



Arkivsaknr: 2024/7959-13
Sakshandsamar: Eirik Sætre
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag dispensasjon frå plankrav for oppretting av
grunneigedom - 137/258 Rishaugane 25

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Alver kommune avslår søknad om dispensasjon frå det generelle plankravet gjeve i kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen pkt. 2.1.1. Avslaget vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 19-2. Avslag på dispensasjon vert gjeve i samband med søknad om oppretting av ny grunneigedom frå eigedom gbnr.137/258.

Alver kommune avslår søknad om oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 137/258. Avslaget vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1 bokstav m og 20-4 bokstav d.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33.

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr.: 1146/2024

Påklaga vedtak: Avslag på dispensasjon, datert 24.10.2024
Tiltak: Oppretting av ny eigedom
Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak
Eigedom: Gbnr. 137/258
Adresse: Rishaugane 25, 5911 Alversund

Tiltakshavar: BJØRN RAUNEHAUG

Klagar: Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

APM må vurdera om dei forholda som ein reguleringsplan skal ivareta, er oppfylt i søknaden. Vurderinga kan ikkje berre gjerast for denne eigedom, men samla for alle eigedomane innafor reguleringsplanen. Dette for å vurdere presedensverknaden for dei ca. 110 andre eigedomane innafor same plan.

Spesielt må APM ta stilling til om trafikk, veg og avløp er ivaretatt for heile dette gamle feltet, dersom dei vurdera å gi dispensasjon. Ein dispensasjon i denne saka vil opne for såkalla eplehagefortetting i ein stor gamal reguleringsplan.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar. Klagar har klagerett i saka. Vedtak i saka er sendt ut 24.10.2024. Klagen er mottatt 14.11.2024 og er mottatt innan fristen.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

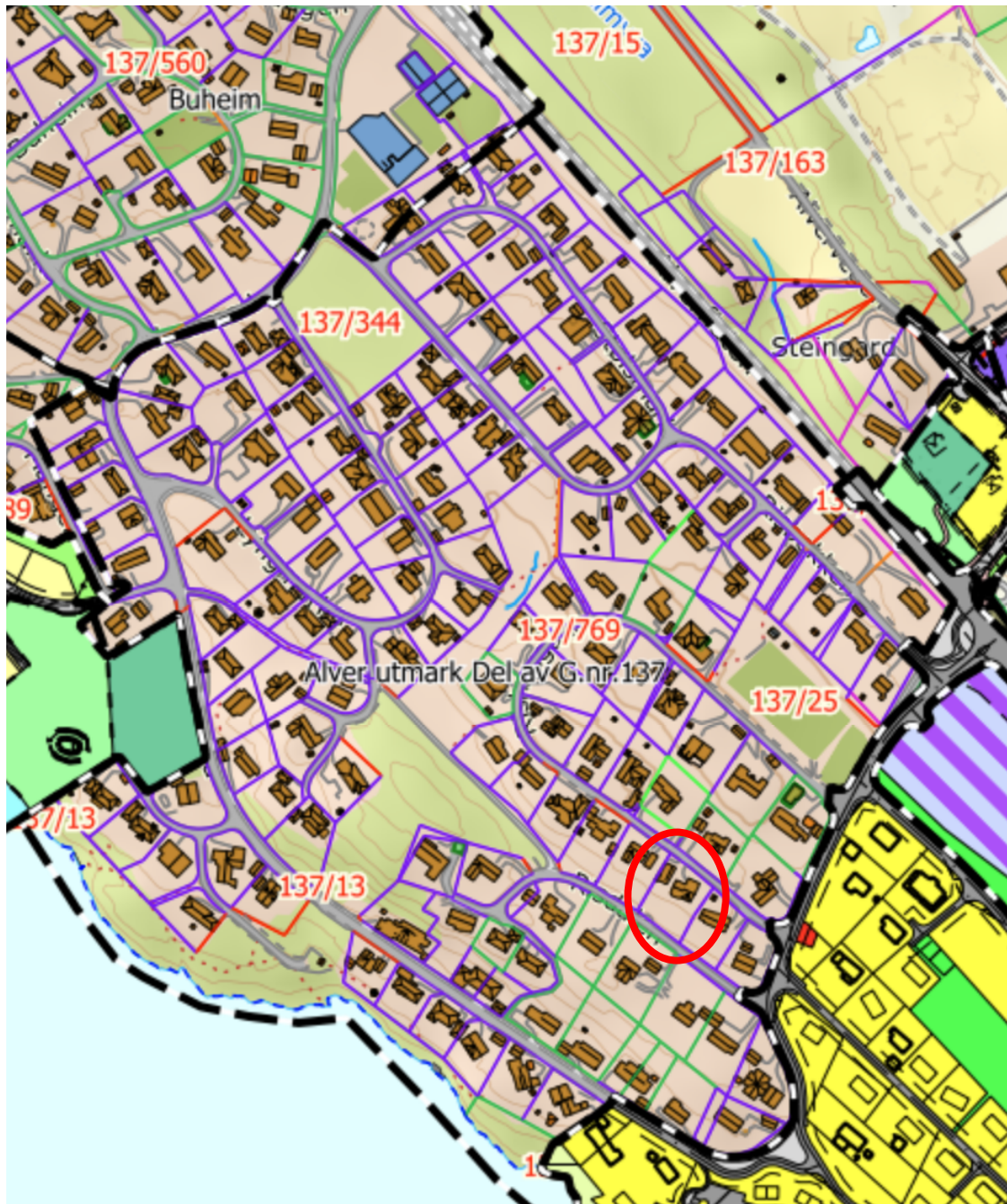
Eigedomen er omfatta av eldre reguleringsplan Alver utmark del av G.nr 137/planid. 1263-22011973. Arealet er i nemnde plan avsett til bustadformål, planen manglar talfesta grad av utnytting for eigedomen, gjeldande plankart syner regulerte eigedomsgrenser og for eigedom gbnr 137/258 er det synt eksisterande bustad.

