



Arkivsaknr: 2024/11797-14
Sakshandsamar: Anne Lise Molvik
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Søknad om dispensasjon og løyve til riving av eksisterande og oppføring av ny fritidsbustad- gbnr 327/53 Sjøvegen 10

Utvalssak Utval

Møtedato

Utval for areal, plan og miljø

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet bustad, krav til utarbeiding av reguleringsplan, jf. føresegn 1.2.1, rekkefølgekrav i føresegn 1.5.6 kulepunkt 1 og 2 og byggegrensa mot vassdrag, jf. føresegn 1.6.1 i Kommunedelplanen for Meland for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på eigedomen gbnr 327/53.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket er gjeve med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Det vert gjeve løyve i eitt-trinn til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på eigedomen gbnr 327/53. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.12.2024, jf. pbl. § 29-4.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Eigedomane gbnr 327/53 og 357/175 skal vera samanføyd.
2. Rekkefølgekrav i planen skal vera oppfylt.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Toleransegrense

Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Tiltak:	Riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad
Søknadstype:	Dispensasjon og søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn
Eigedom:	Gbnr. 327/53
Adresse:	Sjøvegen 10, 5919 FREKHAUG
Tiltakshavar/eigar:	Tomasz Wojciech Tobola
Søklar:	Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS

Saka gjeld

Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS søker på vegne av Tomasz Wojciech Tobola om riving av eksisterande fritidsbustad ned til grunnmur og oppføring av ny fritidsbustad på eigedomen gbnr 327/53. Tiltakshavar har starta arbeidet, men det er gitt pålegg om stans inntil nødvendig løyve etter plan- og bygningslova ligg føre.

Det er opplyst at eksisterande fritidsbustad har eit bruksareal på 38,5m² og eit bygd areal på 43,7 m², medan ny fritidsbustad har eit bruksareal opplyst til 120 m² og bygd areal på 125,6 m². Utnyttingsgrada er opplyst til 12 % BYA.

Søknaden vart send inn som søknad om tilbygg og påbygg til eksisterande fritidsbustad. Kommunen har i brev datert 25.11.2024 opplyst om at tiltaket må vurderast som søknad om riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny.

Ansvarleg søker opplyser at det vert søkt om gjenoppføring av fritidsbustad i denne omgang, men at tiltakshavar truleg vil søkja om bruksendring til bustad på eit seinare tidspunkt når gjeldande plan opnar for det. Kommunedirektøren gjer merksam på at ei framtidig bruksendring av fritidsbustad til bustad krev søknad og løyve etter pbl. § 20-1.

Administrasjonen har ikkje vore på synfaring.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknadar.

