



«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

<b>Dykkar ref.</b>	<b>Sakshandsamar:</b>
«REF»	Tove Mette Fyllingen
<b>Vår ref.</b>	<b>Telefon</b>
2009/1193 - 0 - 15050/2011	56 37 51 75
<b>Arkivkode:</b>	<b>Dato:</b>
137/168	07.06.2011

## Melding om vedtak

### Dispensasjon for oppføring av dobbelgarasje i betong - gbnr 137/168 Alver

Vedlagt fylgjer saksutgreiing med vedtak.

*Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. lov om offentleg forvaltning.  
Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen du mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut.*

*Klagen kan sendast skriftleg til avdelinga som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.*

Med helsing

Tove Mette Fyllingen  
administrasjonskonsulent





Arkiv: 137/168  
Saksmappe: 2009/1193  
Sakshandsamar: Benjamin Hicks  
Dato: 16.05.2011

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
123/11	Plan- og miljøutvalet	01.06.2011

## Dispensasjon for oppføring av dobbelgarasje i betong - gbnr 137/168 Alver

### Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommunedelplanen for Knarvik-Alversund med føresegner for oppføring av garasje. Det vert vidare gjeve dispensasjon frå pbl § 21-9 slik at tidlegare godkjent bustad kan førast opp etter tidlegare godkjente teikningar. Det vert ikkje gjeve fleire endringsløyve for bustaden. Bustaden må førast opp innan 2 år frå vedtaksdato.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Det kan ikkje påreknast at det seinare vert gjeve fleire dispensasjonar utover det som her vert gjeve.

### Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 01.06.2011

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

### Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 01.06.2011

Rådmannen sitt framlegg er vedteke.

---

### Saksdokument vedlagt:

Ingen.

### Samandrag:

Søknaden gjeld dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-6 for oppføring av garasje i eksisterande byggeområde. Plan- og miljøutvalet tek stilling til spørsmålet om dispensasjon. Administrasjonen er innstilt på å gi dispensasjon. Saka er ikkje sendt regionale styresmakter til uttale då omsøkte tiltak etter kommunen sitt skjønn er av bagatellmessig art.

### Saksutgreiing:

Administrasjonen har vore på synfaring i saka. Saka er tilstrekkeleg opplyst. Saka gjeld oppføring av dobbelgarasje i betong med parkering på dekket. Eigedomen er ikkje regulert, men er i kommunedelplanen avsett til bustadområde. Tiltaket treng dispensasjon for å kunne handsamast vidare som byggesak.

Med dispensasjon i plan- og bygningslovens forstand er meint løyve til i enkelttilfelle å fråvike føresegner eller planer gitt i eller i medhald av loven til gunst for søkjar, pbl. § 19-2. Ein dispensasjon i ei byggesak er eit unntak frå planen i eitt enkelt tilfelle, men planen blir uendra.

I utgangspunktet er det opp til kommunen sjølv å vurdere om fylkeskommunen, fylkesmannen eller andre statlege instansar sine ansvarsområde er råka i ein konkret sak.

Dispensasjonssaker skal normalt sendast regionale styresmakter til uttale før det vert gitt dispensasjon frå planer, plankrav og forbodet i § 1-8. Kommunen har ikkje sendt denne saka på høyring. Det er ikkje sendt inn merknader frå varsla naboar.

## Vurdering:

### Krav om reguleringsplan

Hovudregelen i byggeområda er at skal det liggje føre ein godkjend reguleringsplan før tiltak etter lova kan finna stad. Unnataket er tiltak for å sikra tilgang til offentlege friområde, eventuelt deling til same føremål. I punkt 2.4 i føresegnene til kommunedelplanen kan det etter kommunen sitt skjønn gjerast fritak for kravet om reguleringsplan for område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan om det er teke høgd for mellom anna kapasitet på infrastruktur og at det er areal eigna til leik igjen på tomte etter at tiltaket er gjennomført. Administrasjonen har etter ei samla vurdering med bakgrunn i tidlegare løyve på tomte funne grunnlag for å gjere unntak for kravet om reguleringsplan for dette einiskilde tilfelle.

