



Jens H N Bjordal
Grønlandsvegen 11
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/6806 - 22/78200

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

Dato:
02.11.2022

Avslag på søknad om støttemur og planering - gbnr 318/34 Sagstad øvre

**Administrativt
vedtak.**

Saknr: 1122/22

**Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:**

Thor Magne Strand
Jens H N Bjordal
Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense for planering og oppføring av mur vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til planering og oppføring av mur vert avslått, som følgje av at dispensasjon er avslått.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om planering av del av eigedom, samt oppføring av mur i nabogrensa mellom bnr.34, bnr. 35 og bnr.36.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense.

Det vert elles vist til søknad motteken 15.09.2022 og supplert 04.10.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte følgjande dokumentasjon i brev av 30.09.2022:

Avklaring av saksgang

Det er i innsendt søknad vist til at dykk i første omgang ynskjer at kommunen skal handsame søknad om endring av reguleringsplan Solhaug gnr. 318 bnr. 14 m.fl. Det er vidare vist til at kommunen kan handsame søknad om dispensasjon frå byggegrense etter reguleringsendring er handsama.

Slik kommunen forstår det, ynskjer dykk ikkje at søknad om dispensasjon vert tatt til handsaming før reguleringsendring er handsama. Ber om tilbakemelding på at dette er forstått rett. Frist for tilbakemelding vert sett til **20.10.2022**.

Informasjon om krav til reguleringsendring

Det er henta inn uttale frå planavdeling i kommunen angåande innsendt materiale:

«Materiale som er sendt inn til byggesak kan i noverande form ikkje nyttast som søknad til planendring etter forenkla prosess jf. Pbl. § 12-14. Sjå vedlegg om krav til innsending.»

Innsendt dokumentasjon er følgeleg ikkje tilstrekkeleg for at sak kan handsamast som reguleringsendring. Sjå vedlegg som syner kva som må sendast inn ved søknad om reguleringsendring.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 04.10.2022. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 27.12.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Solhaug, gnr.18 bnr.14 m.fl. (plan-id: 125620080002) er definert som «frittliggande småhusbuseiendom» i område B2.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense og arealføremål felles avkøyrsløse – FA4.

Det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense. Ved ny eventuell ny søknad eller klage må søknad supplerast med dispensasjon frå arealføremål FA4.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon frå avstand til grense for støttemur/planering.

Søknad om reguleringsendring av felles tilkomstveg for gnr. 318 bnr. 35 og gnr. 318 bnr. 36. Reguleringsplan Solhaug gnr. 318 bnr. 14 m.fl.

Som det går fram av kommunen sitt brev av 14.08.22, tiltakshavar sitt tilsvar i brev av 31.07.22 og kommunen sitt brev av 23.08.22 har tidlegare eigar av gnr. 318 bnr. 34 planert deler av eignedomen og bygd ein støttemur av naturstein i grensa mot gnr.318 bnr. 35 og gnr. 318 bnr. 36 utan å ha søkt om løyve. Nåverande eigar kan ikkje lastast for dette. Han var i god tru då han kjøpte eignedomen slik han nå er med planering og støttemur. For å få tilhøva, som kommunen har peika på i sitt brev inn i lovlege former, søker nå nåverande eigar om å få godkjent planeringa og oppført støttemur. Det må då søkjast om dispensasjon. frå avstand til nabogrense for muren samt reguleringsendring for felles tilkomstveg til bnr. 35 og 36.

Søknad om dispensasjon frå avstand til nabogrense for støttemur og planering:

I føresegnene til Plan-og bygningslova er utført tiltak i seg sjølv ikkje søknadspliktig då dette gjeld eit mindre tiltak på eignedomen med svært avgrensa planering og ein støttemur av naturstein som ikkje nokon stad er høgare enn 80 cm. Dersom tiltaket hadde vore plassert 1m frå nabogrensa og heller ikkje på ein regulert fellesveg , ville tiltaket ikkje vore søknadspliktig. Sidan nå tiltaket er plassert i nabogrensa søker tiltakshavar dispensasjon frå denne avstandsregelen. Tiltakshavar kan ikkje sjå at denne planeringa eller muren på nokon som helst måte er til ulempe eller hinder av nokon slag for naboane eller andre. Tiltaket er viktig for tiltakshavar sin eigedom då eignedomen nå har fått ei god og tenleg utnytting og bruk. Vilåret for å gi dispensasjon vil såleis vera til stades.

Søknad om reguleringsendring.

Av ein eller annan grunn er det regulert ein felles tilkomstveg for bnr. 35 og 36 over søkjar sin eigedom bnr. 34. Vanlegvis er tilkomstvegar som berre gjeld ein eller felles for to eigedomar regulert inn på dei eigedomar som har nytte av tilkomsten dvs. i dette tilfellet bnr. 35 og 36. Nåverande eigar av bnr. 34 visste ikkje om denne reguleringa. Noko avtale om slik plassering er heller ikkje gitt av tidlegare eigar. Dersom reguleringsplanen skal følgjast må bnr. 35 og 36 byggje denne felles tilkomsten når desse eignedomane skal utviklast/byggjast på. Dvs. at desse eigarane må få løyve til grunn frå bnr. 34 for bygging av fellesvegen. Dersom slikt løyve ikkje vert gitt, må grunn oreignast. Sidan reguleringsplanen er eldre enn 10 år er det ikkje direkte grunnlag for slik oreigning utan Statsforvaltar si godkjenning. Dersom oreigningsløyve blir gitt, må verdifastsetting skje ved oreignings skjønn. Opparbeida areal på ein einebustadeigendom i dette området er verdifull slik at det kan

reknast med høg erstatning. Oreigning, erstatning og i tillegg bygging av vegen kan bli svært kostbart for desse to eigedomane bnr. 35 og 36. Denne felles tilkomstvegen er ikkje regulert til og skal heller ikkje nyttast som nokon ålmenn gå/sykkelveg for ålmenta mellom desse reguleringsområda. Slik trafikk kan stengjast ute med gjerde eller anna innhegning.

Det ville derfor vera til beste for alle parter at bnr. 35 får avkøyring direkte frå alt bygd fellesveg mot vest og bnr. 36 får avkøyring direkte frå alt bygd fellesveg mot sør slik som skissert på vedlagde kart D 1 og D 2. Ved slike avkøyringar til eksisterande fellesvegar vil den innregulerte fellesvegen på bnr. 34 ikkje vera turvande og kan dermed sløyfast frå reguleringskartet. Dette vil alle parter vera tent med.

Tiltakshavar søker derfor kommunen om følgjande:

1. Endring av reguleringsplanen i dette området slik at den regulerte fellesvegen for bnr. 35 og 36 vert sløyfa. Bnr. 35 og 36 får avkøyringar direkte frå alt opparbeidde fellesvegar som går inntil desse eigedomane. Sjå kart D 1 og D 2.
2. Når slik reguleringsendring er gjort, søker tiltakshavar om dispensasjon frå forskrift i Plan-og bygningslova om avstand til nabogrensa for støttemuren og planeringa og at kommunen godkjenner planeringa og oppføring av støttemuren slik som tidlegare eigar har bygd og slik som planering og muren nå er. Sjå kartskisse D1 og foto/kart av mur. Vedlegg E 1 og E2

Frekhaug 11.09.22.

For tiltakshavar.
Jens. H. N. Bjordal
Ansv. Søkjar.

Ved supplerings av søknad skriv ansvarleg søkjar vidare:

Syner til dykkar brev av 30.09.22.

I reguleringsplanen for Solhaug gnr. 318 bnr. 14 mfl. er det regulert inn ein felles tilkomstveg for gnr. 318 bnr. 35 og 36 nemnd FA 4 i reguleringsforskrifta prg. 6.1.5. Denne tilkomstvegen er regulert inn på eigedomen til gnr. 318 bnr. 34 utan at nåverande eigar eller tidlegare eigarar har inngått noko avtale om slik regulering. Vanlegvis vert slike fellesvegar som gjeld særskild for einskilde bruk, regulert inn på eigedomane til dei bruka som skal gjera seg nytte av fellesvegen. Dvs. i dette tilfelle bnr. 35 og 36. Det burde det vore gjort her og. Nå viser det seg at eigar av bnr. 36 har søkt om og fått løyve til å leggje tilkomsten til sin eigedom direkte frå fellesvegen på gnr. 318 til sin eigedom bnr. 36. Det same må då og gjelde for bnr. 35. Dette har eigar av bnr. 36 orientert om i vedlagde brev av 18.09.22 i pkt. 2 vedk. hans nabomerknad. Konsekvensen av slikt løyve, som kommunen her har gitt, må då vera at den regulerte fellesvegen for desse to bruka (bnr. 35 og 36) ikkje vil bli bygd eller tatt i bruk. Det vil vera urimeleg at bnr. 34 skal ha eit slikt hefte på sin eigedom i reguleringsplanen. Den innregulerte fellesvegen må derfor fjernast frå reguleringsplanen dvs. at både plankartet og forskrifta til planen må endrast. Sidan kommunen sjølv her ikkje har følgd reguleringsplanen ved å gi tilkomstløyve til desse to bruka direkte frå alt bygde fellesvegar, må konsekvensen vera at kommunen sjølv må syte for at denne reguleringsplanen vert endra slik som skissert ovanfor samt å ta kostnaden med endringa. Alternativet er at kommunen ser bort frå den innregulerte fellesvegen ved handsaming av tiltak for det området som denne fellesvegen har innverknad på slik som kommune alt har gjort ved å gi tilkomstløyve til bnr. 36 og 35 i strid med reguleringsplanen.

Sakshandsaminga ved vurdering av dispensasjonssøknaden frå nabogrense vedk. støttemur/planering vil då måtta bli:

Alt. 1. Dersom kommunen meiner at omsøkt støttemur ikkje kan godkjennast grunna den tidlegare omtala innregulert fellesveg i reguleringskartet, må kommunen sjølv syte for at reguleringsendringa vert gjennomført før dispensasjonssøknaden vert handsama.

Alt. 2. Dersom kommunen vel å sjå bort frå innregulert fellesveg, slik som kommunen har gjort ved å godkjenne nye tilkomststar til bnr. 35 og 36 over alt bygde fellesvegar, kan søknad om dispensasjon handsamast så snart kommunen har høve til slik handsaming.

Sidan det er kommunen som skal handsama saka, må det og vera kommunen som vel kva alternativ som skal leggjast til grunn ved handsaminga.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 318/36 ved brev av 18.09.2022:

Vedrørende oppsatt støttemur på gbnr. 318/34 i Alver Kommune

Viser til mottatt nabovarsel på søknad om dispensasjon fra avstand til nabogrense fra Tor Magne Strand eier av gbnr. 318/34 i Alver Kommune. Jeg har signert for å ha mottatt nabovarslet den 13.09.2022.

Jeg vil med dette brevet komme med en innsigelse på dette nabovarslet. Det bør presiseres at muren allerede er oppført: Denne saken gjelder dispensasjonssøknad fra Tor Magne Strand på en mur som allerede er ført opp på gbnr. 318/34.

Punkt 1. Avstand til gbnr. 318/36 Sagstadvegen 117.

Muren er ført opp helt opptil grensen på min eiendom og den er sågar fundamentert på murkanten som går på tomtegrensen min. Man kan se tomtemerke til høyre for hjørnesteinen til mur. Se foto under.



Muren går langs hele ene siden av tomten på Sagstadvegen 117 (gbnr. 318/36). Det står i dispensasjonssøknaden fra Tor Magne Strand (skrevet av Jens H.N. Bjordal) at muren ikke er mer enn 80 cm høy noen steder. Dette stemmer ikke da muren flere steder er høyere enn 80 cm.

Som dere ser av foto under så går det også en bratt utfylling opp fra murkant opp mot 190 cm noe som igjen gjør utfyllingen enda mer ruvende.



Det står også i dispensasjonssøknaden at dette gjelder et mindre tiltak med avgrenset planering. Dette medfører heller ikke riktighet. Som dere ser av vedlagte foto er muren satt opp langs ytterside av hele gbnr. 318/36 samt eiendommen gbnr. 318/35. Totalt snakker vi om et utfyllt areal på et sted mellom 100 og 150 m².



Punkt 2. Søknad om reguleringsendring

Det finnes ikke noe grunn til å søke om reguleringsendring verken for gbnr. 318/36 og heller ikke for gbnr. 318/35. Det er ikke behov for at gbnr. 318/34 gir fra noe område for felles vei, heller ikke at verken gbnr. 318/36 og gbnr. 318/35 trenger søke gbnr. 318/34 om løyve til dette. Som eier av gbnr. 318/36 så fikk jeg 27.01.2021 (sak 125/21) godkjent dispensasjonssøknad for endring av tilkomstvei i reguleringsplan for Solhaug (grønn stiplet linje). Slik at jeg kan bruke den

opprinnelige tilførselen til tomten min (samme vei som gbnr. 318/34 bruker i dag). Det er inngått tinglyst avtale med gbnr 318/81, 318/82, 318/83 om bruksrett til veien. Når det gjelder gbnr. 318/35 så ligger den regulerte veien til denne eiendommen opp til Solhaug Sameie (rød stiplet linje) og har heller ikke behov for innkjøring over gbnr. 318/34) Se skisse under.



Har full forståelse for at utført tiltak ikke er gjort av dagen eier av gbnr. 318/34, og jeg beklager at vi har havnet i denne situasjonen. Etter minn mening er tiltaket som er utført av en slik alvorlighetsgrad at det måtte rapporteres inn til Alver Kommune.

Det bør også nevnes at tidligere eier av gbnr. 318/34 er i slekt med dagens eiere, og etter min mening burde han vist et bedre skjønn før han gjennomførte den omfattende utfyllingen.

Det hele handler ikke om ikke om det er en stor eller liten utfylling, eller om det burde gjennomføres en reguleringsendring. Det hele koker ned til at muren er ført opp rett på nabogrense uten noen form for dialog eller søknad. Derfor ønsker jeg at muren skal fjernes fra der den ligger i dag.

Med vennlig hilsen

Geir Christian Helgesen

Det er kome inn merknad frå eigar av gbnr. 318/35:

MERKNAD TIL BYGGESAK VEDRØRENDE GBNR 318/34 I ALVER KOMMUNE – SØKNAD OM LEGALISERING AV STØTTEMUR OG UTFYLING AV TERRENG SAMT REGULERINGSENDRING

Undertegnede, som er eier og hjemmelshaver av eiendommen gnr.318, bnr.35 i Alver kommune, vil med dette komme med merknader til søknad om legalisering av støttemur og utfylling av terreng på eiendommen gnr.318, bnr.34 i Alver kommune.

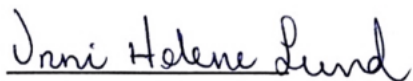
Den 15/9-22 mottok jeg nabovarsel vedrørende overnevnte byggesak. I ettertid har jeg satt meg inn i saken ved å gjennomgå sakens dokumenter, gjeldende reguleringsplan, servitutter tinglyst på min eiendom samt vært på befaring i området. Med bakgrunn i dette vil jeg komme med følgende merknader til byggesaken:

1. Støttemur er oppført helt i grenselinjen mellom bnr.34 og bnr.35, og i tillegg er terrenget bak muren hevet med nærmere 190 cm, uten at jeg som eier av bnr.35 har fått noen som helst varsel eller henvendelse om dette *før* tiltaket ble utført.
2. Tiltakshaver skriver i sin legaliseringssøknad at *«I føresegnene til Plan-og bygningslova er utført tiltak i seg sjølv ikkje søknadspliktig då dette gjeld eit mindre tiltak på eigedomen med svært avgrensa planering og ein støttemur av naturstein som ikkje nokon stad er høgare enn 80 cm.»*. Som nevnt over har jeg vært på befaring i området og vil bemerke at støttemur, enkelte steder er høyere enn 80 cm, oppført i grenselinjen samt heving av terrenget bak denne med opp mot 190 cm, etter min mening er noe langt mer enn *et mindre tiltak*.
3. Reguleringsplanen for området viser at det er regulert inn en vei for tilkomst til bnr.35 (og bnr.36) på bnr.34 på det området legaliseringssøknaden gjelder. Bakgrunnen for at veien er inntatt i reguleringsplanen vil jeg anta er at det den 17. juli 1951, i forbindelse med at bnr.34, 35 og 36 ble fradelt hovedbruket (bnr.15), ble

tinglyst servitutt både for bnr.35 og 36 vedrørende veirett over bnr.34 m.fl. for tilkomst til bnr.35 og 36. Med andre ord har bnr.35 (og bnr.36) en veirett over bnr.34 for tilkomst til/fra eiendommen som har naturlig gått på gammel gårdsvei som dels lå der hvor tiltaket som søkes legalisert er plassert.

Med bakgrunn i de tre overnevnte merknadene, men spesielt merknad 3, vil en godkjenning av omsøkte legaliseringssøknad føre til at bnr.35 og bnr.36 sin historiske veirett over bnr.34 (m.fl.) ikke vil kunne benyttes. Jeg ønsker derfor at kommunen avslår omsøkte legaliseringssøknad og sørger for at mur og terrengutfylling tilbakeføres til slik det var før tiltaket ble gjennomført.

Med vennlig hilsen



Unni Helene Lund

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 07.10.2022.
Ansvarleg søkjar opplyser at:

Til Alver kommune. Plan-og byggjesak.

Merknad til eigar av gnr. 318 bnr. 35 sine merknader til sendt nabovarsel for dispensasjonssøknad for oppført støttemur m.m. på gnr. 318 bnr. 34 Sagstad  vre.

Eigar av gnr. 318 bnr. 35 kvitterte for mottak av nabovarsel for dette tiltaket 15.09.22. Frist for å gi merknad til mottatt nabovarsel er 14 dagar fr  mottatt varsel dvs. seinast 29.09.22. Merknad til mottatt nabovarsel skal skje til ansvarleg søkjar.

Ansvarleg søkjar har ikkje mottatt noko merknader til tiltaket fr  eigar av gnr. 318 bnr. 35 innan fristen 29.09.22.

Ansvarleg søkjar fekk melding fr  tiltakshavar 05.10.22 om at eigar av gnr. 318 bnr. 35 hadde sendt sine merknader til omsøkt tiltak direkte til Alver kommunen utan kopi til korkje ansvarleg søkjar eller tiltakshavar. Tiltakshavar fann merknaden i saksdokumenta hjå Alver kommune. Alver kommune har heller ikkje orientert ansvarleg søkjar eller tiltakshavar om at det er kome merknader frå eigar av bnr. 35. Det same skjedde med merknaden fr  bnr. 36.

Sidan korkje tiltakshavar eller ansvarleg søkjar hadde motteke denne merknaden innan fristen ,rekna ein med at eigar av bnr. 35 ikkje hadde nokon merknad til tiltaket og ansvarleg søkjar opplyste dette i sitt brev til kommunen datert 04.10.22.

Merknaden fr  eigar av gnr. 318 bnr. 35 er datert 28.09.2022. Kva tid Alver kommune fekk varselet i hende er ukjent for ansvarleg søkjar, men ein må rekna med at det var innan fristen 29.09.22 slik at motteken merknad er levert innan fristen og er derfor gyldig.

Merknader til eigar av gnr. 318 bnr. 35 sine merknader til omsøkt tiltak på gnr. 318 bnr. 34.

Til pkt. 1. i merknaden: Tiltaket det nå vert søkt om dispensasjon for var oppført av tidlegare eigar og ny eigar var ikkje kjent med at naboar ikkje var orientert om tiltaket. Noko merknad til tiltaket fr  eigar av bnr. 35 har korkje tidlegare eigar eller nåverande eigar motteke sjølv om tiltaket var utført i tida 2015 til 2021 og burde såleis vera godt kjent for eigar av bnr. 35.

Til pkt. 2 i merknaden: Omsøkt støttemur er i gjennomsnitt ikkje høgare enn 80 cm, men han kan på einskilde stader vera over 80 cm og andre stader vera vesentleg lågare. Det same gjeld d  planeringa bak muren. Høgda på planeringa varier frå 0,5m til opptil 1,90 som i merknadene fr  eigar av bnr. 35. For å kunne vurdere dette tiltaket bør kommunen sin sakshandsamar f reta ei synfaring for sjølv å kunne få grunnlag for sjølvstendig vurdering.

