



Ing Taule As
Radøyvegen 1400
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/3206 - 23/37374

Saksbehandlar:
Lene Helgesen
lene.helgesen@alver.kommune.no

Dato:
20.07.2023

Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg til hytte - gbnr 445/58 Manger nedre

Administrativt vedtak. **Saknr:** 498/23
Tiltakshavar: Caroline Flygansvær Kallestad
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 reguleringsplan Manger industriområde, Kjobogen/planid.: 12602015000200 og arealføremålet industri for oppføring av tilbygg med 82 m2 BRA til fritidsbustad på eigedom gbnr 445/58.

Då det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om rammeløyve til tilbygg til fritidsbustad avslått med heimel i pbl § 20-1.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve og dispensasjon frå reguleringsplan Manger industriområde, Kjobogen/planid.: 12602015000200 for etablering av tilbygg på 82 m2 BRA til eksisterande fritidsbustad på eigedom gbnr 445/58.

Det vert elles vist til søknad motteken 21.04.2023

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 15.05.2023:

Vi trenger meir dokumentasjon i saka

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

1. Det er ikkje samsvar mellom organisasjonr. opplyst i erklæring motteke i søknaden og matrikelopplysningar om heimelshavar på naboeigedom Radøy Granitt AS. Ber om at de enten nabvarslar (sjå vedlagd naboliste) eller sender inn oppdatert erklæring, jf. plan- og bygningslova § 21-3.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 16.05.2023. Sakshandsamingsfristen er 12 veker men blir forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden og den tida den har vore på høyring. Fristen er 09.08.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Manger Industriområde, Kjobogen er definert som industriføremål.

Den aktuelle eigedomen er regulert oppheva. Eksisterande fritidsbustad på eigedomen er regulert riven. Planlagt tiltak er i strid med gjeldande reguleringsplan.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan..

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Forhold tiltakshavar meiner må tilleggjast vekt i vurdering av tiltaket:

Fritidsbustaden har stått på eigedomen i om lag 70 år og vart påbygd i 2007 og 2011. Tiltakshavar har ikkje fått i stand avtale om utkjøp av eigedomen frå eigarane av industriområdet. Det er gjort avtale med aksept frå desse om tilbygget det no vert søkt om løyve for oppføring. Tiltakshavar meiner desse avtalane er av privatrettsleg karakter og at arealføremålet i føresegnene dermed ikkje skal takast til følgje. Jfr. Pbl. § 21.6. Eigedomen utgjer ein svært liten del av det totale industriarealet og vil ikkje være til sjenanse eller hinder for aktiviteter/ bruk av dette. Det same gjeld også tilkomstveg. Derav aksept frå eigarane av industriområdet som omkransar eigedomen. Tiltaket er plassert på det som er ein naturskjønn tomt, er lite eksponert frå veg og fell naturleg inn i terrenget. Det har gode estetiske verdiar som vil langt overgå eventuelle industrielle installasjonar og medverkar til å gje industriområdet eit mjukare preg.

Bygningen er godt innafor krava til gesims- (8m) og mønehøgde (9m) nemnd i Pbl. § 29.4 og er om lag på kote 13,5 som er godt under kravet i reguleringsføresegnene for området som har grense på kote 17.

Omsøkt tilbygg vert oppført i samsvar med TEK 17 og dermed vesentleg betre isolert enn den eldre delen. Samla fører dette til mindre energibruk pr. m2 bruksareal då tilbygget gir betre isolert tak og deler av fasade mot nord.

Slik vi ser det vil tiltaket ikkje være til ulempe for naboar eller omgjevnader / miljø eller redusere den visuelle verdien i området. Samla sett meiner vi føremunene ved å gje løyve til tiltaket er klart større enn ulempene.

Det er ikkje sendt ut nabovarsel då vedlagte erklæringar frå eigarane av naboeigedomane på industriområdet er lagt ved.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 08.06.2023:

Uttale - Dispensasjon - Alver 445/58 - Manger nedre - tilbygg til fritidsbustad

Vi viser til brev frå kommunen datert 15.05.2023. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet industri og søknad om rammeløyve for etablering av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på eigedom gbnr 445/58, tilbygget er opplyst å ha eit samla bruksareal på om lag 80 m² (BRA).

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Manger industriområde, Kjebogen/planid.: 12602015000200 er definert som industriføremål, felt B12, den aktuelle eigedomen er regulert oppheva og fritidsbustaden er regulert fjerna.

Stasforvaltaren sine merknader

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Stasforvaltaren kan ikkje sjå at det er sterke nasjonale interesser i denne saka. Vi ønsker likevel å sei at samlokalisering av industri og fritidsbustad er uheldig av fleire grunnar, mellom anna konflikthar rundt støy og støv. Området er ikkje eigna for fritidsbustader, og fritidsbustaden er også regulert til industri. Eit tilbygg til fritidsbustaden vil vere uheldig for bruk av arealet til industri i samsvar med reguleringsplanen.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesø
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla, men naboar har gitt skriftleg samtykke.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 20.04.2023 .

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 13,5. Gesimshøgde 5,7 og mønehøgde på kote ca. + 7,4.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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

Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne 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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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.

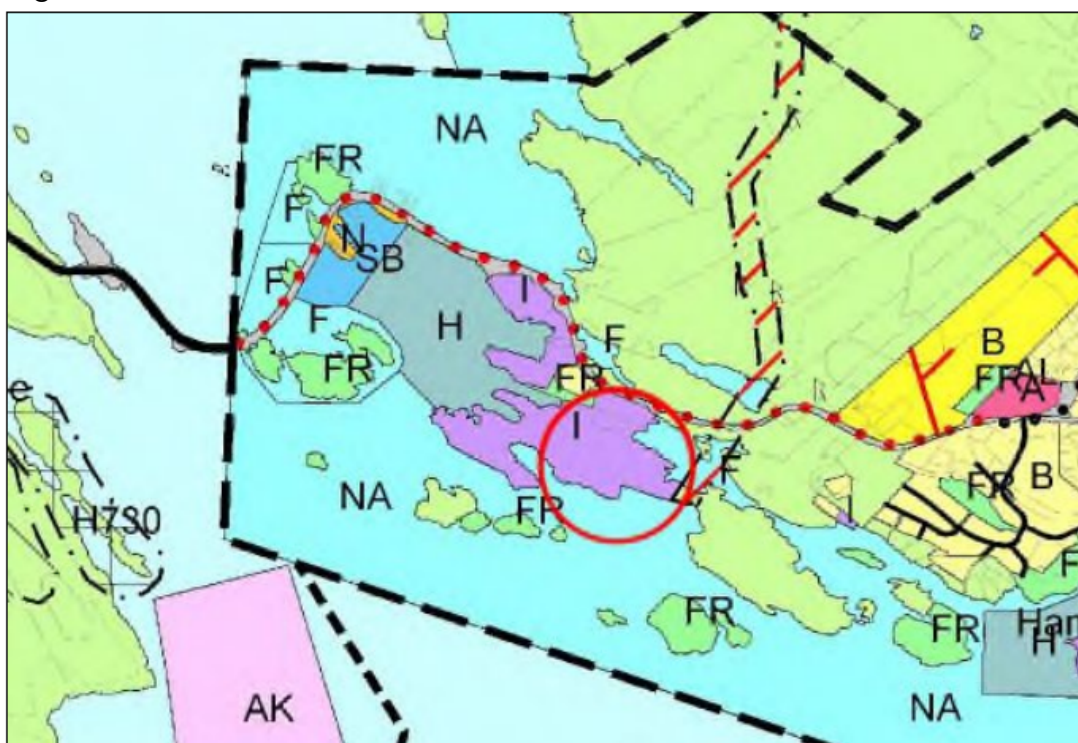
Dispensasjon frå reguleringsplan

Omsynet bak reguleringsplanar generelt er å styre og regulere arealbruk og utvikling i en kommune eller et område. Reguleringsplanar blir nøye utarbeida og politisk vedtatt, desse er bindande planar for kva slags arealbruk som kan finne stad

innanfor et avgrensa område. Reguleringsplanar er viktige reiskap for ein kommune sin evne til å leggja til rette for ein heilskapleg utbygging, arealforvaltning, for å balansere ulike interessa og fremja ein ønska utvikling i eit område. Planar tar omsyn til samfunnsmessige, økonomiske, og miljømessige faktorar.

Område som er regulert til industri er meint å sikra en berekraftig industriutvikling i kommunen, samstundes som det takast omsyn til faktorar som effektiv utnytting av areal, miljøvern og andre samfunnsmessige behov.

Reguleringsplan for Manger industriområde, Kjevogen skal leggja til rette for industriutvikling i eit område som og før reguleringsplanen blei vedtatt var avsett i kommuneplanen med areal føremål industri. Også eigedommen på gbnr. 445/58 låg den gang innafor området avsett til industri.



Figur 1 Utsnitt, arealdelen til kommuneplan.

- Bilde tatt frå planskildringa i 2016 til reguleringsplan for Manger Industriområde, Kjevogen.

Vedtatt reguleringsplan vart påklaga og ikkje teke til følgje i kommunestyret i Radøy i 2017. Klagen vert då sendt fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen stadfesta Radøy kommunestyre sitt vedtak og hadde følgjande uttale i saka.

I si klagehandsaming skriv kommunen følgjande:

«Som planstyresmakt har kommune gjennom plan- og bygningslova §§ 3-1 til 3-3 rett og plikt å forvalte ressursane i kommunen gjennom å utarbeide arealplanar. Kommunen som planstyresmakt kan godkjenne arealplanar for ein kvar eigedom i kommunen, uavhengig av eigartilhøve.

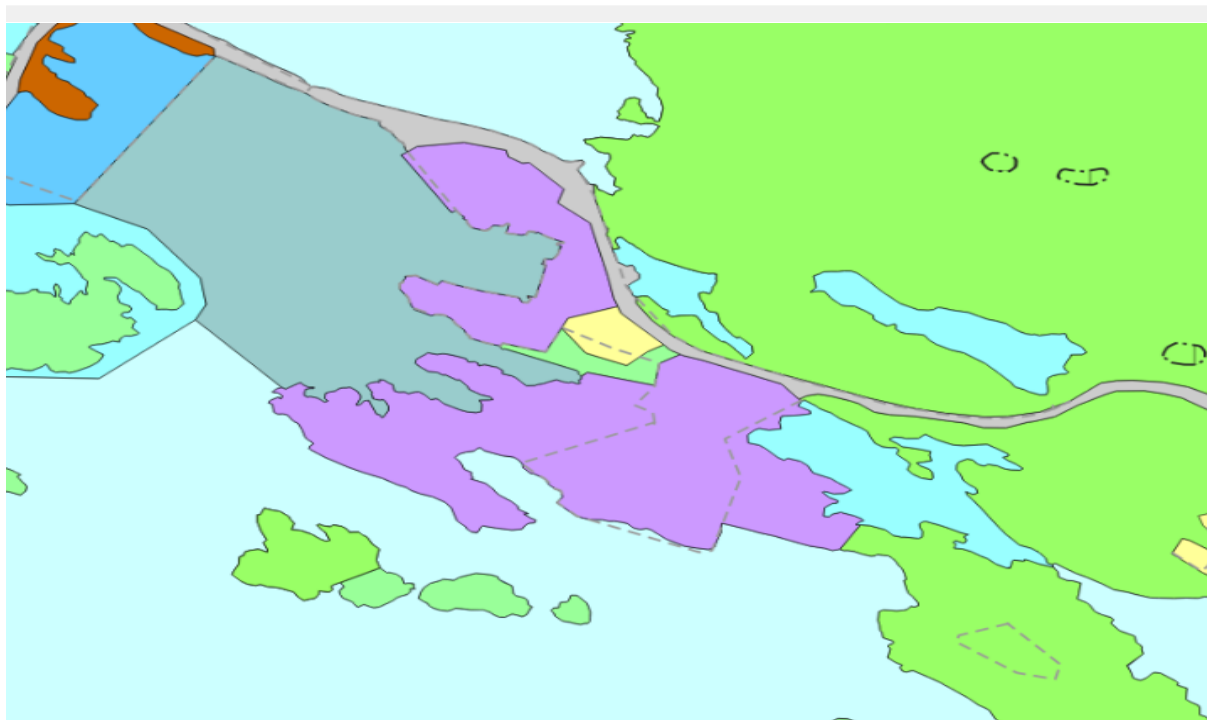
Etter Kommunedelplan for Manger 2007-2019 har eigedomen gbnr 45/58 arealføremål industri. Endring av arealføremål til industri skjedde såleis allereie i samaband med godkjenning av kommunedelplanen i 2007. Eigedomen gbnr 45/58 grensar til gbnr 45/10 som har vore industrieigedom for Jotun langt tilbake i tid.

