

Viser til brev fra Alver kommune, mottatt 26.10.2022 – *Vi trenger fleire opplysninger før vi kan handsame søknaden.* Se svar under i punkter med blå tekst

Beskrivelse til søknad om terrengmurer, G.nr. 502 B.nr. 29, Valdersnes.

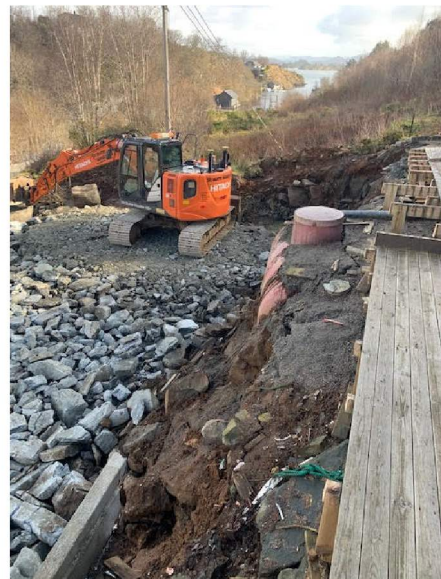
I april 2022 gjorde Alver kommune tiltakshaver, Kari Wichstad og Øyvind Stormark, oppmerksom på at påbegynte terrengmurer på/ved gbnr 502/29 er søknadspliktige etter pbl § 20-1 bokstav k – *Vesentlig terrenginngrep.* Vedlagte søknad om rammetillatelse er en oppfølging av dette.

Da hytten på gbnr 502/29 ble oppført rundt 1980, ble det oppført en støttemur ca. 3 meter fra hyttens nordvestfasade (se blå strek i kartet under).

I forbindelse med drenering og planering i 2021 i området mellom hytten på gbnr 502/29 og Valdersnesvegen, skred en del av løsmassene ut under den opprinnelige terrengmur. Av sikkerhetsmessige årsaker ble resten av terrengmuren tatt ned. Grunnentreprenør Straume Maskin AS så, at terrenget mellom den tidligere støttemur og hyttens fundament, muligvis kunne skride ut ved stor nedbørsmengde, og planla derfor å oppføre en ny støttemur #1 til erstatning for den forrige.



Opprinnelig terrengmur fra rundt 1980 vist med blå linje, påbegynt terrengmur er vist med grønn linje.



Terrenget øst for hytten med septiktank, etter at terrengmuren er fjernet.

For å lage et stabilt grunnlag for den nye muren, ble det også oppført en terrengmur #2 langs Valdersnesvegen (se grønn strek i kart over). Tiltakshaver/entreprenør var ikke klar over at muren ble satt opp på kommunal veigrunn gbnr 502/50. Det er i ettertid avklart med veiavdelingen i Alver kommune at det ikke ligger offentlige vann- og avløpsledninger mellom Valdersnesvegen og gbnr 502/1.



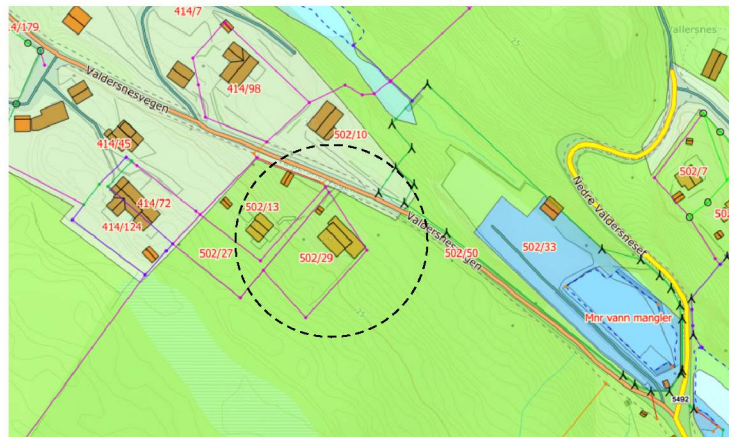
Foto tatt våren 2022

Terrengmuren #2 som er plassert langs Valdernesvegen er ca. 19 m lang og 2,1 m høy i sørlig ende (tv. i bilde over). Deretter synker den ned mot avkjørsel til gbnr 502/29 i nordlig ende (th. på bilde over). På bildet over ses septiktanken (avlang rød flate) ytterst til høyre i bildet, nedenfor hytten.

