



A&R Rune Urne
Mårdalen 37
5236 RÅDAL

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7433 - 15/19

Saksbehandlar:
Tor Hegle
Tor.Hegle@lindas.kommune.no

Dato:
02.01.2015

Avslag på søknad om dispensasjon. Gbnr 137/129 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 14/7433

Tiltakshavar: Alver Hotell AS, Alvervegen 100, 5911 Alversund.
Ansvarleg søkjar: A&R Rune Urne, Mårdalen 37, 5236 Rådal.
Søknadstype: Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon og oppføring av 6 (2x3) feriebueningar i rekke med bruksareal (BRA) opplyst til å vere samla ca. 329 m² og bygd areal (BYA) ca. 222 m².
Det er ikkje opplyst om utnyttingsgrad. Eigedomen er på ca. 15.200 m² der det er bygd 3.197 m² frå før.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrslø, interne vegar.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplan kommunedelplan for Knarvik-Alversund 2007-2019 (Id: 1263-07032007).

Det vert elles vist til søknad datert 13.11.14, motteken 26.11.14 og supplert 25.11.14., Og 2.12.14.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Saksbehandlingsfrist etter forskrifta er soleis ikkje gjeldnande enno.

Det er trong for tilleggskommunikasjon ved behandling av ein byggesøknad.

Som følgje av dette vert berre dei delane av søknaden som omfattar dispensasjonen behandla her.

Vidare behandling av byggesøknaden vert behandla så snart endeleg vedtak i dispensasjonssaken ligg føre.

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Manglane i byggesøknaden omfattar:

- Ansvarsrett. Føretaket O.K. TVEIT AS (F.nr.: 998557712) manglar organisasjonsplan og systemet viser ikkje korleis føretaket styrer andre føretak & personar. Føretaket er ikkje sentralt godkjent?
- Planteikning. Kjellarplan manglar
- Universell utforming. Krava om universell utforming etter TEK 10 er ikkje gjennomført/prosjektert.
- Veg. Vegtilkomst. Tilkomsten til dei prosjekterte leilighetene skjer via tilkomst til parkeringsskjellar. Det vert her vist til krav til universell utforming og tilgjenge samt parkering knytt til dette.
- Vatn/avløp. Det er ikkje dokumentert at det er gitt tilknytningsløyve til offentleg vatn/avløp.
- Anna mynde. Det er ikkje innhenta vedtak frå arbeidstilsynet.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019 (Id: 1263-07032007), der føremålet er definert som næring.

Dispensasjon

Føresegnene sine punkter §2.3 og §2.3.19., har krav til utarbeiding av reguleringsplan før bygging kan ta til.

2.3. Byggeområde med krav om reguleringsplan

I byggeområda skal det liggje føre ein godkjend reguleringsplan før tiltak etter pbl §§ 81, 86 a, 86b, og 93 kan finna stad. Unnataket er tiltak for å sikra tilgang til offentlege friområde, eventuelt deling til same føremål. Jamfør likevel punkt 2.4.
Plan- og bygningslova § 20-4, 2.ledd punkt a.

2.3.19. Næringsområde

Næring som har karakter av produksjon og som har trong for store areal (lager) må leggjast til eigne næringsområde utanfor senterkjernen, men nær opp til riksveg. Området skal utviklast til eit funksjonelt næringsområde for lettare næringsverksemd og varelager med utsal.

Verksemder med aktivitet som kan medføra særlege ulemper for kringliggjande område (bustader og almennyttige føremål) i form av lukt, røyk, støy, vil ikkje få løyve til nyetablering innanfor planområdet. Dette må likevel vurderast i kvart einskild tilfelle.

Det skal utarbeidast reguleringsplan for næringsområda. I tillegg kan kommunen krevje at det skal utformast utbyggingsplan for tiltak som omfattar over 2000m².

Plan- og bygningslova § 20-4, 2.ledd, punkt a og b.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjonen fra følgende bestemmelse/forskrift, for å bygge:

KOMMUNEDELPLAN KNARVIK-ALVERSUND 2007-2019.
PKT 2.3.19.
6 STK NYE HOTELLROM / SUITER.
BYGGET FÅR EN GRUNNFLATE PÅ 222 M2.
SE VEDLAGT SITUASJONSPLAN.

Begrunnelse for å søke dispensasjon er (angi evt. fordeler/ulempes dispensasjonen medfører):

I KOMMUNEDELPLANEN ER TILTAKET I TRÅD MED FORMÅL FOR OMRÅDET SOM ER
NÆRINGSVERKSEMD.
DAGENS SITUASJON FOR ADKOMST/PARKERING/VANN OG KLOAKK VIL KUNNE
BETJENE NYBYGGET.

Manglar i kommunedelplan knytt til utbygging.

Kommunedelplanen manglar føresegner om grad av utnytting. Departemenet har i planjuss 1/2012 handsama spørsmålet om korleis ein skal tolke reguleringsplaner der føresegner om grad av utnytting manglar:

«Dersom de enkelte bygninger innenfor byggeområdet er vist med eksakt plassering og størrelse på kartet anser departementet dette for å tilfredsstillende kravet til angivelse av grad av utnytting. Høydeangivelse for disse bygninger vil da styres av plan- og bygningslovens § 70, dersom planen ikke har egne høydeangivelser. Dersom en detaljert reguleringsplan helt mangler angivelse av grad av utnytting vil planen ikke ha rettslig virkning som grunnlag for utbygging.»