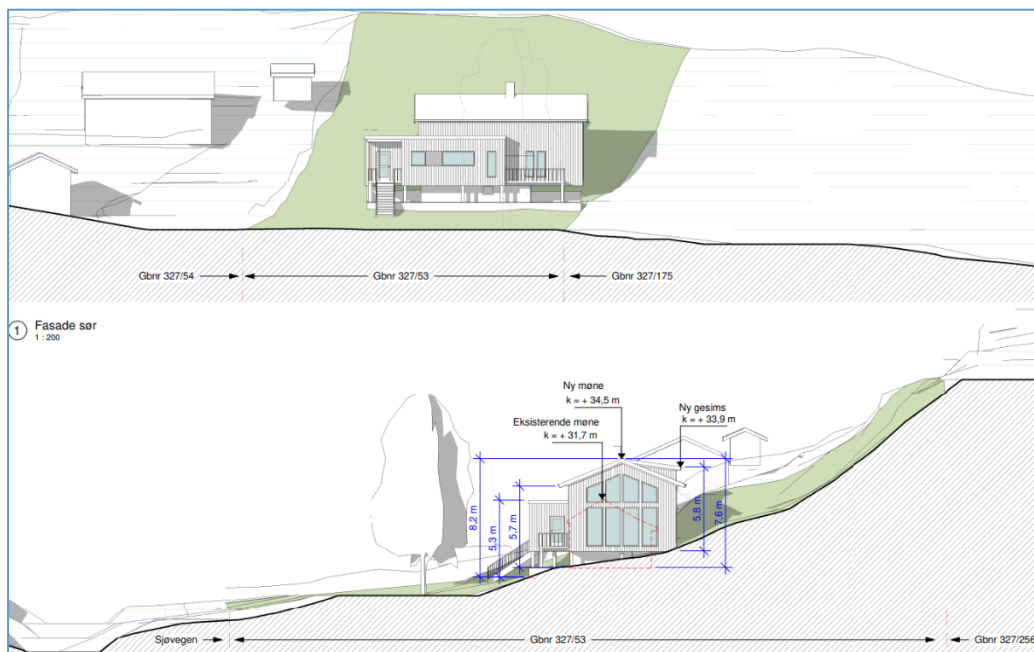
Planstatus

Tiltaket ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland er avsett til byggeområde for bustadar, B_4. Det går fram av føresegn 1.2.1 i kommunedelplanen at området skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §20-1, jf. 20-2, vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål.

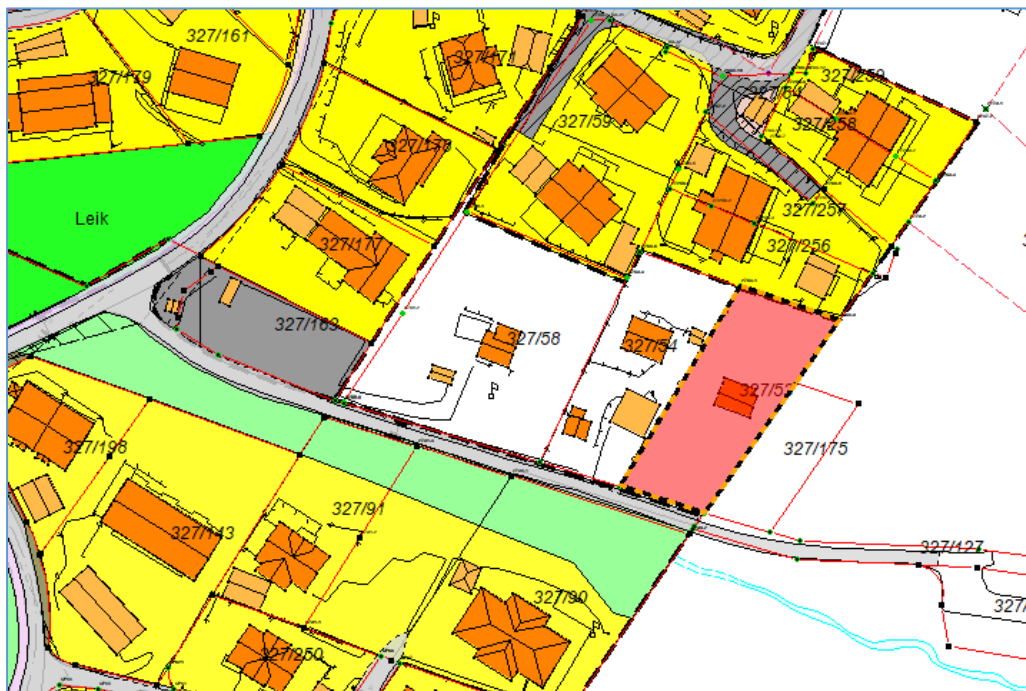
Byggjegransa mot vassdrag er 50 meter, jf. føresegn 1.6.1. Det er rekkefølgekrav til nytt kryss ved Krossnessund bru og krav til trafikkisikringstiltak langs fv. 5310 (tidl. 245) før det kan gjevast byggjeløyve til nye tiltak i området, jf. føresegn 1.5.6 kulepunkt 1 og 2.

