

ING. ARNE DALE
Straumsvegen 1317
9105 KVALØYA

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-20/01988-11

Saksbehandler
Ina Ulrikke Rasmussen

Dato
18.09.2020

200/152 Borgåsvegen 2 B - Varsel om delvis avslag på søknad

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 200 / 152 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ING. ARNE DALE
Tiltakshaver: Alina Moroziuk

Viser til søknad om påbygg til bolig, fasadeendring og opprettelse av ny boenhet, samt søknad om dispensasjon fra krav til minste uteoppholdsareal på eiendommen 200/152, Borgåsvegen 2 B.

Kommunen **varsler avslag på søknadens del om opprettelse av ny boenhet**. Det er søkt om dispensasjon fra kravet til MUA. Vilårene for dispensasjon anses ikke oppfylt.



Kravet til minste uteoppholdsareal følger av kommuneplanens arealdel 2017-2026 punkt 8.5:

Ved en boenhet skal det avsettes et sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA=100 m². Ved etablering av flere boenheter, økes arealkravet tilsvarende med +25 m² per boenhet. (...)

Arealkravet skal dekkes på tomte der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold og skal ikke være bebyggt, eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål.

Areal på bakkenivå skal ha en bredde på minst 6 meter i hele arealets utstrekning.

Kravet til MUA er etter dette 125 m² uteoppholdsareal på tomten ved opprettelse av ny boenhet.

Det er søkt om å bruke verandaer og plattinger på bakkenivå som en del av MUA, som samlet gir MUA på 134 m². Det største, samlede utearealet på eiendommen blir på 84 m².

Kommunen kan ikke se at dette tilfredsstiller kravet til areal egnet for lek og opphold for to boenheter etter kommuneplanens arealdel. Tomten fremstår ikke som egnet til å tillate opprettelse av ny, selvstendig boenhet. Etter vår foreløpige vurdering er ikke vilkårene for dispensasjon fra MUA oppfylt.

For øvrig vil vi bemerke at det i søknaden er vist til at dispensasjon skal kunne gis når det foreligger «særlige grunner». Dette var vilkåret i den gamle plan- og bygningsloven som gjaldt frem til 2008. Vilkår for dispensasjon etter dagens lov følger av plan- og bygningsloven § 19-2 første og andre ledd:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke har fattet endelig vedtak i byggesaken, og at det er anledning til å få søknaden behandlet slik den foreligger. Ved behandling av søknaden vil det bli tatt gebyr i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Vi ber om skriftlig tilbakemelding innen 16. oktober 2020 om du ønsker å gå videre med søknaden slik den foreligger, eller om du ønsker å trekke søknadens del om opprettelse av ny boenhet.

Dersom søknaden ønskes behandlet slik den foreligger, kan det påregnes et avslag som kan påklages til Fylkesmannen i Troms og Finnmark. Dersom vi ikke mottar noe svar innen fristen, anses saken som uaktuell og vil bli avvist.

Med hilsen

Sissel Henriksen

Fungerende enhetsleder
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Situasjonsplan 3.pdf

Kopi til: