



Majo Eigedom As
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/5635 - 23/58636

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
13.10.2023

Dispensasjon og løyve til oppføring av bustad - gbnr 56/165 Hundvin

Administrativt vedtak: Saknr: 770/23
Tiltakshavar: Marianne Søgnesand
Ansvarleg søker: Majo Eigedom As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, det generelle byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø, og reguleringsplanen for vist bygningsplassering for oppføring av einebustad på eigedomen gbnr 56/165 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve til oppføring av einebustad på eigedom gbnr 56/165 slik det vert søkt om. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan rev. B datert 09.06.2023, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg i samsvar med løyve til tilknytning datert 19.06.2023 i sak 23/4880.
4. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg. Avkøyrsla skal etablerast i samsvar med avkøyringsløyve datert 04.10.2023 i sak 23/7240.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med integrert garasje. Bruksarealet (BRA) er opplyst til å vera 206 m² og bygd areal (BYA) 293 m². Bustaden har ein etasje. Utnyttingsgrad er opplyst til 26% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkøyrsløp og intern veg. Andre tiltak som kan vera vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 12.07.2023, og supplerande dokumentasjon mottatt 01.09.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 18.07.2023: målsett planteikning, kotehøgde møne og søknad om dispensasjon. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg sækjar 01.09.2023.

Søknaden var komplett og klar for behandling 01.09.2023, og frist for behandling er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hundvin Alt. C med plan id nr. 1262-27041981, er definert som byggjeområde for bustader.

Reguleringsplan for Hundvin har ikkje fastsett byggjegrænse mot sjø. Byggjegrænsa går heller ikkje fram av overordna plan og tiltaket krev derfor dispensasjon frå pbl § 1-8. Vi syner til skriv i frå departementet den 08.03.2017 vedkomande tolking av eldre reguleringsplanar og byggjegrænse mot sjø.

«Det vises til brev 15. april 2015 om byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og virkning for eldre planer uten byggegrense. Kommunal- og moderniseringsdepartementet endrer tolking av plan- og bygningsloven, etter at forslag til lovendring ikke ble vedtatt i Stortinget. Det betyr at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen vil gjelde for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense.»

Verken reguleringsplanen eller overordna kommunedelplan har fastsett grad av utnytting, og vist bygningsplassering i reguleringskartet og etasjetal vil difor vera styrande for utbygginga innanfor planområdet. Når bygningsplasseringa går ut over den viste plasseringa, slik omsøkt bygg gjer, vil tiltaket krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon for dette forhold.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Med bakgrunn i tilbakemelding fra kommunen på byggesøknad som ligger i regulert boligfelt på Hundvin, hvor de ber om tilleggssopplysninger, søker vi dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsføresegner, og til 100 metersbeltet mot sjø.

Når det gjelder bestemmelser i reguleringsføresegner §5 plassering innenfor liten firkant på reguleringsplankartet, ser jeg at vi burde ha fanga dette opp, men samtidig når vi ser på historikken i feltet, er det vel kanskje bare bnr 167 som etter å ha fått løyve, fikk klage fra nabo lenger bak i feltet, og måtte i etterkant inn med søknad. Dette er en eldre plan, og denne måten å tegne inn planlagt bolig var nokså vanlig. I nyere tid, med andre hus typer og byggemåter har vi sett at dette kun fører til ekstra dispensasjoner, og ekstra frustrasjon for både tiltakshaver, utbygger og kommune, og uten at det har noen som helst fordeler, snarere tvert imot.

Huset er planlagt i 1 etasje, og vi ser det som en klar fordel for tomt 41 og 42. Det vil være vanskelig å plassere et hus på en fornuftig måte innenfor det som blir beskrevet som regulerte byggegrenser. Nabohuset på bnr 164 er bygd utenfor regulerte grenser, og slik vi ser det fått godkjent plassering uten dispensasjon. Dette gjelder også de andre husene som hittil er omsøkt og oppført i feltet.

Når det gjelder 100 metersbeltet, så ser vi at det er begrunnet med skriv fra departementet fra April 2015, hvor de ber om at eldre reguleringsplaner uten fastsatte grenser mot sjø må søke dispensasjon, selv om arealet er fastsatt til bolig. Dette er for så vidt greit, selv om det naturligvis ligger i sakens natur at en slik dispensasjon vil bli innvilget.

I dette feltet har ikke brevet fra departementet blitt hensyntatt tidlegere, verken i Lindås, eller senere i Alver, og vi stiller oss derfor tvilende til en ulik praksis i kommunen på saker i samme byggefelt. Vi bør kunne forvente at saker blir avgjort på samme premisser, altså likhetsprinsippet. Dette prinsippet er særlig viktig av hensyn til tiltakshaver, og av hensyn til forutsigbarheten. Vi finner ingen søknad om dispensasjon fra bygging i 100 metersbeltet på de andre tomtene som er bygd ut. Alle tomtene i feltet fra 38 til 47 ligger innenfor 100 metersbeltet.

