



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/1947 - 23/57720

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
10.07.2023

Avslag på søknad om dispensasjon og byggesøknad for oppføring av tomannsbustad, løyve til riving av hytte - gbnr 137/119 Alver

Administrativt vedtak. **Saknr:** 748/23
Tiltakshavar: Bolig & Eiendom As
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankrav for oppføring av tomannsbustad.

Søknad om løyve til riving av hytte og oppføring av tomannsbustad vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §20-1.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Ved evt. klagehandsaming skal det setjast vilkår om tilkopling til kommunalt VA-anlegg før igangsetting.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av hytte med bruksareal (BRA) på 45 m² og oppføring av tomannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 188 m² eksklusiv parkering på 54 m² og bygd areal (BYA) ca. 266 m².

Det vert elles vist til mottatt søknad og tilleggsopplysningar.

Saka inneheld søknad om dispensasjon frå plankravet i KPA pkt. 2.2 for oppføring av tomannsbustad.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken 1.03.23 og ble supplert den 17.03.23, 28.06.23.

Sakshandsamingsfristen er 12 veke frå 28.06.23 når søknad var komplett.

Fristen er 22.11.2023.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Knarvik- Alversund, Alverstraumen er definert som bustader. Delar av eigedommen inngår i reguleringsplan for Sundheim i Isdalstø. Riving kjem ikkje i konflikt med plangrunlaget og krev ingen dispensasjon frå plankrav.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA og inntil 400 m².

Minste tomteareal for tomannsbustader er 1000 m². Det er opplyst om 17,9 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i KPA pkt. 2.2. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- 1) KDP punkt 2.2 vedrørende plankrav.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Hensynet bak bestemmelsen

Plankravet skal sikre at bruk av arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

I denne saken vil vi vise til at en plan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag. For det første vil oppføring av en tomannsbolig ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt, nemlig naboer. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir her ivaretatt gjennom nabovarsling.

For det andre viser vi til at forhold som infrastruktur, herunder vei, vann og kloakk er på plass. Når det gjelder VA skal man koble seg til offentlig vann og avløp.

Angående veitilkomst har offentlig veimyndighet godkjent utvidet bruk av avkjørsel til offentlig vei. Videre ønsker vi å fremheve at eiendommen ligger i tilknytning til Knarvik sentrum hvor man finner en rekke servicetilbud.

I denne saken vurderer vi at en reguleringsplan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag, sammenlignet med de forhold som belyses i søknaden. Tiltaket omfatter oppføring av tomannsbolig, og vil ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning vil bli ivaretatt gjennom nabovarsling.

Basert på dette finner vi at de hensyn som ligger til grunn for plankravet, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Forhold som infrastruktur, herunder vei, vann og avløp er allerede sikret i området. Tiltaket medfører ikke endring i antall enheter, og vi vurderer derfor at disse forholdene er sikret.

Vi ser at hensynet bak bestemmelsen vil bli noe til side satt, men basert på overnevnte vurderer vi at hensynet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Felles drøftelse av fordeler og ulemper

Vi ser helt klart at det er en ulempe at det åpnes for dispensasjon fra plankravet.

Vi mener likevel at fordelene veier tyngre enn ulempene.

Det bør vektlegges at tiltaket ikke vil medføre vesentlige endringer for nærmiljøet, eller utløser behov for andre tiltak som samlet sett kan gi større virkninger. Området er i stor grad utbygget og en reguleringsplan vil ikke gi et bedre beslutningsgrunnlag.

Tiltaket kan ansees å være en eplehage-fortetting, og vil medføre en positiv fortetting i områder som ligger i tilknytning til bydelsentrum. Å utnytte større tomter avsatt til boliger i KDP anses å være i tråd med en bærekraftig fortetting.

Fordi området i stor grad er utbygget vil en reguleringsplan i liten innvirkning på området som helhet.

Vi finner at fordelene er *klart større* enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta uttale frå statlege mynde i saka. Saka skal sendast til Statsforvaltaren ved evt. klage og evt. dispensasjon frå plankravet.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre 2 merknader frå naboar.

Eigar av gbnr 137/151 har sendt følgjande merknad 30.12.22:

Merknad til nabovarselet:

Viser til nabovarsel for Isdalstøbakken 80, 5916 Isdalstø. Vil berre forsikre oss om at de er kjent med tiinglyst rett til å opparbeide veg til g.br.nr 137/117 på den nord-vestre del av g.b.nr 137/119.

Tinglysinga gir oss rett til å bygge veg to meter inn på eigendomenn de no skal rive og bygge på.