Kart/Foto

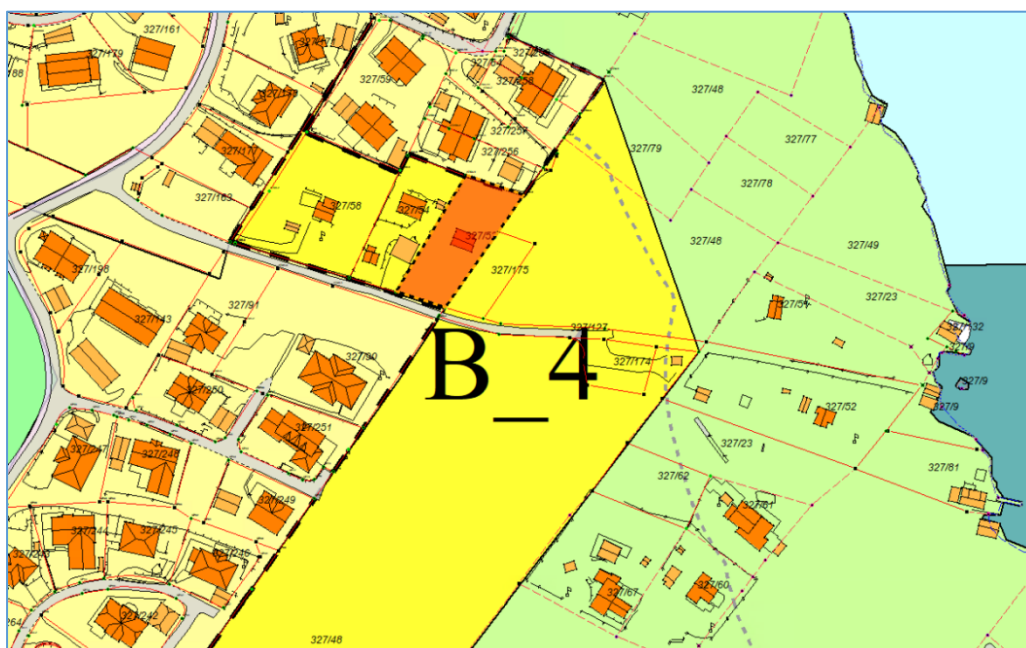
Situasjonsplan og teikningar



Kart som viser eigedomen i forhold til tilgrensande regulerte område



Utsnitt frå kommunedelplanen for Meland



Dispensasjon

Tiltaket er i strid med arealføremålet, kravet om utarbeiding av reguleringsplan i pkt 1.2.1, byggjegrensa mot vassdrag i pkt. 1.6.1 og rekkjefølgjekrav i pkt. 1.5.6, kulepunkt 1 og 2.

Ansvarleg søkar grunngrir søknaden i hovudsak med at omsøkt tiltak ikkje medfører noko endring av eksisterande situasjon. Det har stått ein eldre fritidsbustad på eigedomen som er oppført før 1965 på eigedomen og det forhold at denne vert riven og det vert ført opp ein større fritidsbustad ikkje vil endra eksisterande situasjon.

Ansvarleg søkjar skriv:

Arealføremål

(...)Hytten ble bygget midt/slutt på 1950 tallet, før plantypen «Kommuneplan» ble introdusert i Norge som generalplan med bygningsloven av 1965, og det vil dermed si før området ble utlagt til boligformål i kommuneplan for Meland. På luftfoto fra 1965 viser hytten med tydelig sti til tilkomstvei Sjøvegen.



I forbindelse med andre saker i dette område, har vi forstått at det ikke vil bli godkjent bruksendring av eksisterende fritidsboliger i området til boligformål, før utbedring av fylkesvei 5310 Håtuftveien er ferdig. Forventet avslutning av arbeidet med veien er tidligere opplyst av Alver kommune, til et par år frem i tid. Tiltakshaver har derfor ikke mulighet for å søke om en bolig på nåværende tidspunkt, og det bør derfor være mulig å få dispensasjon fra formål Bustad B_4 inntil fylkesveien er oppgradert.

