav til offentleg leidningsnett.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1.SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSER MOT FYLKESVEG

Byggegrense i reguleringsplan stemmer med byggegrense mot veg 30 m fra vegmidten. Statens vegvesen har uttalt seg i forbindelse med tidligere innsendt søknad og lister opp følgende hensyn som skal ivaretas:

- Trafikktrygghet.
- Veivedlikehold
- Drift av veinettet
- Arealbehov ved eventuell utvidelse av vei.

Hagestue vil bli oppført 19,3 m fra veg midten og er 5-6 meter høyere enn vegbanen.

Vi kan derfor ikke se at trafikktrygghet, veivedlikehold eller drift av veinett

blir berørt av tiltaket. Det er også tillatt bygget nærmere vei på naboeiendommene.

Fordelene for tiltakshaver er bl.a. mulighet for å benytte sine utearealer også når det er dårlig vær/kaldt.

Vi mener derfor at fordelene for tiltakshaver ikke tilsidesetter de hensyn som skal ivaretas og at det derfor kan gis tillatelse til oppføring av hagestue.

3. Dispensasjon fra reguleringsplan § 2 når det gjelder uthus og garasjebygg.

§ 2.

Bustadfelta er regulert for oppføring av småhus eller rekkjehus som kan byggjast i inntil 2 høgder. På kvar småhusparsell kan byggjast eit bustadhus med inntil 2 husvære. Dessutan kan oppførast uthus og garasjebygg på tilsaman inntil 50 m².

Mindre unntak fra desse føresegner kan - innanfor råma av bygningslovgjevinga - tillatast av bygningsrådet når særlege grunnar talar for det.

Eiendommen 1287 m² er i dag bygget ut med bolig 160 bya, garasje 50 bya og utebod.14 bya .

Dette vil sammen med hagestue 15 bya gi følgende regnestykke som viser grad av utnyttning $249 \times 100 / 1287 = 19,35 \% \text{ BYA}$

Eiendommen er meget godt tilrettelagt slik at uteområdet av god kvalitet utgjør minst 500 m²

Vi mener derfor at ved å gi dispensasjon fra §2 i reguleringsplanen som gjelder maks uthus og garasjebygg ikke vil tilsidesette de hensyn som skal ivaretas.

Tiltakshaver vil få et uteareal som er godt tilpasset våre værforhold og vil øke kvaliteten på eiendommen.

Uttale frå anna styresmakt

Tiltak er sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er ikkje mottatt tilbakemelding på tiltaket.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 188/195 ved brev av 15.02.2022:

Merknader til mottatt nabovarsel

Viser til mottatt nabovarsel mottatt den 11.02.22 hvor det informeres om dispensasjonssøknad for gnr. 188 bnr. 196. Jeg har merknader til søknaden.

Jeg kan ikke se at forutsetninger for å få godkjent tiltaket er endret siden forrige søknad. Hagestuen vil fortsatt ta sjøutsikten fra eiendommen min. På vedlagte bilde fra 2018 ser det ut som det er planlagt kjeller som ikke er tegnet inn på dette nabovarselet.

Hagestuen vil bli ca. 4 meter høyere enn det gamle terrenget som var før muren ble bygget. Terrenget ble da hevet med inntil 2 meter.

Det står i nabovarselet at eiendommen har store utearealer med høy kvalitet. Jeg mener derfor at hagestuen kan flyttes til en annen egnet plassering som ikke forringer min utsikt.

Vennlig hilsen

Randi Albrechtsen



Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev vedlagt søknad. Ansvarleg søkjar opplyser at:

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet og det er innkommet en merknad fra Randi Albrechtsen i Lyngvegen 37

Merknaden går på at hagestue vil redusere utsikt fra nabo sin bolig, og at hagestue ikke er endret siden forrige søknad.

Tiltakshaver har redusert hagestue i forhold til tidligere omsøkt. Fra 24 m² til 15 m². Den er også flyttet 1,5 m nærmere boligen. Vi mener også at tiltaket er så lite at det er begrenset hva det tar av utsikt. I boligstrøk kan man heller ikke forvente at man skal kunne se igjennom eiendommen til naboer.

Tiltakshaver opplyser at det ikke skal bygges kjeller på hagestue, men mur konstruksjon er en del av fundament.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.01.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 5 meter.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 19,3 meter.

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 innfor 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 §2 i reguleringsplan

Det går fram av §2 i reguleringsplan for Felt B at det kan oppførast uthus og garasjebygg på til saman inntil 50 m².

Omsynet med føresegna er å regulere utbygging for eigedomane innanfor reguleringsplanen. Føresegna avgrensar utbygging for tomtene. Dette har tilknytning

til å sikre luft og avstand mellom bygg, samtundes som det er ei regulering av utnytting av eigedom.

I det konkrete tilfellet er allereie eigedomen i dag bygd ut med garasje med BYA på 50 m² og bod på 14 m². Samla BYA for eigedom er om lag 64 m² BYA . Etablering av hagestove inneber at BYA for uthus og garasje er på 79 m².

Reguleringsplanen har tatt eksplisitt stilling til ynskja utbygging av frittliggjande bygg på eigedom. Administrasjonen vurderer det konkrete tilfellet som eit større avvik frå regulerte krav til utbygging av bustadeigedom i reguleringsplan for Felt B.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå §2 i reguleringsplan 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.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå §2 i reguleringsplan Felt B ikkje er oppfylt.

Dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan Felt B

Dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan er ikkje vurdert nærmare i dette vedtaket. Dette er ettersom administrasjonen gjev avslag på dispensasjon frå §2 i reguleringsplan.

Nabomerknad

Nabomerknad syner til at hagestove vil ta utsikt frå eigedom, og at denne med fordel kan bli plassert ein annan stad på eigedom. Det er vidare vist til at det ser ut som om det er planlagt kjellar på hagestova.

Ansvarleg sækjar har i svar vist til at det ikkje skal etablerast kjellar, men at dette er ein del av fundament. Kommunen legg dette til grunn.

Administrasjonen har ikkje vurdert nabomerknad nærmare, ettersom det er gjeve avslag på søknad om dispensasjon.

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 nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følger 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 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 klagt 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 reisas 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.: 22/1863

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Delta Bolig Prosjektering AS	Grøvlesvingen 5108	HORDVIK
	29	
Terje Dale	LYNGVEGEN 39 5914	ISDALSTØ

