



Jan-Helge Lavik
Langhøyane 37 A
5936 MANGER

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/5625 - 22/66834

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
07.10.2022

Løyve til oppføring av basseng, overbygd uteplass og murar med dispensasjon - gbnr 445/352 Manger nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 956/22
Tiltakshavar: Jan-Helge Lavik
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1, søknad om tiltak med ansvarsrettar etter PBL §20-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål og frå avstandskrav knytt til gbnr 445/171 for oppføring av murar. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve eitt-trinnsløyve for oppføring av basseng, overbygd uteplass med leveggjar, tak og murar på følgjande vilkår:

1. Vilkår i utsleppsløyve i sak 21/6735 datert 14.09.21 og endringsløyve i same sak datert 20.09.22 skal stettast.
2. Vilkår i dispensasjonsvedtak vedk. dispensasjon frå byggjegrense mot kommunal veg frå Samferdsel-, veg, vatn og avløpsavdelinga i sak 22/5537 datert 10.08.22 skal stettast.
3. Vilkår i dispensasjonsvedtak vedk. avstandskrav frå mur mot kommunal leidningsnett frå Samferdsel-, veg, vatn og avløpsavdelinga i sak 22/5506 datert 12.08.22 skal stettast.
4. Tiltaket skal koplust til kommunalt vatn i samsvar med godkjenning datert 30.09.22 i sak 22/6242.

Før det vert gjeve ferdigattest skal følgjande sendast inn:

1. Dokumentasjon på installert vassmålar.
2. Dokumentasjon på godkjent ferdigmelding for tilkopling til kommunalt vassverk.
3. Dokumentasjon på ferdigstilling av utsleppsanlegg.

Vedtaket et heimla i plan- og bygningslova § 20-1. Grunningving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av svømmebasseng, leveggjar med enkelt overbygget tak ved bassenget, samt oppføring av murar langs vegen på eigendommen.

Eigendommen ligg på Manger på Radøy, og er del av område hovudsakleg beståande av småhusbusetnad.

Bassenget på ca. 3,2m x 8,4m er prefabrikkert, og skal sikrast med skyvbart overbygg. Overbygd uteplass har bygd areal (BYA) på ca. 48,74 m². Utnyttingsgrad på eigedommen er opplyst til 16,3% BYA.

Søknad om løyve vart mottteken 09.06.2021, men ble avvist og fullstendig søknad om dispensasjon vart seinare mottteken den 20.05.22.

Søknaden vart supplert den 13.07.22.

Dispensasjon frå avstandskrav til VA-leidningsnett er gjeve i sak 22/5506 den 12.08.22.

Dispensasjon frå byggjegrense mot kommunal veg for oppføring av murar er gjeve av samferdsel-, veg, vatn og avløpsavd. i sak 22/5537 den 10.08.22.

Utsleppsløyve er gjeve i sak 21/6735 den 14.09.21 og endra den 20.09.22.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottteken. Kommunen etterspurte tilleggskdokumentasjon i brev av 18.02.22, 16.03.22.

Dokumentasjon vart mottteken ved brev frå ansvarleg sækjar 20.05.22 og 13.07.22.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden med dispensasjon frå avstandskrav til VA-leidningsnett den 12.08.22,

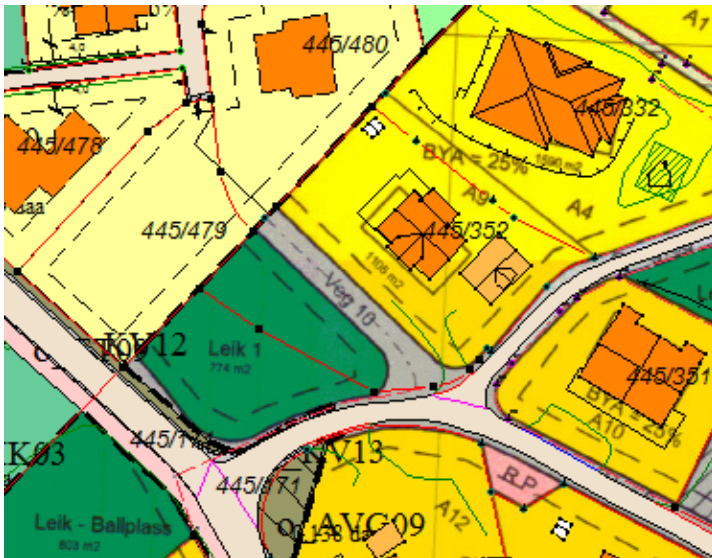
dispensasjon frå byggjegrense mot kommunal veg for oppføring av murar den 10.08.22 og endra utsleppsløyve den 20.09.22. Såleis søknaden var komplett og klar til handsaminga den 20.09.22.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Urhaug C – del av plan ID nr. 12601999000100 er definert som bustadområde.