Fordelen med å oppgradere eksisterende fritidsboliger i område B_4 er at allerede bebyggede tomter kan fortsettes å brukes, og å dermed holde presset nede på nedbygging av ubebygd land, i området.

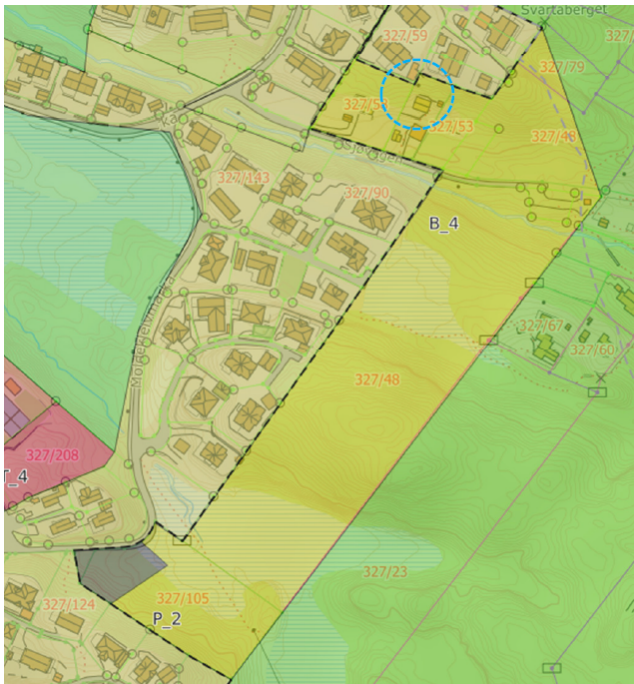
Hytten er tilkopleet offentlig vann og avløp, og parkering er avklart på fellesområde i nærheten.

I dette området har boligbebyggelsen spist seg inn på de fritidsboliger som lå her fra 1950-tallet og det er vel et spørsmål om tid, og utbedring av fylkesvei, før hyttene langs Sjøvegen overgår til boligformål.

Fordelene ved å gi dispensasjon fra formål bolig B_4 i denne konkrete saken, anses å oppveie eventuelle ulemper. (...)

Plankrav

Området B_4 er utlagt til Boligformål i Kommuneplan for Meland. Størstedelen av området ligger på ett samlet bruksnummer, gbnr 327/48, - mens tomten gbnr 327/53 er utskilt allerede i 1953.



Tomten gbnr 327/53 er bebygd fra før og har tinglyst to parkeringsplasser på gbnr 327/163. Tomten har også godkjent VA-anlegg for både hytte og bolig.

En fremtidig reguleringsplan for området B_4 vil kunne åpne for økt tillatt bruksareal fra 120 m² i dag til forventet ca. 400 m² når tomten overgår til bolig formål, men den eksisterende bebyggelse, vil ikke legge føringer for eller diktere endringer i et fremtidig reguleringsplanarbeid.

Denne fritidsbustad lå på tomten før området Moldekleivmarka ble utbygget, og formål bolig B_4 ble lagt hen over tomten. Vi kan ikke se at etablering av en fremtidig reguleringsplan for området B_4 vil bli vanskelig gjort av at eksisterende hytte utvides nå, - så lenge den utvides innenfor de 120 m² BRA som pr. nå er gjeldene for bygg på fritidsbustadtomter. Veien Sjøvegen vil heller ikke få mer trafikk, ettersom eksisterende parkeringsløsning opprettholdes.

Tiltaket «fritidsbustad» er i prinsippet i strid med formål «Bustad B_4», men reelt har tiltakshaver ikke mulighet for å etablere noe som er i tråd med «Bustad B_4» før oppgraderingen av fylkesveien er på plass.

