



Byggmester-Skaar As
Postboks 37
5113 TERTNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/1711 - 23/39349

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
26.05.2023

Avslag på søknad om fasadeendring og oppføring av altan, samt søknad om dispensasjon fra tillaten tomteutnytting - gbnr 185/327 Isdal

Administrativt vedtak. **Saknr:** 528/23
Tiltakshavar: Sigve Haugsdal
Ansvarleg søkjar: Byggmester-Skaar As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå grad av utnytting (BYA) for oppføring av altan slik det vert søkt om, vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om rammetillatelse for oppføring av altan på 16,4 m² og fasadeendring slik det vert søkt om, vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

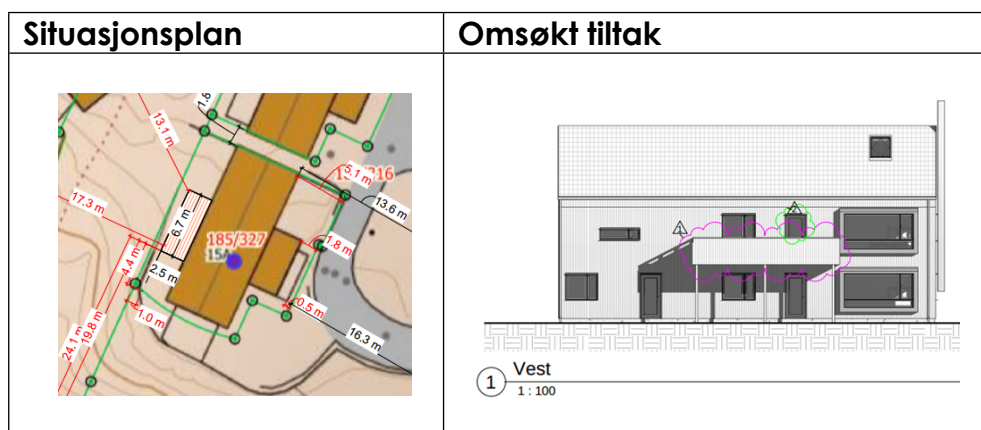
Saka gjeld søknad om oppføring av altan på 6,7 m x 2,5 m i tilknytning til leilegheit i andre etasje. Altanens bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 16,4 m² og bygd areal (BYA) omlag 17 m².

Tomtens areal er på 261,4 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 58,61% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar elles søknad om dispensasjon frå grad av utnytting (BYA).

Det vert elles vist til søknad motteken 23.02.2023, og supplert 02.03.2023.



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 27.02.2023 :

1. Det går fram i føresegnene i Juvikstølen bebyggelsesplan B 3 plan id nr. 1263-200503, føresegn 3.2, at tillaten tomteutnytting er TU = 40%.

Søknaden manglar informasjon om arealberekning som gjeld eigendommen, og må supplerast med dette. Dersom tomteutnyttinga overstig 40%, gjer administrasjonen merksam på at søknaden også må supplerast med søknad dispensasjon frå nemnte føresegn.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 02.03.2023.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 02.03.2023, og fristen er 12 veker frå denne dato. Frist er den 26.05.2023.

Planstatus

Eigendommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Juvikstølen bebyggelsesplan B3 plan id nr.1263-200503 er definert som bustadføre mål .

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA/ og 104,6 m2 BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå grad av utnytting.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tomten er 261,4 m2 og dette gir en utnyttelse på 53,33 m2 før bygging av altan.

Altanen er 16,4 m2 og øker TU% til 58,61.

Tiltaket var etter våre beregninger over angitt TU før det nye tiltaket. Tiltaket utgjør en endring på ca 5%. Det er fortsatt mulig å bruke arealet uner altanen.

Vi mener derfor at bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er klart større en ulempene ved å tillate tiltaket.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.03.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1 meter.

Velforeininga i området er orientert med søknad om tiltak, og bekreftar ved brev datert 07.12.2023 at dei ikkje har innvendingar mot søknad om oppføring av altan slik omsøkt, vendt mot felles friområde.