Delar av tiltaka- murar - kjem på areal regulert til Veg10 og Leik 1. Tiltaka krev dispensasjonar frå både arealføremål, frå avstandskrav knytt til gbnr 445/171 og gbnr 445/480, frå avstand til VA-leidningsnett og frå byggjegrensa mot veg.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål, samt dispensasjon frå avstandskrav knytt til område satt av til frileik på gbnr 445/171.

De andre dispensasjonar: dispensasjon frå avstandskrav til VA-leidningsnett og dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg for oppføring av murar er handsama tidlegare i sakar 22/5506 og 22/5537.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelser i Plan- og bygningsloven § 29-4 - Avstand til nabogrense.

Plassering av tiltak nærmere eiendomsgrense enn 4,0 m er i strid med Plan- og bygningsloven § 29-4, og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2.

Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: 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.

Formålet med å fastsette byggeavstand mellom eiendommer er å ivareta hensynet til brannikkerhet, ved å avsette en minsteavstand mellom bebyggelse. I miljømessige hensyn inngår også visuelle hensyn; byggeavstand skal luft og lys mellom eiendommer.

Tiltaket er en støttemur i naturstein som følger terrenget og har varierende høyde fra 0-2,0 m. Det er også tenkt et gjerde på toppen av muren. Støttemuren tillater tiltakshaver å heve terrenget slik at større del av tomten blir tilgjengelig. Muren blir liggende ca. 0,0 m fra grense mot 445/171. Denne eiendommen er i reguleringsplan satt av til fellesareal/lekeplass og har betegnelsen Leik 1. Som beskrevet i Søknad om Dispensasjon Arealformål, er bruken av arealet endret av Alver kommune. Kommunen har uttalt at det er tilstrekkelig med lekeareal i området og at 445/171 ikke kommer til å bli opparbeidet som lekeareal. Område som er satt av til lek blir i dag brukt til samlingsted for søppelkøntainere fra nesten hele byggefeltet. Det er ingen andre egnet sted for dette i feltet og er et godt egnet sted for en ryddig og enkel opphenting av søppel fra boligfeltet.

Slik vi ser det vil ikke tiltaket ha noen negativ innvirkning bruk av eiendommen (445/171)

Vi kan ikke se at hensynene bak byggjegrænsen blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon til omsøkte tiltak.

Vi mener at tiltaket er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk av eiendommen.

Vi er av den oppfatning at det etter en samlet vurdering er en klar overvekt av fordeler, og at lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon og fravik derved er oppfylt.

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan; arealformål.

Plassering av støttemurer i område som er regulert til veg og lekeplass er i strid med arealformål og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2. Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt. 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.

Tiltakshaver har skrevet en redegjørelse for historikk bak tomt og utnyttelse av området Veg 10 og Leik 1:

Tiltakshaver har skrevet en redegjørelse for historikk bak tomt og utnyttelse av området Veg 10 og Leik 1:

Reguleringsplankartet som er det juridisk bindende plankartet for min eiendom viser ikke hva som har skjedd siden jeg kjøpte tomten og frem til nå.

Det første jeg oppdaget da jeg var kjøpt denne tomten var at grensen som går mellom 445/475 og 445/352 ikke var der den skulle være ut ifra plankart. Det viste seg at han som eide 445/475 oppdaget at det lå en strømførende kabel i overkant av sin tomt som gjorde at han ikke kunne plassere huset sitt der han ønsket på grunn av dette. Dette endte opp i at han fikk i kompensasjon deler av min eiendom. Da jeg oppdaget dette fikk jeg i kompensasjon det som var satt av til veg (veg 10) da kommunen oppgav at denne veien ikke kom til å komme da den ødelagte en fornuftig videre utvikling av området mtp. utvikling av nytt byggefelt. Den er heller ikke i dag videreført inn i nytt byggefelt.