Eigedomen er vidare omfatta av overordna plan, kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen gjennom pkt. 4.5 område der eldre reguleringsplanar gjeld med supplerings/endringar av kommuneplanen sine føresegnar der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegnar om temaet.

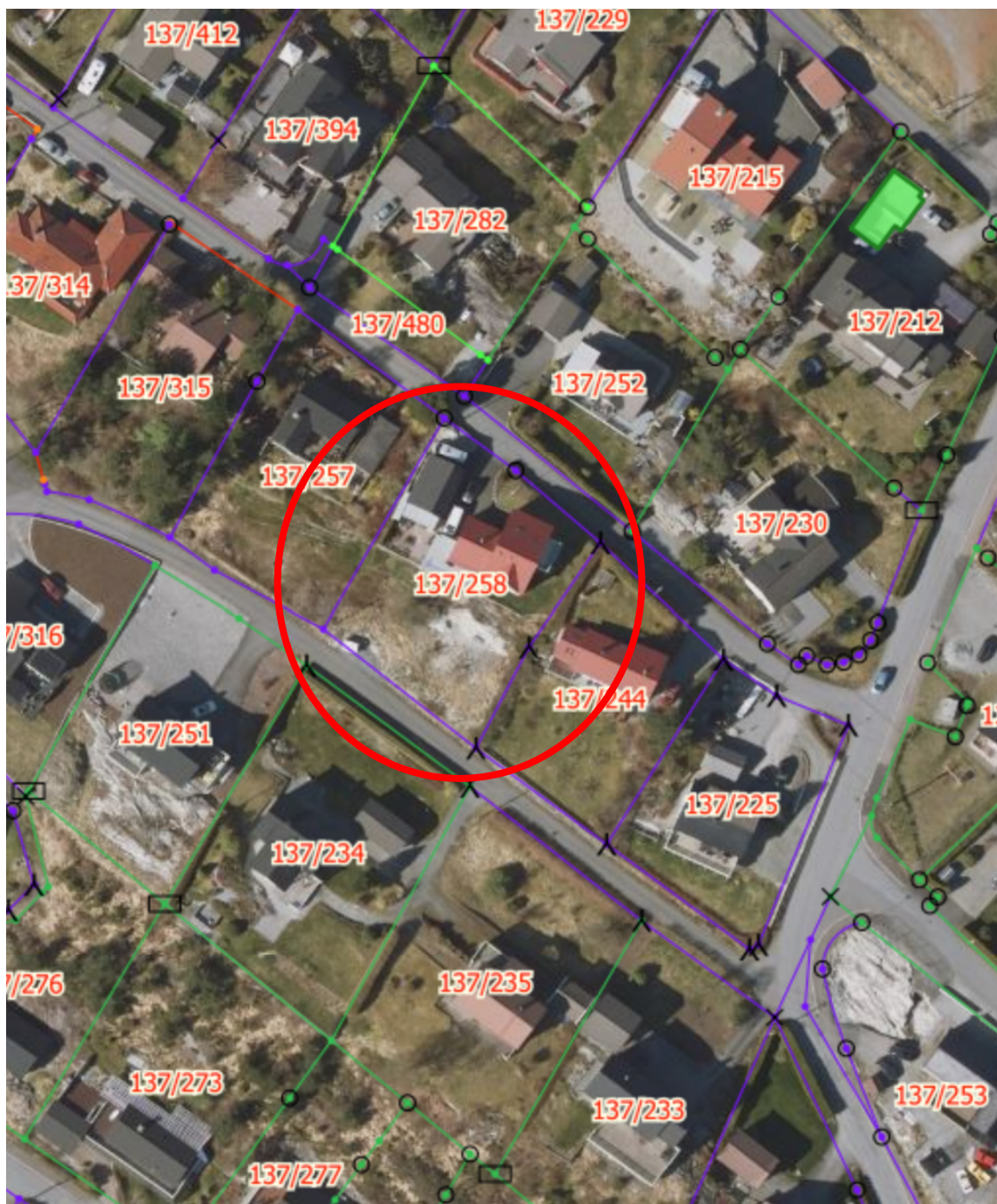
Kommuneplanen har føresegn om minste uteopphaldsareal på minst 200 m² MUA jf. pkt. 2.6.4 for einebustad. KDP har krav til minste tomtestorleik for einebustadtomt på minst 650 m² jf. pkt. 3.1.1. KDP har vidare krav til grad av utnytting på maksimalt 30% BYA og maksimalt bruksareal på 400 m² jf. pkt. 3.1.1.