### Den funksjonelle strandsona

Tomta ligg innanfor den funksjonelle strandsona slik denne er skildra i arealdelen til kommunedelplanen for Knarvik-Alversund. Den funksjonelle strandsona er synt i kartet med skravur i byggeområda, og definerer byggegrensa mot sjøen. Omsøkte tiltak vil vere i konflikt med kommunedelplanen med føresegner, jf føresegnene si punkt 2.2.2 som lyder:

#### **"2.2.2. Funksjonell strandline og byggegrensa mot sjø**

*Funksjonell strandsona er synt i kartet med skravur i byggeområda, og definerer byggegrensa mot sjøen. Strandstien skal fastleggjast gjennom reguleringsplanar for å finna tenlege løysingar for traséval og opparbeiding. Plan- og bygningslova § 20-4, 2.ledd punkt b."*

Det er søkt om dispensasjon frå kommunedelplanen med føresegner for oppføring av tiltaket.

### Dispensasjonssøknad

I samsvar med pbl § 19-2 kan dispensasjon ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå, eller omsyna i lova si formålsparagraf, blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Søkjaren har i sin søknad om dispensasjon skrive at "Det er ganske nylig godkjent eneboliger like nedenfor- og nærmere strandlinjen, enn kva denne garasje søkes plassert".

Det er oppført fleire nye bygg i området. Dei er ikkje vist i kartet til kommunedelplanen. På **gnr 137 bnr 703** er det alt ført opp bustad. Garasjen til denne er ennå ikkje ferdigstilt. Byggene er ikkje vist på skråfoto då dei er ført opp på eit seinare tidspunkt.

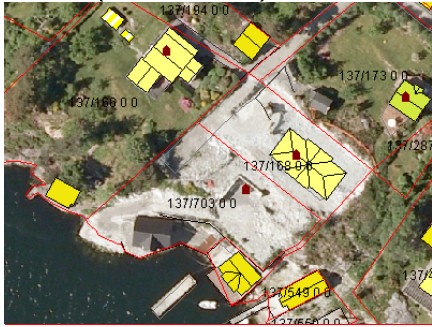
(utsnitt kommunedelplan)



(utsnitt oppdatert grunnkart)



(ortofoto 2009)



(skråfoto 2010)



Det vart den 24.11.2005 gjeve løyve til oppføring av bustad på gnr 137 bnr 168. Det vart vidare den 26.01.09 gjeve endringsløyve for opphavleg godkjenning med vilkår om oppstillingsplassar for fire biler på eigedomen. Omsøkte garasje er naudsynt for å oppfylle kravet om biloppstillingsplassar. Det kan sjå ut som at dei tidlegare løyve som er gjeve på staden ikkje lenger er gyldige som følgje av fristoversetting. Administrasjonen har difor i denne saka og av eige initiativ, også vurdert moglegheitene for å gje dispensasjon slik at arbeidet med bustaden på eigedomen kan fortsette i samsvar med tidlegare godkjenningar.

Dei ulike planane og føresegnene blir til gjennom ein omfattande prosess. Det skal difor ikkje vere ein kurant sak å fråvike desse. Ein dispensasjon skal ikkje undergrave plangrunnlaget eller omsyna bak føresegnene til denne. Vesentlege planføresetnader må ikkje verte fråvika ved bruk av dispensasjon. Dersom ein søknad openbart rører ved konfliktfylte forhold, eller det er klart at tiltaket ikkje vill bli lagt inn i den opphavlege planen, skal løyve ikkje verte gjeve ved dispensasjon.

Tomta er alt sprengt ut og det er ført opp grunnmurar for bustad og garasje. Garasjen vil gje noko fjernverknad. Då garasjen vert bygd med parkeringsdekke på toppen og vert plassert bak garasjen til gnr 137 bnr 703, vil eksponeringa av tiltaket mot sjø vere liten. Omsøkte tiltak vil ikkje ha noko verknad for eventuell framtidig strandsti eller tilgang til og langs sjøen. Eventuelle planføresetnader for området er alt fråvika. Dersom bustaden ikkje vert tillate oppført vil det ligge igjen eit stort sår i det opne terrenget. Omsynet bak kommuneplanen vert då ikkje forverra ved oppføring av garasjen og tidlegare godkjent bustad.

### **Konklusjon:**

Omsyna bak kommuneplanen blir ikkje vesentleg tilsidesett. Det er då opp til kommunen sitt frie skjøn om det skal gis dispensasjon. Det frie skjøn er den avveginga som vert gjort når lova gjev rom for ulike løysingar eller ulike avvegingar av omsyn. Det vil seie der forvaltning har eit visst spelerom for løysingar som alle er innanfor lova. Administrasjonen har vurdert at fordela ved å gi dispensasjon for oppføring av garasjen vert rekna for å vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Administrasjonen råder til at det vert gjeve fristutsetting for oppføring av bustaden ved dispensasjon.

### **Vurdering av miljøkonsekvensar:**

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket vil føre til ei forverring av eksisterande situasjon.