I 2010 begynte jeg en lang prosess med å få utvidet tomten min frem til der som grensen er satt på 445/352 i dag da dette ble en bedre utnytting av området. Kommune oppgav også at området som er satt av til lekeområde ikke kom til å bli lekeområde da det allerede var opparbeidet 2 gode lekeområder i det området jeg har tomt. Det var også regulert inn flere lekeområder i nytt byggefelt. (Legger ved søknaden til kommunen ang kjøp av eiendom, stemplet 7.06.2010)

Den gang fikk jeg oppgitt at i det området jeg ønsket å kjøpe var det ingen interesse fra BKK ang. utviding til nytt byggefelt. (Sjå mail fra BKK under)

Det virker som at kommunen har gitt tillatelse til endret bruk av områdene Veg 10 og Leik 1 uten å omregulere de.

Oppføring av støttemurer i grensen mot Leik 1 og i Veg 10 vil ikke ha noen negativ innvirkning på bruken av arealet.

Vi mener at tiltakshaver har argumentert gode fordeler for å gjennomføre tiltaket og kan ikke se at hensynene bak arealformål blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon til omsøkte tiltak.

Vi mener at tiltaket er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk av eiendommen.

Vi er av den oppfatning at det etter en samlet vurdering er en klar overvekt av fordeler, og at lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon og fravik derved er oppfylt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Samferdsel-, veg, vatn og avløpsavd. den 10.08.22:

Uttale:

1. Dispensasjon frå arealføremål for oppføring av mur (Leik 1 og Veg 10. Gjeld mur A, B, C og D):

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning og eigedomsforvaltninga har ingen innvendingar mot at det vert dispensasjon frå arealføremål for oppføring av mur. Areal som det søkaste dispensasjon for vart i sak 17/777 i Rødøy kommune frå gbnr 445/171 til gbnr 445/352.

2. Dispensasjon frå avstandskrav til offentlig leidningsnett

Dispensasjon frå avstandskrav til offentlig leidningsnett er under handsaming. Her vil Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning sende ut eget vedtak.

3. Dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg:

Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg. I tidlegare uttalesak vart endeleg uttale ikkje gitt då søknad hadde manglar. Det er sendt tilleggsopplysningar der det på situasjonskart er vist at næraste del av mur kjem 3,4 meter frå midt kommunal veg.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning vil gje dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg på vilkår:

- Minste avstand frå ytterkant mur og midt kommunal veg skal være minimum 3,4 meter som vist på vedlagt situasjonsplan.
 - Mur skal være forsvarleg fundamentert. Mur skal anten være fundamentert under botn leidningsnett etter bolta til fjell.
 - Alver kommune fråseier seg alt ansvar for skader som oppstår på mur under drift og vedlikehald av kommunal veg og veggrøft. Dersom det oppstår skade på mur, som følge av muren sin plassering i forhold til veg og veggrøft, er dette kommunen uvedkommende. Eigar av mur skal sjølv sørge for og påkoste eventuelle skader.
4. Dispensasjon frå avstandsregler knytt til område avsatt til Leik gbnr 445/171, j. PBL § 29.4 (4 meters avstand grunna høgde på mur):
Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning og eigedomsforvaltninga har ingen innvendingar om at mur vert sett opp nærare grensa enn det som er gitt i PBL § 29.4. Vi har imidlertid krav om at mur vert forsvarleg sikra.

Merknad!

I søknad har ansvarleg søker skrevet at etablering av basseng ikkje medfører endring av eksisterande vass- og avløpsanlegg. Dette stemmer ikkje. Her er det krav om at rørlegger sender inn rørleggermelding for basseng. Tiltaket gir ei vesentleg endring av eksisterande vassforbruk og det skal innhentast nytt løyve frå Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning. Vi ser at det er tenkt å slippe bassengvatn inn på kommunal overvassleidning.

Det vil ikkje verte gitt løyve til å slippe bassengvatn inn på kommunalt overvassnett da dette terminerer i vegkropp ved Langhøyane 34. Kommunal vegkropp er ikkje i stand til å ta i mot vatn frå basseng.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.02.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter mot regulerte Leik 1 og Veg 10 på gbnr 445/171. Det er søkt dispensasjon frå PBL §29-4 frå avstandskrav for plassering av tiltaket i nabogrensa.