Selv om fritidsboligen utvides, så vil dagens situasjon med hensyn til vei, vann og avløp være uendret. Fordelen ved å kunne utvikle, vedlikeholde og bruke eksisterende fritidsbustad frem til det blir lagt til rette for en bruksendring til boligforhold, er at tiltakshaver vil være bedre rustet til og få en bedre økonomisk mulighet for kunne bruke tomten til boligformål, den dagen det blir mulig. Dette oppveier ulempen som tiltakshaver og naboer vil oppleve ved å ha et bygg stående som ikke er bebodd i deres nærmiljø. Det oppveier også ulempen ved at tiltakshaver ikke kan selge tomten

nå, så lenge det ikke står et godkjent bygg på den, jevnfør tilsynssak hos Alver kommune.

Alver kommune kan gjerne gjøre dispensasjonen midlertidig, inntil en reguleringsplan for område B_4 foreligger.

Rekkefølgekrav

Tiltakshaver har veirett frem til, og to biloppstillingsplasser på, gbnr 327/163. Det er søkt om midlertidig vei- og avkjørselsrett over gbnr 327/75 for byggeperioden, til Alver tomteselskap som formell eier av Sjøvegen gbnr 327/ 75. Hverken Alver kommune (epost fra Linda Hammersvik Folkestad datert 18.12.2024) eller Alver tomteselskap (epost fra Trond Lomsøy datert 10.02.2025) har motsatt seg dette.

Tomten gbnr 327/53 er bebygd fra før og har godkjent VA-anlegg for både hytte og bolig. Denne fritidsbustad lå på tomten før området Moldekleivmarka ble utbygget, og formål bolig B_4 ble lagt hen over tomten. Veien Sjøvegen vil ikke få mer trafikk, ettersom det allerede ligger en hytte på tomten og eksisterende parkeringsløsning opprettholdes.

Tiltaket «fritidsbustad» er i prinsippet i strid med formål «Bustad B_4», men reelt har tiltakshaver ikke mulighet for å etablere noe som er i tråd med «Bustad B_4», før oppgraderingen av fylkesveien er på plass. Dermed bør det heller ikke kreves at utvidelse av en eksisterende hytte, skal avvente oppgradering av tilkomstveien, når utvidelsen ikke medfører økt trafikk.

Fordelen ved å kunne utvikle og bruke eksisterende fritidsbustad er at tomter og bygg vedlikeholdes, så både tiltakshaver og naboer unngår ulempene ved å ha et bygg og en tomt stående, som forfaller.

Alver kommune kan gjerne gjøre dispensasjonen midlertidig, inntil nytt kryss ved Krossnessundbrua og trafikksikringstiltak langs FV 245 er etablert.

Byggegrense mot vassdrag

I kommuneplan for Meland §1.6.0 punkt tre, er det satt en generell byggegrense mot sjø på 100 m og en generell byggegrense på 50 m til vatn og vassdrag. I § 1.6.1. er det anført byggegrense mot sjø på 30 m for fritidsbustad, men her er det ikke justert byggegrense mot vatn og vassdrag. Fritidsbustaden på gbnr 327/53 ligger 30,6 m fra elven på andre siden av den private veien Sjøvegen. Tiltaket på gbnr 327/53 vil derfor ikke få konsekvenser eller føre til ulemper for elvetraseen, da veien ligger i mellom. Vi søker denne dispensasjonen for en sikkerhets skyld, men tenker at byggegrensen på 30 m mot sjø for fritidsbustader også gjelder mot vassdrag, og denne avstand holder tilbygget til elven.

Søknadane om dispensasjon følgjer i sin heilskap.

Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland.