Med bakgrunn i dette ber vi om at dispensasjon blir innvilget, og vi ser heller ingen negative konsekvenser, eller at bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan rev. B datert 09.06.2023.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrensa langs veg.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 4,01 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 21,1. Topp gesims er oppgitt til kote + 25,2.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vass- og avløpsanlegg 19.06.2023 i sak nr. 23/4880.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltaket er sikra tilkomst til offentleg veg.

Avkøyrsla skal etablerast i samsvar med avkøyringsløyve datert 04.10.2023 i sak 23/7240.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/garasjeplassering for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/ garasjeplassering og avkøyrsløse. 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Dispensasjon

Bygningsplassering/utnyttingsgrad

Ved fastsetting av grad av utnytting er føremålet mellom anna å regulera bygningsvolum og bygningane sitt totale areal sett i forhold til å sikra tilstrekkeleg areal for uteopphald, belastning på infrastruktur og forholdet til dei bygde og naturlege omgjevnadane.

Reguleringsplanen eller kommunedelplanen har ikkje fastsett grad av utnytting, og vist bygningsplassering og etasjetal vil difor vera styrande for utbygginga innanfor det regulerte området. Når bygningsplasseringa går ut over den viste plasseringa, slik omsøkt bygg gjer, vil tiltaket krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon for dette forhold.

Det går fram av reguleringsplanen § 4 at bustadane kan oppførast i to høgder pluss loft. Max. mønehøgder for ein- og toetasjes bygningar skal vera 7,0 og 9,5 m, og § 5 at bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggjelinene. Det går vidare fram av planen at kvar frittliggjande bustad skal ha plass til minst 1 garasje, og i tillegg til 1 biloppstillingsplass. Det er krav til uteopphaldsareal (MUA) på 200m².

Administrasjonen finn etter ei konkret vurdering at omsynet bak reguleringsplanen si føresegn om bygningsplassering ikkje vert sett til side ved omsøkt tilbygg. Det er lagt til grunn for vurderinga at avviket frå vist bygningsplassering er mindre, at krava i reguleringsplanen til byggjehøgde, parkeringsareal og uteopphaldsareal er oppfylt og at tiltaket har tilfredsstillande estetiske kvalitetar i forhold til omgjevnadane. Ei utnyttingsgrad på 26 % BYA er eller innanfor det som tidlegare er gitt løyve til i området, jf. gbnr 56/160 i sak 18/2944 og 56/164 i sak 18/3867.

I vurderinga av fordelar og ulemper er det lagt vekt på at oppføring av ny bustad slik det er søkt om er i tråd med reguleringsplanen sin intensjon. Området er avsett til bustadføremål og tiltaket oppfyller planen sine krav til parkeringsareal, utforming og uteopphaldsareal. Ei utnyttingsgrad på 26 % BYA er innanfor ei utnyttingsgrad som normalt vert sett for liknande område. Vi kan ikkje sjå at det å gje dispensasjon for bygningsplassering slik det er søkt om vil

medføra særlege ulemper. Fordelane ved tiltaket er klart større enn ulempene. Vilråa for å gje dispensasjon er oppfylt.

Pbl. § 1-8, byggjegrænse mot sjø

Då verken reguleringsplanen eller kommunedelplanen for området har fastsett byggjegrænse mot sjø, må det søkjast om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, det generelle byggjeforbodet langs sjø, jf. brev frå departementet slik vist til over.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde ho fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Omsøkt eigedom er vist som parsell 45 i godkjend reguleringskart. Eigedomene ligg i rekke med fire bustadtomtar og grensar mot friområde som går heilt til sjø. Det er kommunen si vurdering at oppføring av bustad på eigedomene er i tråd med vedtatt reguleringsplan og at intensjonen i planen er at eigedomene kan byggjast ut slik planen viser. På bakgrunn i dette kan vi ikkje sjå at omsynet bak strandsonevernet i pbl § 1-8 vert vesentleg sett til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper er det lagt særleg vekt på at det ikkje var krav til at planområdet skulle fastsetja byggjegrænse mot sjø over byggjeområde og at det er intensjonen i planen at området skal byggjast ut med bustad slik vist på plankartet. Fordelane ved tiltaket vert vurdert klart større enn ulempene. Vilråa for å gje dispensasjon er oppfylt.

Forskjellsbehandling

Ansvarleg søkjar tek i søknaden opp forhold som gjeld «likkskapsprinsippet» i forvaltninga. Han viser her til byggjesakene på nabotomten gbnr. 56/164, samt dei andre bustadane som er oppført i feltet, der plassering av nye bustadar er godkjend utan dispensasjon. Det same gjeld byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl § 1-8, der søkjar skriv at kommunen tidlegare, verken i Lindås eller Alver, har tatt omsyn til brevet frå departementet som gjeld dette forhold. Ansvarleg søkjar kan ikkje sjå at det er søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for nokon av dei andre tomtane i feltet.

