



Arkivsaknr: 2024/8867-27

Sakshandsamar: Eirik Sætre

Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag på søknad om riving av bustad og oppføring av bustadbygg med 5 bueiningar - gbnr 137/142 - Nedre Alver 29

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 kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen pkt. 2.2 plankravet i samband med søknad om etablering av 5-mannsbustad med tilhøyrande murar og infrastruktur på eigedom gbnr 137/142. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Alver kommune avslår søknad om rammeløyve for riving av eksisterande einebustad og løyve til etablering av 5-mannsbustad med tilhøyrande murar og infrastruktur på eigedom gbnr 137/142. Avslaget er gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a og 20-3.

Grunngjeving går fram av vurderinga i denne saka.»

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

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 1153/2024

Påklaga vedtak Avslag på dispensasjon, datert 28.10.2024.

Tiltak: Riving av eksisterande bustad og oppføring av femmannsbustad.

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: Gbnr. 137/142

Adresse: Nedre Alver 29, 5911 Alversund

Tiltakshavar: ANDERS MOEN

Klagar: Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

APM må vurderer om dei kan gi dispensasjon for plankravet, når det er så mange andre mynde og naboar som meina at tiltaket ikkje tilfredsstill dei formelle krava. APM må vidare vurderer alle dei negative forholda i saka, opp i mot dei fordelane klagar argumentera med.

Dersom APM vel å snu og gi dispensasjon, bør dei òg ta stilling til søknad om dispensasjon i frå utnyttingsgrad. Se eget avsnitt om dette.

Det er også søkt om rammeløyve, som er avslått. Dersom APM vel å snu kan dei ikkje gi rammeløyve i saka, men må senda den tilbake til administrasjonen for vidare handsaming.

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 28.10.2024. Klagen er mottatt 15.11.2024 og er mottatt innan fristen.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Knarvik-Alversund med Alverstraumen (KDP) er definert som bustadformål. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA og maksimalt 400 m².

Det ligg eit generelt plankrav i KDP pkt. 2.2 for areal avsett til bustad. Søkt tiltak oppfyller ikkje vilkåra for unntak frå plankravet gjeve i KDP pkt. 2.2.1 som opnar for at det i inneverande planperiode kan fortettast med inntil 2 bueiningar.

Tiltaka ligg og i omsynsona for H570_1 bevaring av kulturmiljø.

Kart og foto



Flyfoto i frå området, aktuell eigedom markert med gult.

Nabovarsel

Det ligg føre nabomerknader frå eigar av gbnr. 137/211, 137/268 og 137/331. Merknadene går i hovudsak på vegforhold og trafikksikkerheit, bygget sin storleik og plassering på eigedommen, verknad på naboeigedommane, estetisk tilpassing og overvasshandtering. Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknadane.

For merknadar og kommentar i heilskap vert det vist til dokument i saka. Slik administrasjonen forstår merknadane går dei ut på omsyn som plankravet skal vere med å sikre og vert vurdert i dispensasjonsvurderinga.

Eigar av gbnr. 137/268 har komme med tilleggsmerknad til klagen.

Uttale frå andre mynde

Kommunen si vegavdeling har i uttale 09.08.2023 uttalt at dagens situasjon gjer at dei ikkje kan gje utvida bruk av dagens avkjørsel. Dei peikar på at vegen må prosjekterast og utbetrast, samt at kostnadane må fordelast.

Det er i klageomgangen henta inn uttale i frå Statsforvaltaren og Vestland fylkeskommune. I frå fylkeskommunen har vi mottatt uttale i frå både kulturavdelinga og avdeling for infrastruktur og veg.

Alle tre mynda har gitt ein negativ uttale, der dei alle meina det er moment i saka som må løysast igjennom ein reguleringsplan. Dei meina at søknaden ikkje inneheld dei vurderingane som vil bli gjort gjennom ein plan, og at ein dispensasjon ikkje kan innvilgast.

Uttalane ligg vedlagt.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå generelle plankravet gjeve i KDP pkt. 2.2.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Plankravet

Plankravet skal sikre at bruk av arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

I denne saken vil vi vise til at en plan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag.