Tiltakshaver forstår at det er vanskelig for Alver kommune å gi løyve til terrengmur #2, ettersom den ligger på kommunal veigrunn og mindre enn 15 m fra senter kommunal vei. I denne søknad, søkes det derfor om å flytte og gjenoppføre terrengmur #2 lenger inne fra veien.

Planstatus

Gbnr 502/29 er ikke detaljregulert, men ligger i område utlagt til LNF område i kommuneplan for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019.



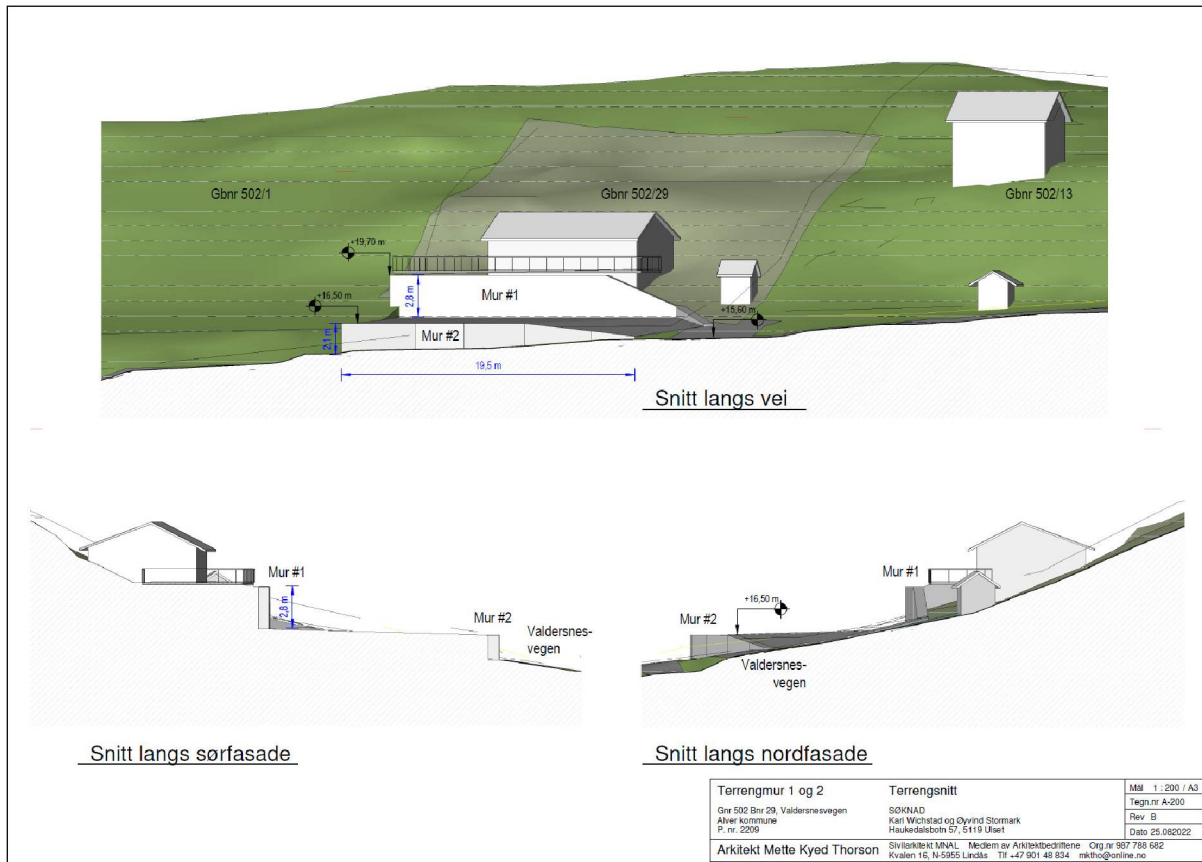
Utsnitt av KDP/reguleringsplan

Tomtegrenser

Tiltakshaver ønsker å gjøre oppmerksom på at det er en feil i tomtegrensene som viser på kommunens kart. Skyldskifte fra 8.4.1978 (se vedlegg) angir at tomten går helt til Valdernesvegen. Sverre Solberg på kart og oppmåling i Alver kommune har laget en skisse på tomten (3.8.2021) med utgangspunkt i skyldskiftet (se vedlagt skyldskifte med kart). Uansett har vi innhentet erklæring fra eier av gbnr 502/1 på at terrengmurene kan oppføres som vist på situasjonskartet («på annen manns grunn»).

Tilføyelse 03.11.2022 – Svar på kommunens spørsmål 4:

Det var vedlagt lengde- og tverrsnitt i målestokk 1:200 av terrengmurene #1 og #2 til søknaden om rammetillatelse. Se tegning A200 *Terrengsnitt*. Hvis det er ønskelig med større målestokk, eller annen informasjon, ber vi om at det blir lagt inn som et vilkår i rammetillatelsen.



Tilføyelse 03.11.2022

Tiltak