Vestland fylkeskommune har gjeve slik uttale i brev datert 25.02.2025:

«Vestland fylkeskommune, ved Infrastruktur og veg støttar kommunen si vurdering om at tiltaket må avklarast etter plan før ein kan starte arbeidet. Vi uttalar oss som forvaltar av fylkesveg, med særleg fokus på trafikktryggleiken og framkomst for alle trafikantar. Kommunedelplan stiller særskilt rekkefølgjekrav til at nytt kryss ved Krossnessundbrua skal vere etablert og trafikksikringstiltak langs fv. 5310 (tidlegare fv. 245) skal vere gjennomført før det kan gjevast byggjeløyve for nye tiltak i dette området. Vi meiner difor at arbeidet på fylkesveg 5310 Fosse-Moldekleiv må vere ferdig før ein kan starte utvidinga av fritidsbustaden og ein seinare bruksendring til heilårsbustad.»

Ansvarleg søkjar har kome med merknad til Vestland fylkeskommune sin uttale i brev datert 07.03.2025. Søkjar tek i brevet opp at at tiltaket det er søkt om ikkje vil medføra noko endring i forhold til eksisterande situasjon, bruken er uendra og tiltaket vil ikkje gje auka trafikk på fylkesvegen. Det vert også tatt opp at eit eventuelt avslag på søknaden om dispensasjon vil få store konsekvensar for tiltakshavar både økonomisk og personleg.

Uttale og tilsvar følgjer vedlagt i sin heilskap.

Plassering

Plassering av tiltaket går fram av situasjonsplan rev. B datert 02.12.2024.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense mot gbnr 327/175 vist til å vera 0 meter. Tiltakshavar er eigar av både gbnr 327/53 og 327/175. Det ligg føre erklæring med samtykke til omsøkt plassering.

Gbnr 327/175 vart godkjend frådelt i 2003 som tilleggsareal til gbnr 327/53. Det vart i dispensasjonsvedtaket sett vilkår om samanføyning. Det er søkt om samanslåing av eigedomane.

Det er søkt om mønehøgde på kote + 34,5 m.o.h.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vass- og avløpsanlegg for ny fritidsbustad 20.12.2024 i sak 2024/13136.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Eigedomen har dokumentert rett til 2 parkeringsplassar på regulert område for parkeringsplass på gbnr 327/163. Det går fram av avtalen at parkeringsplassane er tilrettelagt for fritidsbustadar som ikkje har veg fram.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan. Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side, og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

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.

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

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja 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.

Arealføremål

Eigedomen ligg i område som i kommunedelplanen for Meland er avsett til byggjeområde for bustadar, B_4. Området ligg i direkte tilknytning til eksisterande regulerte bustadområde og skal leggja til retta for vidare utbygging av bustadar. Omsynet bak arealformålet er å ivareta området som eit bustadområde.

Eigedomen gbnr 327/53 er ein av 3 fritidseigedomar bygd ut med eldre fritidsbustadar innanfor byggeområdet B_4. Eksisterande fritidsbustad på eigedomen vart etablert før 1965, og eigedomen har såleis i lang tid vore nytta til fritidsføremål.

Omsøkt tiltak vil gje ein oppgradert fritidsbustad i tråd med dagens krav, men inga endring av etablert bruk. Krav til parkering er oppfylt og eigedomen har godkjend løysing for vatn og avløp.

Det er kommunedirektøren si vurdering at området skal utbyggjast i tråd med gjeldande plangrunnlag, men at omsøkt tiltak ikkje vil setja arealføremålet bustad vesentleg til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunedirektøren lagt særleg vekt på at omsøkt tiltak gjeld tiltak på bygd eigedom og er ei vidareføring av eksisterande bruk. Det er ikkje kjend at det er konkrete planar for utbygging av område B_4, og rekkefølgekrav opnar heller ikkje for utbygging av området per i dag. Tiltaket medfører ikkje vesentlege ulemper ut over dagens situasjon, og vil ikkje hindra ei framtidig utbygging av området i tråd med arealføremål. Fordelane vert vurdert større enn ulempene.