For det første vil oppføring av en enebolig ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt, nemlig naboer. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir her ivaretatt gjennom nabovarsling og muligheten for å komme med nabomerknader.

Den nye kommuneplanen plasserer tomten i et område som er definert som nærsenter i Alver kommune. Det omsøkte tiltaket er tilrettelagt for familiebaserte leiligheter og vil ligge i umiddelbar nærhet til skole, fotballbane, lekeplass, legekontor, mm. Dette samsvarer med det politiske ønske i kommunen om en videre utvikling i området med fokus på mer fortetting. Ifølge kommunedelplanens planskildring er det en sentral målsetting at hovedtyngden av boligbyggingen skal skje i Knarvik, Alversund og de definerte nærsentra Ostereidet og Lindås. Det kommunale tjenestetilbudet har styrket seg over tid. Det er bl.a. bygget ny skole (Alversund) i umiddelbar nærhet til eiendommen. Barnehage ligger i gangavstand. Det samme gjør matbutikk og tannlegesenter. Knarvik sentrum ligger ca. 8 minutters kjøretur unna.

I tillegg vises det til pågående planarbeid knyttet til ny bro over Alversundet, jfr. planid. 4631_46312020005. Her legges det opp til ny infrastruktur for VVA. Dette er også med på å ytterligere tilrettelegge for videre boligutbygging i området.

Tiltaket vil ikke utløse noe ytterligere behov for infrastruktur som ikke allerede er på plass eller omfattet av pågående planarbeid. Det må påregnes at infrastruktur vil bli ytterligere forbedret over tid som ledd i kommunens planstrategi. Basert på dette mener vi at en dispensasjon ikke tilsidesetter de hensyn som ligger bak plankravet.

...

Fordeler/ulempes:

Ulempene måtte være at 5 boenheter legger noe mer press på eksisterende infrastruktur. Dette er imidlertid ikke noen stor ulempe all den tid utviklingen skjer i et område prioritert for ytterligere fortetting. Her må fordelene ved at en bygger i prioriterte fortettingsområder veie tyngre. Det er for så vidt i seg selv en fordel at en søker på tiltak som er i tråd med kommunens egen plan -og fortettingsstrategi.

Fordelene med å gi dispensasjon i denne saken er at en får bygd ut en tomt i samsvar med gjeldende arealformål samtidig som en ved å bygge 5 boenheter svarer på den store boligetterpørselen i markedet. Det er videre en klar fordel at utbygging skjer i Alversund, som er et område som allerede er prioritert for videre utvikling.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at bakenforliggende hensyn ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er således oppfylt, og det bør derfor gis dispensasjon.»

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med dei same momenta, men dei er utdjupa. Klagar meina at tomta er skikka for fortetting slik den ligg nå, og at ein reguleringsplan ikkje vil belyse saka noko meir enn den søkte dispensasjonen.

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

KOMMUNENES VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Administrasjonen 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 uregulert bustadområde. Planlagt tiltak oppfyller ikkje vilkåra for fritak frå krav om utarbeiding av reguleringsplan gjeve i KDP pkt. 2.2.1. Planlagt tiltak medfører etablering av totalt 5 bueiningar på eigedom gbnr 137/142, mot 1 bueining i dag. Det er og søkt om dispensasjon frå grad av utnytting mv. Administrasjonen si vurdering av saka er at plankravet er det førande for vidare handsaming av søknaden. Dei øvrige dispensasjonane går på blant anna grad av utnytting knytt til bustadeigedommar i planområdet, moment som ville vore handsama dersom ein valde å løyse tiltaket gjennom ein planprosess.

Det generelle plankravet skal sikre at utvikling av areal skjer etter ein plan der omsyn knytt til 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 sitt nærområde.

Eigedomen ligg innan omsynsone H570_1 bevaring av kulturmiljø i KDP, av pkt. 10.6.2 går det fram at det ikkje er tillate å sette i gang tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme kulturminne, pkt. 10.6.3 set krav om at detaljregulering innan sona skal gjerast i samråd med kulturminnemynde og at planlegginga skal skje på kulturminna sine premiss. Vidare går det fram av pkt. 10.6.4 at alle tiltak innan sona skal godkjennast av kulturminnemynde.