Planlagt tiltak krev og det er søkt om dispensasjon frå det generelle plankravet gjeve i KDP pkt. 2.2.

Kart og foto



Omriss av aktuell eldre reguleringsplan, «Alver utmark Del av G.nr. 137». Omrisset er vist med sort og hvit stripete linje. Kartet syner fleire tomter som er aktuelle for fortetting.



Aktuell egedom vist på flyfoto.



Situasjonskart av søkt tiltak.

Uttale frå andre mynde

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vatn og avløp (VA)

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til offentlege vass- og avlaupsleidningar.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 2024/4919, vedtak datert 20.06.2024.

Nabo har gitt uttale til klagen

Nabo på gbnr. 137/234 har gitt uttale i klageomgangen, der dei gjentar dei momenta dei låg fram i nabovarselet til søknaden. Vi viser til vurderinga gjort i avslagsvedtaket, og legg den til grunn også i klageomgangen:

«Det ligg føre merknad får eigar av gbnr 137/234, datert 12.05.2024.

Det ligg føre tilsvaer på merknad frå heimelshavar av gbnr 137/258, datert 06.06.2024.

Merknad gjeld tilhøve som omhandla i dispensasjonsvurdering knytt til plankravet, slik administrasjonen oppfattar nabomerknad gjeld den i hovudsak tilhøve knytt til kapasitet på eksisterande infrastruktur, moment som skal ivaretakast av plankravet.»

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå det generelle plankravet gjeve i KDP pkt. 2.2. Planlagt frådeling vil og krevje dispensasjon frå tomtedelingsplan synt på plankart for gjeldande reguleringsplan. Det er i aktuell sak ikkje søkt om dispensasjon i høve regulert tomtedeling i området.

Det er i supplerings av søknad motteke 06.09.2024 søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Søknad om dispensasjon fra punkt 3.1.1 i KDP angående tomtestørrelse, og 2.2.1 angående krav til regulering.

KDP 2.2.1 Unntak fra krav til regulering

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. (Søknad om dispensasjon fra byggegrense, sendes direkte til kommunal vegmynde.) (kravet er 15 meter fra vegmidte, men ingen boliger ligger så langt fra. Det varierer fra 4,6 til ca 10 meter, målt i kartet, og vi søker på 9 meter) Avkjørsel er godkjent.
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.

