



KOPI

Rune Monslaup Helgesen
Isdal 9
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/9041 - 20/49847

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
17.08.2020

Attendemelding søknad om dispensasjon fra krav til regulering - gbnr185/88 Isdal

Søknadstype: Søknad om dispensasjon frå plankrav gjeve i KDP Knarvik –
Alversund med Alverstraumen vedteken 15.10.2019.

Vi viser til dykkar skriv datert 03.05.2020, motteke 05.05.2020, som gjeld søknad om dispensasjon frå plankrav gjeve i kommunedelplan Knarvik- Alversund med Alverstraumen.

På grunn av stor saksmengde og redusert bemanning i perioden har vi dessverre ikkje fått gått gjennom søknaden dykkar før no, og vi seier oss leie for eventuelle ulempe dette har ført til.

Vi har gått gjennom innsendt dokumentasjon.

De skriv følgjande i brev datert 03.05.2020:

*«Søknad om dispensasjon fra krav om regulering GBNR 185/88 Isdal.
Hjemmelshavere av gnr 185 bnr 138, Isdal 9, er også hjemmelshavere til bnr 88
Arealet ligger i kommuneplan som boligområde.
Tomten ligg i område som i stor grad er utbygd med småhus.
Når kommunen har et krav til regulering knytt til de fleste tomtene som er tidligere
fradelte, og ligger som boligområde i kommuneplanen, er det for å ivareta helheten i
et område, og sikre at alle interesser blir ivaretatt.
Spesielt gjelder dette infrastrukturen i området, og at ingen blir «innestengt» som følge
av et annet tiltak.*

I denne saken har vi avtale med hjemmelshaver av bnr 2, om bruksrett til veg for bnr 88 med inntil 2 enheter. Avtalen gjelder også rett og plikt til fremtidig vedlikehold. Over vår eiendom bnr 138, har vi tenkt å rive eksisterende garasje og carport, og erstatte dette med ny garasje. Garasjen ligger i dag inne på begge bnr. Se vedlagte kart.

Alver kommune TD holder på med sanering av vann og avløpsledninger langs den kommunale vegen, slik at det nye huset er sikret å knytte seg til offentlig vann og avløp.

Det er ingen andre ubebygde areal i nærheten som blir negativt påvirket av e våre planer.

Vi mener ut fra dette, at fordelene med å innvilge dispensasjon i denne saken, er klart større enn ulempene, og at formålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.)

For søknad og kart i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen er avsett til byggeområde bustad. Som de skriv ligg det eit generelt plankrav i kommunedelplanen § 2.1.

Det er vidare i KDP § 2.2.1 gjeve følgjande unntak frå krav om å utarbeide reguleringsplan:

«2.2.1. UNNTAK FRÅ KRAV OM REGULERINGSPLAN

For eksisterande bygde eigedommar i område for bygg og anlegg, grønstruktur og samferdselsanlegg og infrastruktur kan det tillatast mindre tiltak etter pbl. §§ 20-4 bokstav a, b, c og e og 20-5 når vilkåra under er oppfylt.

Ved fortetting i område for bygg og anlegg som i vesentleg grad er bygd ut utan reguleringsplan, kan det gjevast unntak for krav om reguleringsplan for etablering av tiltak etter pbl § 20-1 når vilkåra under er oppfylt. Unntak frå krav om reguleringsplan gjeld for inntil 2 naust, 2 bueiningar, 2 fritidsbustader (einingar) for kvart område i planperioden, jf. pbl. § 11-10 nr. 1. Føresegna opnar for at tomte kan delast etter at tiltaka er ført opp, utan plankrav, men gjev ikkje rom for oppføring av fleire einingar etter at ny eigedom er oppretta. For desse tilfella vil plankravet gjelda.

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer.
2. Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm.) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.
3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysingar for eit område.
4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkjørsle og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. § 11-10.nr 1.
5. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. § 11-10.nr 2.
6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område eller strøksutvikling.

Unntak frå krav om reguleringsplan for etablering av nye einingar gjeld ikkje for dei områda som er lista opp i føresegn 2.2.2.

Ved søknad om tiltak for etablering av nye einingar skal det utarbeidast ein samla utomhusplan, jf. retningsline for punkt 2.9.1.»

Dei aktuelle areala ligg innanfor omsynssone kulturminne for Isdal jf føresegna KDP § 4.2.4 bokstav C alle tiltak vil måtte sendast til kulturminnemynde til uttale.

Vidare ligg areala og eigedomen innanfor bandleggingssone for framtidig E39 trase jf. KDP § 4.3.1 og eventuelle tiltak vil måtte sendast til Statens vegvesen for uttale.

Tilkomst, avkøyrse, parkering, vatn og avløp

Ved søknad om tiltak må det leggast fram avtale som syner at ein har naudsynte private rettar knytt til veg, vatn og avløp jf. plan og bygningslova §§ 27-1,027-2 og 27-4.

Vi vil tilrå at desse avtalane har ei form som kan tinglystast.

Vi gjer merksam på at ved påkobling til kommunalt vatn- og avløpsanlegg så vert det kravd at rett til bruk av privat leidning for vatn og avløp er tinglyst.

Det må dokumenterast at eventuelle ny(e) bustad(ar) har avkøyrsløyve til offentleg veg som er open for fri ferdsel.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Av NVE sine aktsemdskart ligg arealet innanfor sone kartlagt med fare for lausmasseskred, eventuell søknad må gjere greie for dette.

VURDERING:

Administrasjonen si vurdering er at skissert søknad om dispensasjon i samband med vegbygging over gbnr 185/138 og fram til gbnr. 185/88 ikkje krev dispensasjon, tiltaka vil komme inn under unntak gjeve i KDP § 2.2.1, 2 avsnitt.

Vi gjer medksam på at vurderinga er gjort på bakgrunn av dei opplysningar vi har filgjengeleg på svartidspunktet og at vurderinga avheng av at eventuelle tiltak er i tråd med føresegna i KDP knytt til tal bustadar og tomtestorleik, grad av utnytting mv, jf. KDP § 3.1.1.

På bakgrunn av at areala ligg innan omsynssone kulturminne Isdalgardane og innan bandleggingssone for ny E39 trase vil alle tiltak knytt til eigedomane måtte sendast til respektive mynde for uttale innan ein eventuell søknad kan handsamast.

Då det etter administrasjonen si vurdering ikkje er naudsynt med dispensasjon vert saka avslutta utan vedtak.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.