Forbodet mot usakleg/urimeleg forskjellsbehandling byggjer på kravet om «likskap» i forvaltninga. Likkskapsprinsippet er eit ulovfesta prinsipp om at like tilfelle skal behandlast likt. Forskjellsbehandling er tillate så lenge ho er sakleg grunngeve.

Vilråa for usakleg forskjellsbehandling er at det skal vere både rettsleg og faktisk likskap mellom sakene. Vilråa er kumulative, det vil seia at begge vilråa må vera oppfylt. Rettsleg likskap gjeld lovverk og plangrunnlag på den tid vedtaket vart fatta.

Det er i den nedre delen av byggefeltet oppført nye bustadar på 4 eigedomar, det vil seia på eigedomane gbnr 56/160, 56/163, 56/164 og 56/167. Verken reguleringsplanen eller overordna plan har fastsett grad av utnytting. Kommunen har derfor lagt til grunn at omriss av planlagt bebyggelse regulerer eksakt plassering og maksimal storleik, dvs. utnyttingsgrad. Dette er i tråd med Statsforvaltaren sitt vedtak datert 05.08.2020 i byggesak på gbnr 56/167 og planjuss 1/2012 der Miljøverndepartementet har tatt stilling til spørsmålet om ein plan er gyldig utan at grad av utnytting er bestemt der planlagt bebygges berre er innteikna på delar av eit område som er avsett til bustadføremaal. Det er derfor rett å krevja dispensasjon når bygningsplasseringa går ut over vist omriss.

Reguleringsplan for Hundvin er ein eldre plan der byggjegrænse mot sjø vart fastsett i føremålsgrænse. Vi syner til skriv i frå departementet den 08.03.2017 vedkomande tolking av eldre reguleringsplanar og byggjegrænse mot sjø.

«Det vises til brev 15. april 2015 om byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og virkning for eldre planer uten byggegrense. Kommunal- og moderniseringsdepartementet endrer tolking av plan- og bygningsloven, etter at forslag til lovendring ikke ble vedtatt i Stortinget. Det betyr at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen vil gjelde for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense.»

Manglande byggegrense over regulerte område vart retta opp gjennom ny kommunedelplanen for Lindås for perioden 2019-2031. Då denne eigedomen ligg innafor område som er omfatta av kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden som er eldre og ikkje har fastsett byggegrense over byggeområda, er det nødvendig å søkja om dispensasjon frå pbl § 1-8 når byggegrense mot sjø ikkje er fastsett. Problemstillinga vert tatt med inn i og søkt løyst gjennom arbeidet med ny kommuneplan for Alver kommune som også vil omfatta dette området.

Reguleringskartet har fastsett byggegrense mot offentlig veg. For dei tomtane som har fastsett byggegrense mot veg har kommunen lagt til grunn at denne også vil ivareta omsynet til byggegrensa mot sjø og at dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 ikkje er nødvendig. Dette vil vera tilfelle for godkjend tiltak på gbnr 56/160 og 56/163. For omsøkt tiltak på gbnr 56/165 som ligg på nedste rekke mot friområdet er det ikkje fastsett noko slik byggegrense og derfor nødvendig å søkja om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.

Det er ut i frå dette riktig å krevja både søknad om dispensasjon i forhold til bygningen si plassering og plan- og bygningslova § 1-8 i denne saka. Dette er også i samsvar med den praksis som har vore i både Lindås kommune og Alver kommune. Vi ser likevel etter gjennomgang av søknadane om tiltak på gbnr 56/160, 56/163, 56/164 og 56/167, at det har vore noko ulik praksis i behandlinga av søknadane. Dette gjeld i hovudsak behovet for å søkja om dispensasjon frå utnyttingsgrad. At praksis har vore noko ulik ser vi er svært uheldig. Gjennom klagebehandling i byggjesaka på gbnr 56/167 i 2020 har ein fått stadfesta at det er rett å krevja dispensasjon frå bygningsplassering dersom omsøkt tiltak har avvik frå den viste plasseringa i plankartet. Når det gjeld behov for dispensasjon frå byggegrensa mot sjø, jf. pbl § 1-8, ser vi at det er gitt dispensasjon frå pbl § 1-8 i både saka på gbnr 56/164 og 56/167 utan at det har vore søkt om dispensasjon. Forholdet til byggeforbudet er derfor ivare tatt gjennom behandling av søknaden, sjølv om det formelt sett skulle vore søkt om dispensasjon.

Med bakgrunn i vurderinga over er det kommunen si vurdering at det ikkje ligg føre usakleg forskjellsbehandling i denne saka.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvaliteter, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner denne. Ansvarsrettar går fram av gjennomføringsplan versjon 1.

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.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- 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.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtেকnisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

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.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/5635

Med vennleg helsing
Alver kommune

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Terrengprofiler
Byggesøknadstegninger
Situasjonsplan

Mottakarar:

Majo Egedom As	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ
Marianne Søgnesand	Fosse 59	5919	FREKHAUG
Svein-Erik Karlsen	Fosse 59	5919	FREKHAUG