Tiltaket tilfredstiller krav til KDP 2.2.1. med unntak av tomtestørrelse, altså punkt 1 kommuneplanens føresegner.

I kommuneplanens føresegner 3.1.1 Boligformål, står det at eneboliger skal ha tomtestørrelse på 650m², og tomannsbolig 1000m².

Vi antar at krav til størrelse av areal til de forskjellige boligtypene, er gitt for å unngå dispensasjonssøknader fra de andre kravene til utnyttelse, parkering og minste uteoppholdsareal. Når disse kravene kan opprettholdes, må det vel være av underordnet betydning om det totale arealet på tomten er litt under krav. Det vil jo alltid være uteoppholdsareal og parkering som avgjør om en eiendom er en god plass å bo på.

Vedlagt situasjonsplaner på planlagt fradelt parsell, og på restareal, eksisterende bolig. Situasjonsplaner viser at kravene til BYA, BRA, parkering og uteoppholdsareal overholdes med god margin.

Andre forhold i tillegg til at både den nye, og den eksisterende tomten tilfredstiller KDP sine bestemmelser knyttet til utnyttelse, parkering og uteoppholdsareal, samt tilgang til infrastruktur som veg, vann avløp og godkjent avkjørsel.

Alvermarka er et gammelt byggefelt, med til dels store tomter. På noen av disse er eksisterende bolig plassert slik at tomten lar seg dele, på andre ikke. Å regulere en enkelt tomt, for å kunne dele fra et areal, er kostbart, og vil i realiteten ikke bli gjort. Samtidig er det slik, at det er ene og tomannsboliger som er bygd i feltet. Dette faktum gjør det lite aktuelt å tenke fortetting utover det å kunne dele enkelttomter til samme bruk, altså eneboliger. Det er selveiende tomter i hele feltet, så en større fortetting er vanskelig å se for seg. En slik fortetting vil også være i strid med punkt 2 i KDP 2.2.1. om «vesentlig auke i miljøbelastning i form av trafikk støy osv», mens en utfylling i form av såkalt «eplehageutbygging» med samme struktur som eksisterende ikke vil være det.

Alvermarka er også et felt med boliger fra 60 og 70 tallet, og mange av de som etablerte seg bor fortsatt i husene, og ønsker å bo der så lenge de kan. Hjemmelshavere i Risdalen ønsker også å bo der videre, men samtidig bruker de ikke den delen av tomten de nå ønsker å dele fra. De har nok med det de bruker, og resten av arealet blir derfor ikke vedlikeholdt. Utbygging her vil således være med på å forskjønne området, og øke bokvaliteten til også eksisterende eiendommer.

På grunnlag av overnevnte forhold, og at eiendommen i seg selv, med unntak av totalt areal, tilfredsstiller KDP 2.2.1, mener vi det er stor overvekt av positive grunner for dispensasjon, vegd opp mot eventuelle negative, og at bestemmelsen det søkes dispensasjon for, ikke blir vesentlig tilsidesatt.»

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

MAJO bestrider kommunens vurdering av at hensynet til det generelle plankravet vil bli vesentlig tilsidesatt som følge av den planlagte fradelingen. MAJO mener at de positive sidene ved tiltaket, slik de er beskrevet i søknaden om dispensasjon datert 06.09.2024, klart overgår eventuelle negative konsekvenser.

Spesielt viser vi til følgende:

Tiltaket er i tråd med kommuneplanens føresegner og retningslinjer, med unntak av kravet til tomtestørrelse. Den fradelte parsellen vil fortsatt overholde kravene til BYA, BRA, parkering og uteoppholdsareal med god margin.

Tiltaket vil ikke føre til en vesentlig økning i miljøbelastningen. Alvermarka er et etablert boligområde, og en utfylling i form av "eplehageutbygging" vil ikke medføre vesentlig økt trafikk, støy eller forurensning.

Tiltaket vil bidra til å forskjønne området. Den fradelte parsellen vil bli bebygd, noe som vil bidra til et mer velstelt og attraktivt område.

Det vil ikke kunne bli gjennomført en full reguleringsplan for området. Slik vi forstår avslaget, er kravet til regulering av området byggesak sitt hovedankepunkt. En slik prosess vil være kostbar og tidkrevende, og det er ikke tomteland nok i området til at dette vil lønne seg å gjennomføre. Det er også usikkert om den vil føre til et bedre resultat enn den omsøkte fradelingen. Skal denne tomten, og liknende tomter der det er begrenset areal, kunne bygges på, må dispensasjon gies. Denne tomten er også midt i blinken i forhold til sentrale føringer ift å bygge ut nye boliger innenfor offentlig transport, nært til butikk, og barnehage/skule. Både fagmyndigheter og regjering peker på at nye bygg skal bygges med minst mulig beslag på nytt land, jf naturavtalen som Norge sluttet seg til desember -22. Det vil for samfunnet være en fordel å godkjenne en dispensasjon, og klart negativ og avslå og dermed presse utbygging over på jomfruelig land i andre områder i kommunen.

Byggesaksavdelingen argument om presedensvirkning er forståelig. Det er rett at det er i praksis to tilliggende eiendommer som også vil kunne søke om fradeling på samme måte. Dette er 137/257 og 137/315. Øvrige eiendommer i området er for små og for bratte til å kunne fradeles. Så kommunen kan ikke vente en mengde saker, dette vil vi som sakkyndig utbygger avvise.

På bakgrunn av dette mener MAJO at det foreligger en klar overvekt av positive grunner for å gi dispensasjon. MAJO anmoder derfor kommunen om å omgjøre sitt vedtak og innvilge den omsøkte dispensasjonen.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Kommunedirektøren viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«I denne saka er det søkt om dispensasjon frå det generelle plankravet i kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen (KDP) pkt. 2.2 i samband med ønske om å fortette i eit eksisterande bustadområde med gjeldande eldre reguleringsplan. Planlagt tiltak er ikkje i samsvar med unntaka lista opp i KDP pkt. 2.2.1 (ny tomt er strid med tomtestorleik fastsett i KDP pkt. 3.1.1) og planlagt fradeling krev at det ligg føre dispensasjon, planlagt fradeling krev og at det ligg føre dispensasjon frå tomtedelingsplanen synt på gjeldande reguleringsplan for området, administrasjonen vel å handsame søknaden då vi vurderer at det er det overordna plankravet som har betydning for om det kan gjevast dispensasjon for planlagt tiltak.

Det generelle plankravet skal sikre at utvikling av areal skjer etter ein plan der omsyn knytt til blant anna veg, vatn, avløp, lys og luft og andre kvalitetar er vurdert og beburarar i området som vert rørde har fått moglegheit til å komme med innspel og påverke utvikling av området.

Det er i førehandskonferanse i 2018 opplyst om at administrasjonen tilrår at fortetting av området bør skje gjennom ein planprosess og ikkje ved enkelt dispensasjonar der arealet stykkevis og delt vert fortetta og transformert. Administrasjonen si vurdering er at ei slik fortetting må skje gjennom ei reguleringsendring/reguleringsplan slik at ein får ei heilskapleg vurdering av heile området og dei interesser som gjer seg gjeldande, både i forhold til verknad for omgjevnadane og kapasitet for veg, vatn, avløp og skule. Den aktuelle eigedomen og

planområdet består av fleire eigedomar som har tilsvarende «restareal» som let seg frådele og fortette med nye bustadar.

Gjeldande reguleringsplan Alver utmark del av G.nr 137/planid. 1263-22011973 er ein eldre plan med store eigedomar etter dagen standard. Fokus på infrastruktur knytt til køyretilkomst og trase for vatn og avløp hadde ikkje same fokus i 1973 som i dag.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak det generelle plankravet i denne aktuelle saka vil verte sett vesentleg til side som følgje av planlagt frådeling og mogleg presedensverknad saka vil kunne gje i det aktuelle området der det ligg fleire tilsvarende eigedomar som tiltakshavar sin med potensiale for fortetting.