Grunneigar av gbnr 445/332 har samtykka til tiltakets plassering som omsøkt i dokument datert 12.06.21.

Grunneigar av gbnr 445/480 har samtykka til tiltakets plassering som omsøkt i dokument datert 13.06.21.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan. Det er søkt om dispensasjon frå byggjegransen.

Avstand til midten av kommunal veg er opplyst å vere 3,4 meter. Vegstyresmakta har i vedtak i sak 22/5537 datert 10.08.22 gjeve dispensasjon til plassering 3,4 meter frå midten av kommunal veg.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn den 30.09.22 i sak 22/6242.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 21/6735 vedtak datert 14.09.22 og endra utsleppsløyve i vedtak datert 20.09.22. Utsleppsløyve gjeld utslepp frå basseng.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser basseng, murar, overbygg. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at tiltaket skal oppførast i samsvar med §29-2.

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 leggast 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.

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Urhaug C – del av plan ID nr. 12601999000100 er definert som bustadområde. Delar av tiltaka- murar - kjem på areal regulert til Veg10 og Leik 1.

Dispensasjon frå arealføremål Veg 10 og Leik 1

Omsyn med **planføremål Veg** er å utvikle infrastruktur for område, å legge av areal som er naudsyn for å vedlikehalde veg, brøyte, utvide ved behov, ivareta friskt, svingradius og andre standardkrav etter veglova.

Historikken i denne saka viser at i kartforretning i grensejusteringssak 55/03 Radøy kommune har overført en del av areal på ca. 109 m² inklusiv delar av Veg10 til gbnr 445/352 som kompensasjon for nabotomtjustering på gbnr 445/475. Dette ble ikkje gjenspeila i reguleringsplanen. Då ble det lagt til grunn at denne regulerte Veg 10 skulle ikkje bli realisert ved manglande behov.

Når det gjeld Vegføremål legger vi vekt på vurderinga frå fagmynde ved Plan avd. i dåverande Radøy kommune av 2003. Vi kan konkludere at vegen ble aldri bygd og arealet ble tatt i bruk som bustadeigedommen 345/352 etter tinglysing i grensejusteringssak 55/03 i 2004. Kommune kan ikkje sjå at omsyn som vegføremål skal ivareta skal bli vesentleg tilsidesett då veg er ikkje aktuell frå 2003. Vi finn at det er forsvarleg å gi dispensasjon i denne saka og meiner at historikken i saka utelukka presedens i andre saker.

Omsyn med **planføremål Leik** er å ivareta interesser til barn og unge, å avsette nok kvalitetsareal for opphald, leik, fysisk aktivitet som bidrar barnas- og ungdomshelse, utvikling etc.

Efter vår vurdering er det allereie etablert to gode leikeområde i dette regulert bustadområdet. I tillegg kjem det fleire leikeområde i regulert bustadfelt ved sidan av tomta.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er avsett nok leikeareal i området og at regulert vegarealet ble lagt til eigedommen som kompensasjon for tomtens reduksjon i 2003.

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå planføremål er oppfylt.

Dispensasjon frå avstandskrav

Omsyn er å kontrollere byggeavstand mellom bustader i planen, å ivareta omsyn til branntryggleik, å oppretthalde gode solforhold, daglyskrav, gode bukvaliteter, luft mellom eigedommar, unngå innsyn etc.

Tiltaka krev dispensasjonar frå avstandskrav på 4 meter knytt til avstand på 0 meter frå murar til leikeareal på gbnr 445/171.

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

branntryggleik, solforhald, dagslys er ikkje råka i denne saka når det skal ikkje etablerast bygg på naboeigedommen som er regulert til leik.

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

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at samferdsel-, veg, vatn og avløpsavd. har gjeve dispensasjon frå byggegrense mot veg for etablering av murar 3,4 meter frå vegmidten. Fagmynde sin vurdering av avstand frå murar mot veg i uttale av 10.08.22 pkt.4 som finn ikkje konflikt ved siktsone eller anna forhold etter veglova er betydeleg i saka. Vilkår frå uttale er teke med i løyve.

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

Plassering

Tiltakets plassering er godkjent som omsøkt.

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 søknadspliktig 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.
- 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.: 21/5625

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Jan-Helge Lavik

Langhøyane 37 5936
A

MANGER

Smartcon AS

Ytrebygdsvege 5251
n 37

SØREIDGREND