



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3044 - 22/57805

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
22.07.2022

Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 141/79 Kvamme nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 799/22
Tiltakshavar: Kjetil André Nordbø Kvalheim
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av mur. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense. Det er opplyst at etablering av mur vil bli søkt om saman med seinare søknad om bustad.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.04.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknad var komplett då den var motteken. Frist for sakshandsaming er 12 veker. Frist er forlenga med ytterlegare 4 veker for tid sak ha vore på uttale jf. SAK10 §7-4 jf. §7-5. Endeleg frist for sakshandsaming er 27.07.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Stølshaugane (plan-id: 1263-201302) er definert som bustadutbygging – frittliggende småhusutbygging, felt BE10.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon for etablering av terrengmur utenfor regulert byggegrense mot sørvest på eiendommen. Regulert byggegrense er 4 meter fra eiendomsgrense mot vei, og planlagt mur vil bli 2 meter fra grense.

Særlige grunner for dispensasjon.

Eiendommen er en av to ubebygde i dette feltet. Den andre eiendommen har krav om underetasje i reguleringsplan, og ligger på et lavere nivå, og eiendommene kan ikke sammenlignes. En eventuell dispensasjon vil derfor ikke skape presedens.

Planeringshøyde og mønehøyde på det planlagte huset, er ihht reguleringsplan, og er tilpasset eksisterende tomannsbolig på naboeiendom. Planeringshøyde ligger ca 2meter lavere enn naboeiendommen.

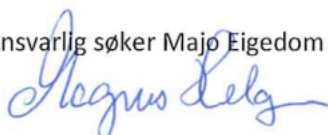
Til tross for dette, er det stor høydeforskjell fra vei på sørvestside av tomten, og en fylling, eller en terrassert mur som starter i regulert byggegrense vil ta så mye av arealet inne på tomten, at det ikke vil være mulig å tilfredsstille kravet til uteoppholdsareal.

En terrassert natursteinsmur vil uansett være estetisk bedre enn fylling i forhold til eksisterende terreng i begge ender av muren. I nord vil muren fremstå som en naturlig fortsettelse av den bratte fjellsiden på naboeiendommen. Også i øst vil muren ende mot fjell. Se situasjonsplan D-1.

Muren går i en slakk bue langs veien, og avstanden til vei vil være 2meter + 1meter grøft, i tillegg heller muren 1:5 innover, slik at sikten langs veien er opprettholdt.

Samlet sett mener vi at en dispensasjon vil ha klar overvekt av positive grunner veid opp mot eventuelle negative, og at formålet det dispenseres for ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Ansvarlig søker Majo Eigedom as



Hjemmelshaver.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune ved avdeling for samferdsel,- veg, vatn- og avløp – forvaltning den 28.06.2022:

Uttale:

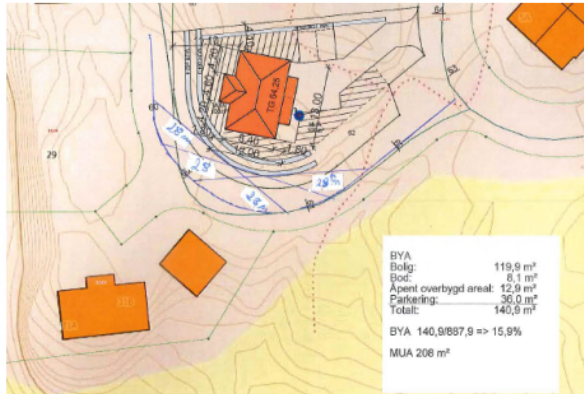
Alver kommune ved Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om uttale vedkomande plassering av mur utanfor regulert byggegrense.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp har innhenta meir dokumentasjon i saka som omfattar sikt i sving. Ut i frå ettersendt dokumentasjon finn, Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning, det forsvarleg at det vert gitt dispensasjon frå regulert byggegrense for oppsetting av mur.

Dispensasjon vert gitt på vilkår:

- Eigedom grenser mot veg som er lagt i ei sving. Ansvarleg søkjar har vist at sikt i sving er ivareteke med ei sikt lengde på 28 meter (sjå kartutsnitt under).

Mur skal være plassert ihht revidert kart (jp 22/54746). Sikt i sving skal være som vist på kartet. Sikt lengde er satt til 28 meter gjennom heile svingen.



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.03.2022. Situasjonsplan med siktlinjer følgjer av situasjonskart i sak 22/4996 (journalpost 22/54746) datert 29.04.2022.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan.

Det er søkt om terrassert mur med eitt nivå på 1,9 meter, og eitt nivå på 1,6 meter.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje 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.

Omsyn bak regulert byggegrense er blant anna å sikre rammer for utbygging av det regulerte området. Den aktuelle byggegrensa er her lagt mot veg. Det er særleg omsyn til veg som vil vere førande for dispensasjonsvurderinga.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak regulert byggegrense ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltak ikkje medfører negative følgjer for sikt på veg, og bidreg til betre utnytting av tomt for framtidig bygging.

Ansvarleg søkjar viser til at dispensasjon ikkje vil skape presedens, ettersom det er to ubygde eigedomar att i feltet. Søkjar viser vidare til at ein terrassert mur plassert innanfor byggegrensa vil medføre at ein ikkje klarer å oppfylle krav til uteoppholdsareal på tomta.

Søknad er sendt på uttale til vegavdeling i kommunen. Det er her presisert at muren ikkje er problematisk dersom den vert plassert i samsvar med situasjonsplan datert 29.04.2022, der det er vist siktlinjer på 28 meter gjennom heile svingen. Kommunen vurderer at skildra plassering av tiltak ikkje vil ha negative følgjer for sikt på veg.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er oppfylt.

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.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.

- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/3044

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Kjetil André Nordbø Kvalheim

KRÅKENESDAL 5153
EN 147

BØNES

Majo Eigedom AS

Lindåsvegen 154 5916

ISDALSTØ