Det ligg og føre nabosamtykke/ avstandserklæring frå eigar av gbnr 185/327 busett i same bygnad i 1 etasje, som samtykker til plassering med plassering av altan slik omsøkt, datert 17.12.2022.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 24 meter til vegmidte.

Det er søkt om topp golv på kote tilsvarande høgd på golv i leilegheita. Rekkverk på vel 1 meter har kotehøgd på ca + 82,93. Teikningar syner at altanen skal understøttas med trevirke plassert på bakkenivå på kote + 79.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket endrar ikkje høvet til vatn og avløp (VA).

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Tiltaket endrar ikkje høvet til tilkomst, avkøyrslø, og parkering.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser utomhusareal, gangtilkomst, parkering/ garasjeplassering og avkøyrslø. Teikningar/ snitt viser eksisterande 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at altanen skal byggast samsvar med teikningar. Fasadeendring omfattar ny terrassedør. Dette for å betre tilpasse bustaden dagens behov.

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 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.

Omsøkt tiltak ligg på eigendom som del av eit større område som inneheld et mangfald av bustadsamansetning, alt frå einestader til store villaer, rekkehus, og leilegheitsbygg. Nærområdet er preget av rekkehus på to etasjar. Bebuarar har eige privat uteareal/ terrasser, og det er ved utbygging også etablert felles parkeringsplass, leikeplass, samt felles utomhusområde, i tilknytning til bustadane.

Det er søkt om dispensasjon frå utnyttingsgrad for oppføring av altan på om lag 16 m². Gjeldande situasjon på eigendommen har ei utnyttingsgrad opplyst til 53,33 % BYA, og ved oppføring av tiltaket er utnyttingsgraden opplyst til 58,61% BYA totalt. Det er ei auke på 5,28 % BYA.

Det omkringliggjande området er allereie svært tettbygd, og den opphavelige situasjonen på eigendommen stettar ikkje gjeldande føresegn med omsyn til utnyttingsgrad. Ved oppføring av tiltaket vil overskridinga vere på heile 18,61% BYA, sett i høve til tillat grad av utnyttingsgrad etter gjeldande plan på 40% BYA.

Hensikten bak utnyttingsgrad er å leggja til rette for luft, lys og rom mellom bygningsmassen på staden. Isolert sett kan ikkje administrasjonen sjå at omsøkt tiltak åleine vesentleg tilsidesett omsyna som ligg bak føresegn det vert søkt dispensasjon frå, grunna plassering vendt mot friområde.

Sett i høve til moglege framtidige ynskja tilsvarande tiltak i nærleiken, med omsyn til ei potensiell utvikling i området, synes det klart at tiltaket vil skape ein uheldig og ein uønskt presedens.

Vurderinga i dette høvet er basert på ei heilskapleg betraktning av det nærliggjande området samla sett, og administrasjonen vil rå ifrå ei ytterlegare fortetting.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad for oppføring av altan og fasadeendring slik søkt om, 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.

Vi viser elles til at hovudregelen generelt er at reguleringsplanar skal følgast inntil dei endrast, eller opphevast. Permanente endringar i arealutnyttinga av eit område bør skje i plan, og ikkje gjennom enkeltvise dispensasjonar.

Etter si samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad (BYA) ikkje er oppfylt.

Andre høve

For ordens skuld nemnes at det ved ei eventuell klage må liggja føre underteikna samtykkjeerklæring frå Alver Tomteselskap AS som står oppført som eigar av gbnr 185/280, med omsyn til plassering 1 meter frå grensa mot friområdet.

Plassering

Tiltaket er plassert mot nord-vest, og er i tilknytning til leilegheita i andre etasje. Plasseringa er vendt mot felles grønt friareal, område som kan nyttast av bebuarar for rekreasjon med meir.

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

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspiktig etter pbl § 20-2.
- 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 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.: 23/1711

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad

Reviderte opplysninger om planstatus og areal

Søknad om rammetillatelse - Fasadeendring og oppføring av altan - GBNR 185/327 Isdal

6 Situasjonsplan

7 Tegning Ny Fasade

Mottakarar:

Byggmester-Skaar As
Sigve Haugsdal

Postboks 37 5113
Orresteinen 15c 5916

TERTNES
ISDALSTØ