Plankrav

I byggeområda er det eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak kan godkjennast, jf. føresegn 1.2.1 i kommunedelplanen for Meland. Det går fram av planen sin § 2.1 at det likevel kan etablerast nye mindre tiltak på bygd eigedom innanfor gitte vilkår. Omsøkt riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny er ikkje omfatta av unntaket frå reguleringskravet.

Plankravet skal sikra at nye tiltak vert vurdert i ein større samanheng der forholdet til framtidig bruk av arealet, omfang av utbygginga og infrastruktur er sentrale, samstundes som omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad for alle berørte, samt regionale og lokale styresmakter vert ivaretatt.

Omsøkte tiltak vil i utgangspunktet ikkje endra eksisterande situasjon på eigedomen. Tiltaket vil gje ein oppgradert fritidsbustad, men bruken vil vera uendra. Tilkomst, parkering og løysing for vassforsyning og avløpshandtering er ivaretatt. Det er kommunedirektøren si vurdering at oppføring av ny fritidsbustad på eigedomen ikkje vil vanskeleggjera eller vera til hinder for ei framtidig regulering av området.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunedirektøren lagt særleg vekt på at omsøkt tiltak gjeld tiltak på bygd eigedom og er ei vidareføring av eksisterande bruk. Det er ikkje kjend at det er konkrete planar for utbygging av område B_4, og rekkefølgekrav opnar heller ikkje for utbygging av området per i dag. Tiltaket vil slik kommunedirektøren ser det ikkje vanskeleggjera eller vera til hinder for ei framtidig utarbeiding av reguleringsplan for området. Fordelane vert vurdert større enn ulempene.

Rekkefølgekrav

Det går fram av kommuneplanen sin § 1.5.6 første og andre kulepunkt at

- *For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må nytt kryss ved Krossnessundbrua vere etablert før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak*
- *For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må trafikksikringstiltak langs FV 245 vere gjennomført før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak*

Fylkesvegen har låg standard og manglar trafikksikringstiltak. Ein oppgradert fylkesveg i tråd med godkjend reguleringsplan for fv. 5310 Fosse – Moldekleiv med oppgradering av Fossekrysset vil betra trafikkforholda for både eksisterande og framtidig busetnad langs fylkesvegen.

Rekkefølgekravet i kommunedelplanen skal ivareta behov som vert utløyst av, eller ivareta ulemper som følge av, ei framtidig utbygging. Vestland fylkeskommune tilrår som vegstyresmakt at det ikkje vert gjeve løyve verken til utviding av eksisterande fritidsbustad eller bruksendring før rekkefølgekrava i pkt 1.5.6 er oppfylt. Kommunedirektøren er einig i at rekkefølgekrav skal vera oppfylt før vidare utbygging innanfor byggjeområdet B_4, men kan ikkje sjå at ei riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny vil setja omsynet bak rekkefølgekravet vesentleg til side. Det omsøkte tiltaket vil vidareføra eksisterande bruk, og vil ikkje medføra verken endra bruk eller auka trafikk på fylkesvegen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunedirektøren lagt særleg vekt på sistnemnde argument. Tiltaket vil ikkje medføra endring i bruk eller trafikk i forhold til dagens situasjon slik at omsynet bak rekkefølgekravet ikkje vert vesentleg råka. Fordelane vert vurdert større enn ulemperne.

Byggjegrænse mot vassdrag

Innanfor dele- og byggjegrænse mot vassdrag skal det takast særleg omsyn til kantvegetasjon, verneområde, natur- og kulturmiljø, landbruksareal, friluftsliv, samfunnstryggleik og andre allmenne interesser.