Eigedomen og området den ligg i grensar opp mot Alversund områdeplan del av gnr137 og 138/planid. 1263-200902 som har krav om detaljregulering av område avsett til bustadformål, utvikling/fortetting av eigedom gbnr 137/142 og området

den ligg i er naturleg å vurdere i samband med Alversund områdeplan. I planstrategi for Alver kommune vedteken i utvalssak 71/24 (kommunestyret) 19.06.2024 (arkivsak 2023/11364) går det fram at reguleringsplan Alversund skule er teken inn i kommunen sin planstrategi med estimert oppstart våren 2025.

Området består i dag i hovudsak av einebustadar etablert for 30-40 år sidan, infrastruktur er blitt til etter kvart som området har blitt utbygd, køyrevegen inn i området er smal og bratt og ligg til tider tett inn til veggliv på gamle Alversund skule. Det planlagde tiltaket er eit stort og inngripande tiltak i eit eksisterande etablert bustadmiljø. Ein planprosess vil gje bebuarar og rørde partar i området høve til å sikre egne interesser og gje dei høve til medverknad i utvikling av sitt nærområde.

Administrasjonen vurderer at fortetting i det aktuelle området bør skje gjennom ein heilskapleg planprosess. Dette vil sikre ei grundig vurdering av områdets kapasitet for veg, vatn, avløp, skule og utnyttingsgrad, samt konsekvensane for omgjevnadane. Sjølv om søknaden viser til at infrastruktur er løyst gjennom reguleringsplan for Alversundbru/planid 463110020005, omfattar ikkje denne planen den aktuelle eigedomen, og vegforbindelsen i området baserer seg framleis på eldre infrastruktur.

Administrasjonen si samla vurdering av søknaden er at omsyna bak det generelle plankravet i denne aktuelle saka vil verte sett vesentleg til side som følgje av omsøkt dispensasjon og planlagt tiltak.

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 ulempene.

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 rammeløyve for riving av einebustad og oppføring av 5-mannsbustad avslått.»

Vurderingar av moment i klagen

Klagar visar til ein utale i frå kommunens vegavdeling, der klagar meina at vegavdelinga har gitt ein positiv forhandsuttale på vilkår. Administrasjonen er ikkje einig i dette. Vegavdelinga skriv at det er eit godt stykke arbeid som må gjerast før det kan gi eit løyve til økt bruk av avkøyrse. Det må blant anna prosjekterast og oppgraderast ein veg, og kostnadene må fordelast. Dette er med å styrke nødvendigheita av ein heilskapleg plan for området. Momenta vegavdelinga visar til er noko som bør settast som rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

5-mannsbustaden vil nytta dagens skuleveg som tilkomstveg, ein veg som allereie i dag har behov for utbetring. Vi meiner det er svært uheldig å legge opp til ein slik bruk, spesielt sidan to vegmynde er i mot dette. Ein utvikling av dette området bør sjåast i samanheng med ny bru og planleggast i større grad enn kva dispensasjonssøknaden gjer.

Det er i klageomgangen vurdert om det kan settast vilkår i dispensasjonen, for ferdigstilling av veganlegga som skal byggast i samanheng med nye Alversund bru. Vi har vurdert at det

ikkje er hensiktsmessig å gje eit slikt vilkår, da det også er andre moment (t.d. omsynsona for H570_1 bevaring av kulturmiljø) som ikkje vil kunne løysast ved eit slik vilkår.

Konklusjon

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

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

Søknad om dispensasjon i frå utnyttingsgrad

Søknad om dispensasjon i frå utnyttingsgrad er ikkje handsama i kommunen sitt førstegangsvedtak, da tiltaket er avslått med heime i plankravet. Dersom APM vel å snu og innvilga dispensasjon i frå plankravet, rår kommunedirektøren til at APM i same omgang vurderer å handsame dispensasjon i frå utnyttingsgrad i kdp pkt. 3.1.1, der maks utnyttingsgrad er bruksareal (BRA) på 400 m². I søknaden om oppføring av femmannsbustad går det fram at det har eit samla BRA på 759 m².

