



Statsforvaltaren I Vestland
Njøsavegen 2
6863 Leikanger

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/985 - 23/22824

Saksbehandlar:
Tone Furustøl
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:
22.03.2023

Oversender vedtak om dispensasjon for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg til klagevurdering - gbnr 323/468 Frekhaug

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 895/22
Tiltak: Oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom
Søknadstype: Dispensasjon
Eigedom: gbnr 323/468
Adresse: Elvavegen 3B, 5918 Frekhaug
Tiltakshavar/eigar: John Roald Fløysand
Klagar: Jens H.N. Bjordal på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld

Saka gjeld klage på administrativt vedtak, datert 22.08.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplanens føresegn § 3 punkt d) med omsyn til utnyttingsgrad, for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom.

Klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 08.02.2023, der Alver kommune sitt vedtak datert 22.08.2022 ikkje vart oppretthaldt og klagen vart tatt til følgje. Utval for areal, plan og miljø (APM) i Alver kommune fatta følgjande vedtak:

«APM- 022/23 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og administrasjonen sitt tidlegare vedtak i saka vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanens føresegn § 3 punkt d) med omsyn til utnyttingsgrad på 34,4 % BYA, for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom som omsøkt.

Vedtaket vert grunngjeve med følgjande :
Ein dispensasjon frå regelverket i plan- og bygningslova kan gjevast dersom dispensasjonssøknaden oppfyller 2 vilkår.

-For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå i lova si føremålsvilkår eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg til sidesett.
-For det andre skal fordelane ved å gi dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gi dispensasjon.

APM meiner at tiltaket, som det er søkt om på denne eigedomen i liten grad vil setja til sides reguleringsplanen for området eller andre ålmenne interesser, om utnyttingsgraden vert auka frå 30 % BYA til 34,4 % BYA. Heller ikkje omsynet bak den definerte utnyttingsgraden i reguleringsplanen vil bli vesentleg endra med dei tiltaka det her er søkt om.

Det vert vektlagt at tomta er over 1100 m², og at det framleis vil vera bra med lys og uteareal igjen på tomta. Tiltaket vil og medføra at eigedomen vert meir skjerma for innsyn frå naboeigedomen, sidan denne ligg høgare. At det heller ikkje ligg føre negative nabomerknader vert og lagt vekt på. Tomta ligg inntil ein tilkomstveg, og på andre sida på denne vegen ligg det konsentrert bustadtomter, med monaleg mindre uteareal enn denne.

Etter ei samla vurdering meiner APM difor at fordelane ved å gi dispensasjon på denne tomta for høgare utnyttingsgrad vil vera klart større enn ulempene. Utvalet meiner vidare at ein dispensasjon her ikkje vil skape presedens frå andre tilsvarende saker då alle saker må vurderast kvar for seg."

Saksutgreiing med vedtak er vedlagt.

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. 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.

Spørsmål i saka kan rettast til sakshandsamar på e-post tone.furustol@alver.kommune.no eller på telefon 56375401.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Tone Furustøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg - gbnr 323/468 Frekhaug
Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 323/468 Frekhaug

Vedlegg:

Kart og teikning

Søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegner om utnyttingsgrad - gbnr 323/468 Frekhaug

Svar på manglar i søknad 323/468

Nabovarsel-20211226-1710

Kvittering-for-nabovarsel-20211226-1710

Beregning av utnytting

Klage på avslag - Flyfoto med nummererte bygg på eigedomen - Justert situasjonskart som syner omsøkte tiltak - gbnr 323/468 Frekhaug

Flyfoto med nummererte bygg på eigedomen

Gapahuk . Snitt

Gapahuk. Fasade mot nord. M = 1 20

Gapahuk.Fasade mot sør.M = 1 20

Gapahuk.Fasade vest. M = 1 20

Gapahuk.Fasade øst. M = 1 20

Justert sit.kart som syner omsøkte tiltak samt tilleggsareal

Klage på vedtak i sak 895 22

Ny bod . Fasade mot sør. M = 1 20.

Ny bod. Fasade mot øst. M =1 20

Ny bod. Fasade mot nord. M = 1 20.

Ny bod. Fasade mot vest. MK = 1 20

Ny bod. Snitt. M = 1 20

Oversyn over bygg på eigedom samt over omsøkte tiltak.

Reguleringsplanføresegner for Frekhaug senter_Vest

Reguleringsplankart for Frekhaug senter_Vest

Grad av utnytting _ reguleringsplan frå 1997 - side 57 og 58

Kopi til:

Frekhaug Bolig AS	Mjåtveitflaten 55	5918	FREKHAUG
Frekhaug Bolig AS	Mjåtveitflaten 55	5918	FREKHAUG
Jens Helge Nagell Bjordal	Postboks 92	5906	FREKHAUG
Jens Helge Nagell Bjordal	Postboks 92	5906	FREKHAUG
John Roald Fløysand	ELVAVEGEN 3B	5918	FREKHAUG
John Roald Fløysand	ELVAVEGEN 3B	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Statsforvaltaren I Vestland	Njøsavegen 2	6863	Leikanger
-----------------------------	--------------	------	-----------