Administrasjonen si vurdering er at dersom området skal fortettast så må det skje gjennom ein planendring der tilhøve knytt til infrastruktur vert vurdert og tilpassa dagens behov og krav knytt til blant annan sikt i T-kryss kommunal veg, og kapasitet vegnett, og vassleidning og avløpsleidning vert vurdert i ei større samanheng. Dette for å sikre at utvikling av området skjer gjennom ein føreseieleg prosess og ikkje stykkevis og delt. Ein planprosess vil og gje bebuarar og råka partar i området høve til å sikre egne interesser og gje dei høve til medverknad i utvikling av sitt nærområde. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret for å kunne gi dispensasjon oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempe.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet gjeve i Kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om frådeling avslått.»

Vurderingar av moment i klagen

Det kjem ikkje fram nye moment i klagen. Det vert påpeika at tiltaket ikkje fører til auka miljøbelastning og at klagar soleis meiner at tiltaket er i samsvar med naturavtalen av 2022.

Klagar meiner tiltaket vil vere med å forskjønne området og at tiltaket, med unntak av tomtestorleik, er i samsvar med vilkår frå unntak frå plankravet gjeve i KDP. Klagar meiner vidare, slik vi les det, at det ikkje er økonomisk forsvarleg å krevje reguleringsplan for området.

Kommunedirektøren si vurdering er at momenta som vert hevda er reint økonomiske og som kan nyttast i fleire saker. Området her består av eldre einebustad tomter etablert for 30-40 år sidan. Det er fleire store tomter som potensielt kan delast opp og fortettast i dette området.

Kommentar til klagen

Det ligg store bustad reserver i Knarvik, og urealiserte reguleringsplanar på Hilland som er i nærområdet til den aktuelle eigedomen. Presset på utbygging i området er ikkje så påtrengande at administrasjonen ser behovet for å fortette her og særleg ikkje utan at tilhøve knytt til infrastruktur som td. veg, vatn og avløp, tilgang på leikeareal vert tilstrekkeleg vurdert.

Plankravet er eit lovkrav gjennom plan- og bygningslova § 12-1, planen for området er ein eldre reguleringsplan frå 1973 som er moden for modernisering. Administrasjonen held fast på at vidare utvikling i området må skje gjennom ein planprosess og ikkje gjennom å dispensere frå krav gjeve i KDP eller lov.

Plankravet skal sikre opne og føreseielege prosessar og medverknad for alle råka partar jf. pbl. § 1-1 4.ledd, det skal leggjast vekt på å få til langsiktige løysingar for arealbruken der og konsekvensar for miljø og samfunn skal skildrast.

Det kan tenkast at det i dette høvet er strengt å krevje planprosess, men klagar sitt fokus er kortsiktig, og retta på å redusere kostnadane for tiltakshavar ved å realisere fortetting gjennom dispensasjon frå plankravet. Administrasjonen sitt fokus har vore å sikre omgjevnadane moglegheit til medverknad i eit langsiktig perspektiv som sikrar gode bumiljø og ein god framtidig arealbruk av området.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Nytta lovverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.

- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg

- 1 Tiltak på Gnr. 137/258 Rishaugane 25, 5911 Alversund, Kommentar til klage •
- 2 Klage på avslag om fradeling.docx •
- 3 Avslag på søknad dispensasjon frå plankravet i KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen for oppretting av ny grunneigedom - Gbnr 137/258 - Rishaugane 25 •
- 4 Tilleggsinformasjon og søknad om dispensasjon - gbnr 137/258 Rishaugane 25 •
- 5 D-2 situasjonsplan ny parsell.pdf •
- 6 D-3 Situasjonsplan eksisterende (restareal).pdf •
- 7 Tilleggsinformasjon GBNR 137/258 Rishaugane 25.docx •
- 8 Søknad om dispensasjon.docx •
- 9 Vi ber om tilleggsinformasjon til søknaden - Gbnr 137/258 - Rishaugane 25 - Delesøknad •
- 10 Søknad om oppretting- endring av matrikkeleining.pdf •
- 11 C-3 Merknad til nabovarsel.pdf •
- 12 C-4 Svar på merknad til nabovarsel.pdf •
- 13 D-1 Planlagt ny parsell.pdf •
- 14 Tillatelse til ny avkjørsel fra kommunal veg gbnr 137-258 Alversund.pdf •
- 15 Q-1 Erklæring om rett til vann og avløpsledninger •