Reguleringsplan for Mangerøy industriområde - Kjevogen er i samsvar med overordna plan (Kommunedelplan for Manger). Det er plan og bygningslova sitt system at reguleringsplan skal følge opp hovudtrekka i overordna plan, jf. mellom anna plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-11. Når reguleringsplanen er i samsvar med overordna plan skal det meir tungtvegande grunnar til for å ta ein klage til følgje.

I denne saka har kommunen veka omsynet til ein fritidsbustaden opp i mot dei samfunnsmessige omsyna til å leggje til rette for næringsverksemd i tråd med overordna plan. Det at einskilde bustad- eller fritidseigedomar ikkje kan nyttast som før er dessverre ofte ein naudsynt konsekvens av kommunen sin planlegging av areal for næringsverksemd eller offentleg verksemd og infrastruktur.

Vidare må det leggjast vekt på at gbnr 45/58 allereie i dag ligg mellom den etablerte industrieigedomen til tidelgare Jotun fabrikk og Rune Ulvatn sin industrieigedom på gbnr 45/213. Uavhengig av godkjenning av reguleringsplan for Mangerøy industriområde - Kjevogen er gbnr 45/58 allereie i ein situasjon der vidare bruk som fritidseigedom ikkje er tenleg i høve bruk av naboegedomane.»

Fylkesmannen har vurdert klagar sine synspunkt, men vi har ikkje vesentlege merknader til kommunen sine vurderingar, og kan ikkje sjå at det er gjort sakshandsamingsfeil i reguleringsprosessen.



Eigedommen ligg i et etablert industriområde, kor det og for framtida skal leggest til rette for utvikling av industri. Som vist på kart over, er større delar av arealet enn det som i dag er regulert avsett til industri. Kommuneplanen legg derfor til rette for at også resten av området vidareutviklast med industri. Fritidsbustaden vil oppta areal i eit industriområde i utvikling som då ikkje kan nyttast i tråd med gjeldande plan.

Administrasjonen finn at vidare bruk fritidsbustaden ikkje er tenleg i høve bruk av naboiegdommar, reguleringsplan, arealføremål og framtidig disponering av området som industriområde. Området er lite egna for rekreasjonsføremål når både dagens omkringliggende industri, og framtidas industriutvikling i område kan medføra støy, lukt, støv og andre ulempe. Ved vidare utvikling av fritidseigedom i dette området, vurderer administrasjonen at det ligg føre et potensial for konflikstar mellom næringslivets interessa og private sine rettigheter og behov.

Administrasjonen si vurdering er at omsynet bak reguleringsplanen sine føresegn som eksplisitt rettar seg mot tilrettelegging for industri, vert vesentleg sett til side dersom det gis dispensasjon for omsøkte tiltak. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

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

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 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 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.: 23/3206

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Lene Helgesen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Uttale - Dispensasjon - tilbygg til fritidsbustad - gbnr 445/58 Manger nedre

Eftersending av dokumentasjon - gbnr 445/58 Manger nedre

Signert Erklæring - GranitRadøyAS

Historisk dokument - fylkesmannen stadfester klagehandsaming Manger industriområde

Jotuntomta - Kjebogen -

Historisk dokument - klagehandsaming vedtak av reguleringsplan Manger industriområde, Kjebogen

Søknad om dispensasjon og rammeløyve til oppføring av tilbygg på fritidsbustad - gbnr 445/58 Manger nedre

ORG PDF - Søknad Om Rammeløyve Med Disp 445/58 Manger nedre

Søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg på fritidsbustad - gbnr 445/58 Manger nedre

Opplysningar om ytre rammer

Situasjonskart

Teikningar

Andre vedlegg - teikningar

Fullmakt og erklæringer

2 stk kart

Gjennomføringsplan

Erklæring om ansvarsrett

Søknad om dispensasjon for tiltak på GBNR 445/58- Toskavegen 192.

Mottakarar:

Caroline Flygansvær Kallestad	Vågslien 11	5113	TERTNES
Ing Taule As	Radøyvegen 1400	5936	MANGER
Kristian Hansen	Vågslien 11	5113	TERTNES