Til pkt. 3 i merknaden. Det er rett at det i sk ytet til bnr. 34 er ein tinglyst vegrett over bnr. 34 i grensa mot bnr. 35 og 36 for følgjande eigedomar: bnr. 31,32,33,35,36,37 og 15. dvs. i alt 7 eigedomar. Vegretten er i sk ytet fastsett til ein breidde på 2,0 m medrekna grøfter dvs. netto vegbane på om lag 1,5m. I reguleringsplanen er denne vegretten teikna inn med ein breidde på omlag 3m. Eigedomane bnr. 31,32,33,37 og 15 har forlenst etablert sin tilkomst fr  fellesvegen opp fr  fylkesvegen og har neppe noko bruk for noko veg inntil det andre bustadområdet mot vest som har sin eigen tilkomst. Bnr. 36 har fått løyve frå kommunen å nytte direkte innk yring frå denne nemde fellesveg utan å gå om den regulerte fellesvegen over bnr. 34. Eigar av bnr. 36 har og opplyst i sin merknad til tiltaket at hans eigedom ikkje har noko interesse med denne fellesvegen over bnr. 34.

Bnr. 36, som det ikkje er bygd på, kan såleis ha ein bruksinteresse i denne fellesvegen dersom eigedomen ikkje får tilgang til den fellesvegen fr  bustadområdet i vest som går inntil denne

eigedomen sin grense mot vest. Bnr. 35 kan såleis teknisk ha lett tilgjenge til denne utan bruk av noko veg over bnr. 34..

Det er såleis lite sannsynleg at nokon av dei eigedomane som har bruksrett over bnr. 34 nokon gong vil nytte seg av denne bruksretten ved å bygge denne fellesvegen. Dersom denne fellesvegen blir bygd inntil bustadområdet mot vest vil sannsynleg og dei som bur i bustadfeltet mot vest nytte denne veggen for å kome til skulen, handlesenteret m.m. då denne veggen er noko kortare enn den veggen dette området sjølv nytta i dag. Denne fellesvegen vil då gi auka trafikk som vil vera til ulempe for dei eigedomane som har bruksrett til denne fellesvegen. Det beste for alle partar vil såleis vera at den retten som desse eigedomane fekk over bnr. 34 ved frådelinga av parsellane i 1951 vert sletta og at den regulerte fellesvegen vert sløyfa får reguleringskartet og i forskriftene til reguleringsplanen.

Alternativet til dette kan vera at dei tiltaka som det er søkt om godkjenning for på bnr. 34 kan bli godkjent med atterhald om at dei må tilpassast eventuelt fjernast ved mogeleg bygging av denne fellesvegen over bnr. 34 slik at denne fellesvegen ikkje vert hindra bygd grunna omsøkte tiltak.

Frekhaug 06.10.2022.

For tiltakshavar Thor Magne Strand V/

Ansvarleg søkjar Jens H. N. Bjordal.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.08.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere om lag 0 meter.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Tiltak medfører ingen endring for vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst, avkøyrsløp og parkering for eigedom.

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. 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 filsidesett.

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 innafør 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.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak regulert byggegrense vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for planering og etablering av mur på eigedom. Tiltak strekk seg utover byggegrense og stenger av regulert veg «FA4» i reguleringsplan. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om planering og etablering av mur avslått.

Nabomerknad

Eigar av gbnr.318/36 har presisert at tiltak er plassert 0 meter frå naboeigedom. Dette er i strid med byggegrense i reguleringsplan, og krev dispensasjon. Denne er avslått ovanfor. Merknad er dermed tatt til følgje.

Merknad frå naboeigedom med gbnr.318/35 viser òg til plassering 0 meter frå eigedomsgrense, samt tilhøve rundt regulert veg «FA4». Bakgrunnen for regulert veg er ikkje tatt stilling til i dette avslaget. Tiltaket si plassering og forholdet til regulert veg er jamvel ein del av dispensasjonsvurdering.

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

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast 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 byggtknisk 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.: 22/6806

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Jens H N Bjordal

Grønlandsvege 5918
n 11

FREKHAUG

Thor Magne Strand

Sagstadvegen 5919
111

FREKHAUG