Omsøkt tiltak er plassert i utkanten av byggjeforbodssona, og vil ikkje vil råka kantvegetasjon, eller koma i konflikt med landbruksareal, natur- eller kulturmiljø. Tiltaket ligg også utanfor aktsemdområdet for flaum langs elva. Det er kommunedirektøren si vurdering at omsynet bak byggjegrænse mot vassdrag ikkje vert vesentleg sett til side.

Fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunedirektøren lagt særleg vekt på at omsøkt tiltak gjeld tiltak på bygd eigedom og er ei vidareføring av eksisterande bruk. Kommunedirektøren er av den oppfatning at planlagt tiltak ikkje vil vera til ulempe eller råka dei interesser som er knytt til vassdraget. Det skal ikkje gjerast inngrep i vassdrag eller kantvegetasjon. Fordelane vert vurdert større enn ulemperne.

Konklusjon

Det går fram av pbl § 19-2 at kommunen kan gje dispensasjon. Det betyr at kommunen ikkje har plikt til å gje dispensasjon. Kommunen si vurdering av om det skal gjevast dispensasjon er underlagt kommunen sitt frie skjønn.

At omsøkt tiltak krev dispensasjon frå både arealføremål, plankrav, byggjegrænse og rekkefølgekrav talar for at vidare utvikling av byggjeområdet B_4 bør skje gjennom reglane for arealplanlegging og ikkje dispensasjon. Kommunedirektøren forstår at krav i plan og forskrift kan råka enkeltpersonar i forhold til vidare utvikling av eigedomen sin, men kan ikkje leggja avgjerande vekt på personlege forhold. Det går fram av forarbeida til lova at pbl § 19-2, tredje ledd, opnar for at visse typar sosialmedisinske, personlege og menneskeleg omsyn kan vektleggast i vurderinga, men dette føreset det at slike omsyn er heilt spesielle. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre i denne saka.

Det må også nemnast at eit positiv vedtak om dispensasjon for tiltak på gbnr 327/53 kan også gje uheldig presedens for andre saker som på sikt kan uthola gjeldande plangrunnlag som styringsverktøy.

Kommunedirektøren har likevel etter ei samla vurdering funne at eit positivt vedtak i denne saka ikkje vil endra dei faktiske forhold på staden, og at omsynet bak arealføremål, plankrav, byggegrense og rekkefølgekrav isolert sett ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje løyve.

Etter ei konkret og samla vurdering finn kommunedirektøren at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Det vert sett krav om at eigedomen eigedomane gbnr 327/53 og 357/175 skal vera samanføydd før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Privatrettslege tilhøve

Kommunen legg til grunn at nødvendige privatrettslege forhold er avklart, jf. pbl § 21-6.

I den grad det er behov for mellombels vegrett fram til eigedomen i tilknytning til byggearbeidet må det avtalast direkte med grunneigar.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Kommunen legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Tiltaket ligg utanfor aktsemdsona for flaum langs elva.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vedlegg

- 1 Søknad om løyve i ett trinn - gbnr 327/53 Sjøvegen 10
- 2 Oppdatert A1-001 Situasjonsplan
- 3 A1-501 Fasader sør og øst
- 4 A1-502 Fasader vest og nord
- 5 A1-100 Plan 0. etasje
- 6 A1-101 Plan 1. etasje
- 7 A1-102 Plan 2. etasje

- 8 A1-401 Tverrsnitt
- 9 A1-402 Langsnitt
- 10 A1-550 Eksisterende fritidsbustad
- 11 A1-110 Arealer
- 12 Beskrivelse til søknad gbnr 327-53
- 13 Søknad om dispensasjon gbnr 327/53
- 14 Svar 10.02.2025 på mangelbrev datert 31.1.2025 gbnr 327-53 Sjøvegen 10.pdf
- 15 Uttale - dispensasjon - riving og oppføring av ny fritidsbustad - gnr. 327 bnr. 53 - Alver kommune.pdf
- 16 Merknad til uttale fra Vestland fylkeskommune - gbnr. 327/53 - Sjøvegen 10