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Hensynene som ligger bak en bestemmelse om å regulere utnyttingsgraden er blant annet å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten i bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Det skal hindre at det bygges i strid med den øvrige områdebebyggelse. Dette må igjen ses i sammenheng med et ønske om å sikre god bokvalitet. Med bokvalitet forstår vi her summen av kvalitetene ved den enkelte bolig, hvordan boligen ligger i forhold til andre bygninger, til uteoppholdsarealet og tiliggende grøntstruktur. Videre vil bokvalitet gjenspeile det å sikre fornuftige og bærekraftige boligprosjekter.

I denne saken er det tale om å bygge en bolig med 5 boenheter. Tiltaket utgjør en naturlig utvikling i området, som er definert som et fortettingsområde/nærsenter knyttet til Knarvik. Bygget er ikke vesentlig større enn nabobygget i nord, som inneholder 4 boenheter og det vil ellers få et noenlunde likt utseende. Det vil ikke stjele verken lys eller luft fra omgivelsene da det er gode arealer rundt byggene. Det blir lite innsyn da byggene begge er vestvendt med utearealer på vest –og østsiden. Videre er bygget plassert lenger fremme på tomten (mot vest) for å sikre minst mulig sjenanse for naboer. Samlet sett mener vi derfor at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak bestemmelser om utnyttingsgrad.»

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 og andre sakspartar for 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 **Kulturmiljøfagleg fråsegn - dispensasjon - riving av einebustad og etablering av 5-mannsbustad - gnr. 137 bnr. 142 - Alver kommune.pdf**
- 2 **Uttale - dispensasjon - Alver 137/142 - Nedre Alver 29 - oppføring av 5-mannsbustad.pdf**

- 3 **Uttale - dispensasjon - riving av einebustad og etablering av 5-mannsbustad - gnr. 137 bnr. 142 - Alver kommune.pdf**
- 4 **241216 Uttale til klage i sak 2024 886 21 Gbnr 137 142 Nedre Alver 29 Kjell Kallestad Stople.pdf**
- 5 **Klage.pdf**
- 6 **VEDLEGG 2 - Førehandsuttale vedrørende kapasitet VA-anlegg - gbnr 137,142 Alver.pdf**
- 7 **Avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet i kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen for oppføring av 5-mannsbustad - gbnr 137/142 Nedre Alver 29**
- 8 **Rammesøknad - Nytt bygg - boligformål, Riving av hele bygget - Gbnr. 137/142 - Nedre Alver 29**
- 9 **D-1 situasjonsplan**
- 10 **Førehandsuttale vedrørende kapasitet VA-anlegg - gbnr 137,142 Alver**
- 11 **Referat frå førehandskonferanse - gbnr 137,142 Alver**
- 12 **E-5 fasader nord og sør**
- 13 **E-6 fasade øst og vest**
- 14 **E-11 visualisering**
- 15 **E-12 visualisering**
- 16 **E-10 visualisering**
- 17 **E-2 plan 2.etg**
- 18 **E-1 plan 1. etg**
- 19 **E-3 snitt A og B**
- 20 **E-4 profiler**
- 21 **E-8 murprofil C og D**
- 22 **E-7 murprofil A og B**
- 23 **E-9 murprofil E og F**
- 24 **Redegjørelse v1.0**
- 25 **Dispensasjonssøknad**
- 26 **Svar vedkomande utvidet bruk av avkjørsel, venter på snarlig tilbakemelding - gbnr 137_142 Alver**
- 27 **Nabovarsel**
- 28 **Kommentar til nabomerknader**

- 29 **Merknader**
- 30 **Merknad til nabovarsel - HÅKON-LEIV HAUGLAND**
- 31 **Merknad til nabovarsel THOMAS BLEKENBERG-VABØ**
- 32 **240613 Merknad til Nabovarsel Kjell Kallestad Stople.pdf**