Der arealplan heilt manglar opplysningar om grad av utnytting vil planen ikkje ha rettsleg verknad som grunnlag for utbygging. Før utbygging kan skje innanfor eit slikt område må planen endrast/justerast med tilføyning av grad av utnytting. Dette kan skje ved merking på eit reguleringskart, i føresegner eller ved direkte innteikning av bygningar på reguleringskartet. Eigedommen kan ikkje byggast vidare ut før gjeldande reguleringsplan vert endra/justert eller at ny reguleringsplan blir vedteke.

Det er ikkje søkt om dispensasjon frå dette punktet. Det er sannsynleg at denne juridiske vurderinga frå departementet er kjent av søkjar/tiltakshavar. Søkjar har soleis ikkje vurdert forholdet.

Av omsyn til å korte ned saksbehandlingstid er punktet vurdert i saka nedanfor.

Dersom søkjar har merknader til vurderinga, må dette frmjast i ein eventuell klage.

Anna mynde

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 Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 1.10.14., mottatt 2.12.14.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Tilkomstforholda inne på eigedomen må avklarast.

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst og avkøyrsløp.

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

Vegtilkomsten til hotellet på staden har dårleg vegstandard og dårleg trafikkisikring. På ei strekning er vegen einaste skuleveg for barn som ferdast gåande/syklande til Alversund skule. Ei trafikkauke vil ha verknad for trafikkisikringa.

Tilkomsten til dei prosjekterte leilighetene skjer via tilkomst til parkeringsskjellar. Det vert her vist til krav til universell utforming og tilgjenge samt parkering knytt til dette.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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 forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Tiltaket har krav til utforming som tilgjengeleg bueining.

Universell utforming. Krava om universell utforming etter TEK 10 er ikkje gjennomført/prosjektert.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna 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, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I kommunedelplan for Knarvik-Alversund 2007-2019 (Id: 1263-07032007), er arealet der eigedomen ligg, sett av til næringsføremål. Næringsføremålet er ikkje definert i kommunedelplanen som har eit overordna nivå. Den noverande næringa på staden er hotelldrift. Søknaden gjeld etablering av 6 stk feriebusetningar (sjølvhushaldning). Utleige av feriebusetningar har eit anna føremål enn utleige av hotellrom. Korkje forholdet til hotellnæring eller anna næring (t.d. feriebusetningar) er omtalt i kommuneplanen.

Føremålet med plankravet er å støtte trong for at tiltak som er søknadspliktig etter pbl kap. 20, vert utført i samsvar med reguleringsplan. Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegnr som angir bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader, jf. pbl§12-1, 1. ledd. Bruk, vern og utforming av areal og omgjevnader omfattar m.a. grad av utnytting, type bygg, arkitektur, friområde, plassering, tilkomst og det øvrige ytre miljø. Reguleringsplanar blir til gjennom heilskaplege, overordna og planmessige vurderingar og prosessar, og blir vedtatt av kommunestyret. Omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er tatt vare på gjennom føresegnar om høyring utlegging til offentleg ettersyn.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på forholdet til ålmenta.

Dispensasjon frå kravet om detaljplan (utbyggingsplan) fører i utgangspunktet til at politikarane sitt styringsgrunnlag - vert svekka.

Dispensasjon bidrar til at område byggast ut utan at omsyna til struktur og heilskapleg utforming vert tatt vare på, og utan at forhold som trafikk, tilkomst, uteopphaldsareal og fellesareal får ei ideell løysing.

I denne saka gjeld følgjand forhold som berre kan sikrast gjennom plan:

1. Vegtilkomsten på staden har dårleg vegstandard med smal vegbreidde og dårleg trafikkisikring. På ei strekning er vegen einaste skuleveg for barn som ferdast gåande/syklande til Alversund skule. Ei trafikkauke vil ha verknad for trafikkisikringa. Trafikktryggleik sikrast best gjennom arealplan.
2. Topografien på staden og dei areala som i kommunedelplanen er sett av til næring, må tryggast i si vidare utvikling gjennom regulering. Dei ubygde næringsareala må sikrast tilkomst, og det må sikrast at dei avsette næringsareala utnyttast best muleg. Herunder utvikling og trygging av trafikktilkomst gjennom tuna som ligg på Gbnr 137/7 og Gbnr 137/17.
3. Kommunedelplanen manglar opplysningar om grad av utnytting og har soleis ikkje rettsleg verknad som grunnlag for utbygging (Departementet si rettleiing i Planjuss1/2012).

Omsyna bak føresegnene sine punkt §2.3 og §2.3.19, blir vesentleg sett til side, og fordelane med dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegnene sine punkt §2.3 og §2.3.19., ikkje er oppfylt.

VEDTAK:

Med tilvising til vurderinga i saksframlegget og med heimel i plan- og bygningslova§19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019 sine punkter §2.3 og §2.3.19 - for oppføring av 6 feriebusetningar på Gbnr 137/129.

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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.

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngeven.

Tor Hegle
einingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Alver Hotel AS	Alvervegen 100	5911	ALVERSUND
----------------	----------------	------	-----------

A&R Rune Urne	Mårdalen 37	5236	RÅDAL
---------------	-------------	------	-------