Mvh Gry Dragsund-Larsen

Eigar av gbnr 137/151 har trukket merknaden 24.02.23

Eigar av gbnr 137/203 har sendt følgjande merknad 3.01.23:

har ingen merknader på bygging av tomannbolige, men på tiltakshaver bolige og eiendom as. Kanskje bolige og eiendom as skulle gjort seg ferdig med 1 årsbefaringen i prosjekt sundeheim,

Før dei begynner på et nytt prosjekt.

Vi er mangelbeboere som har feil og mangler i leiligheten våres som ikke er blitt rettet opp. Feil og mangler er blitt sendt inn til bolige og eiendom as.

14.09.2022 kl 13.10 hadde vi et møte på fellesområdet sundeheim

Dette vart sagt: Innen 1. des -22 skal alle eiere ha blitt kontaktet og utbedringer være ferdig. Eneste unntak er dersom Bolig og Eiendom er avhengig av underleverandører, da kan det ta litt mere tid, men skal avtales med den enkelte eier.

Ansvarleg søker har svart følgende på merknader den 20.01.23:

4 Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet elektronisk via Altinn. Lyngblom ungdomslaget er ikke varslet da det ikke er mulig å oppdrive kontaktinformasjon til ungdomslaget. Det er mottatt to merknader til nabovarslet, men vi anser ikke disse som relevante merknader da de er av privatrettslig karakter.

I etterkant av mottatt nabomerknad fra Gy Dragsund-Larsen, hjemmelshaver av gbnr. 137/151, har tiltakshaver vært i kontakt med henne for å avklare at veiretten de har over 137/119 ikke påvirkes av omsøkt tiltak, da veiretten er knyttet til den vestlige deler av eiendommen. Vi har mottatt en bekreftelse fra hjemmelshaver på at hun ønsker å trekke merkningen. Se eget vedlegg.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.12.22.

Topp planering er vist på kote +39,55, topp møne på kote +44,14.



Avstand frå fasadeliv til offentleg kommunal veg er opplyst å vere 4,4 meter.

Vatn og avløp (VA)

Det skal sendast søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg. Samferdsel, veg-, vatn- og avløp skal godkjenne dette før igangsetting av tiltaka. Det ligg føre samtykkje frå eigar av gbnr 137/3 på tilkopling til private VA-leidningar datert 9.01.23.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Avkøyrslø til offentleg kommunal veg er godkjent i sak 23/76 den 26.01.23. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 3 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering og avkøyrslø. Teikningar plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjøn 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.

Ansvarleg søkjar opplyser følgjande om evt. skredfarevurdering:

Punkt 4 Tilstrekkelig sikkerhet.

Ansvarlig prosjekterende for grunnarbeid har gjort undersøkelser på eiendommen, og det er vist til at det er ca. 0,5 jordlag ned til fjell på tomten. Som følge av dette er det ikke fare for skred i dette området. Boligen vil som følge av dette plasseres på fjell.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.
Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

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.

Plankrav:

Omsynet bak krav om reguleringsplan er å oppnå ei heilskapleg arealstyring, der alle naudsynte forhold vert grundig vurdert i ein reguleringsplanprosess.

Søker argumenterer for at tiltaket ikkje hindrar naboar sine interesser, skal ikkje auke tal bueiningar, samtidig som tiltaket har fått godkjent utvida avkøyrsel og har moglegheit å koplast til kommunalt VA-anlegg.

Sjølv om området i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, vurderer administrasjonen det slik at det fortsett er plass til fleire bustader i uregulert område. En del av område er bygd med eldre små hytter som har stor potensiale å utviklast som bustadeigedommar, men utbygningstakt skal skje i tråd med framtidig reguleringsplan. Administrasjon er usamd med søkjar i at tal bueiningar skal ikkje endrast på bygd eigedommen.

Å rive en hytte og oppføre tomannsbustad er ei stor endring for eigedommen. Eigedommen får større trafikkbelastning, vesentleg auking av bygningsmasse, skal koplast til kommunalt VA-anlegg, fortette uregulert område.

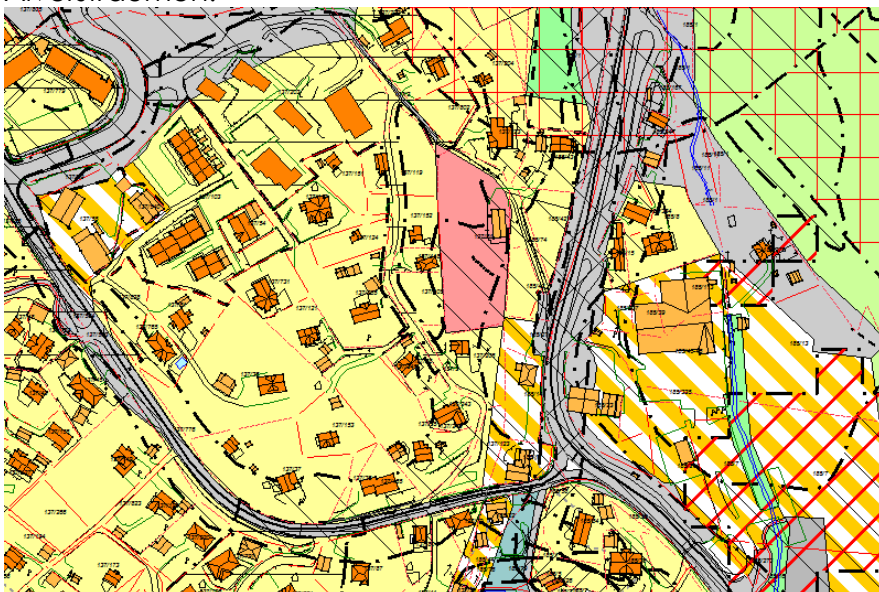
Ein reguleringsplanprosess vil kvalitetssikre utbygginga av eit mykje større område enn det søkar tek stilling til. I ein slik prosess har både kommunen og innbyggjarane større føresetnadar for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak. Utbygging utan reguleringsplanprosess kan føre til at områder blir disponert annleis enn korleis dei ville vert gjort elles. Det i bustadområde og skal settast av plass til områder for leik, opphald, infrastruktur og grønstruktur. Det er vanskeleg å vurdere korleis områdene

best skal disponerast ved stykkevis utbygging med tanke på både volum, infrastruktur, overvatn, leik og opphaldsareal. Administrasjonen vil ikkje danne presedens for dispensasjon frå plankravet i eit område med streng praksis m.a. på eigedommen gbnr 137/765 ble det gjeve avslag på søknad om oppføring av tomannsbustad og dispensasjon frå plankravet. Dette område er sentrumsnær, attraktivt med lett tilgang til offentleg transport, daglegvarebutikk og strand og har stor utbyggingspress i siste årene. Kommune vil holde på plankravet for best mogeleg utviklingspotensiale og god resultat for innbyggjarane i kommune.

Kartutsnitt med reguleringsplan for Sundheim i Isdalstø:



Kartutsnitt av resterande ikkje regulert område i KDP Knarvik-Alversund - Alverstraumen:



Administrasjonen si vurdering er at det er naudsynt med reguleringsplan i området, og at omsyna bak plankravet vil verte vesentleg tilsidesett. Vilråra for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt.

Vilråra for å gje dispensasjon frå plankrav er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppføring av tomannsbustad avslått.

Merknader

Eigar av gbnr 137/151 har sendt merknad som gikk på privatrett å leggje veg på delar av gbnr 137/119. Merknaden ble trekt 24.02.23. Administrasjonen vurderer den som merknad av privatrettsleg karakter og tar den ikkje til følgje.

Eigar av gbnr 137/151 har trekt merknaden 24.02.23

Eigar av gbnr 137/203 har sendt merknad som går på kvalitet på andre bustader utført av tiltakshavar. Det er forhold av privatrettsleg karakter og skal ikkje handsamast etter PBL. Merknaden ble ikkje teke til følgje.

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.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsnering for tiltaket.

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 søknadspliktig 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 skildring av miljøsnering 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.: 23/1947

Med vennleg helsing
Alver kommune

Larissa Dahl
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Gjennomføringsplan
Situasjonsplan A10-01
Tegning A40-01 Fasade Nord og Vest
Tegning A40-02 Fasade Sør og Øst
Tegning ny fasade A40-05 Visualisering 2
Tegning ny fasade -A40-04 Visualisering
Tegning ny plan - A20-01 Plan 1. Etasje
Tegning nytt snitt -A30-01 Snitt A og
Tegning nytt snitt -A30-02 Profiler
Tegning nytt snitt A40-03 Mur A, B, C

Kopi til:

Bolig & Eiendom As
Gry Dragsund-Larsen
Robert Romarheim

Stølen 26 5911
Fossane 159 5132
Nygård 9c 5916

ALVERSUND
Nyborg
Isdalstø

Mottakarar:

Arkoconsult As

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOS
SEN