Ny støttemur #1 er tenkt plassert parallelt med hytten, ca. 4 m fra grunnmuren. Muren skal bli ca. 15 m lang og ca. 2,8 m høy. Muren skal omkranse nytt rensningsanlegg for hytten og være bæring for ny terrasse. Det vil bli montert rekkverk på muren i henhold til TEK17 §12-15 punkt 3.

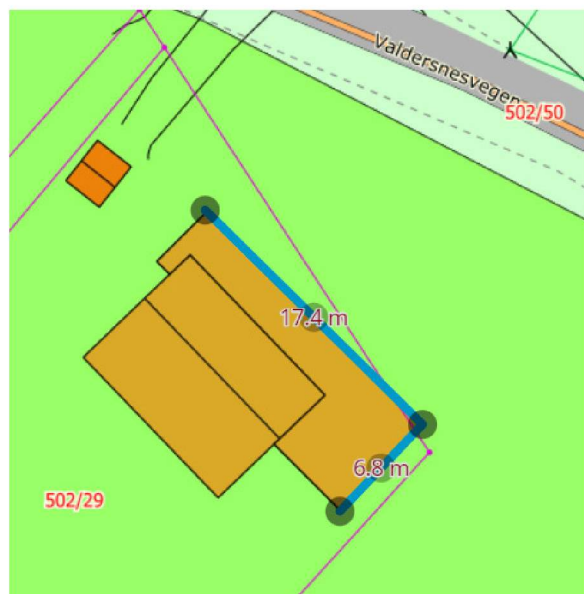
Ny støttemur #2 ønskes plassert parallelt med Valdersnesvegen, og ca. 2,0 – 2,4 m fra tomtegrensen, så frisiktlinjen i avkjørselen holdes fri. Det vil bli montert rekkverk på muren i henhold til TEK17 §12-15 punkt 3.

Det går el-ledning over tomten, men de henger så høyt at arbeidet ikke vil komme i konflikt med ledningstraseen.

Det skal opplyses at tiltakshaver gjennom Stendal VVS har søkt om minirensesanlegg for hytten på gbnr 502/29. Dette tiltaket er ikke medtatt i denne søknaden, men det er vedlagt kopi av avtale om stikkledning.

Tilføyelse 03.11.2022 – Svar på kommunens spørsmål 2:

Den terrasse som var plassert øst for hytten, før arbeidet med terrengmurene ble påbegynt, var 6,8 x 17,4 m og viser på kartutsnitt under.



Tilføyelse 03.11.2022

Terrassen ble fjernet i forbindelse med å hindre terrengmur #1 i å skride ut. Ny terrasse vil i utgangspunktet få samme størrelse og plassering som den opprinnelige, men dette avhenger naturlig av om det gis løyve til terrengmur #1. Krav om tegninger på terrassen kan evt. legges inn som et vilkår i rammetillatelsen.

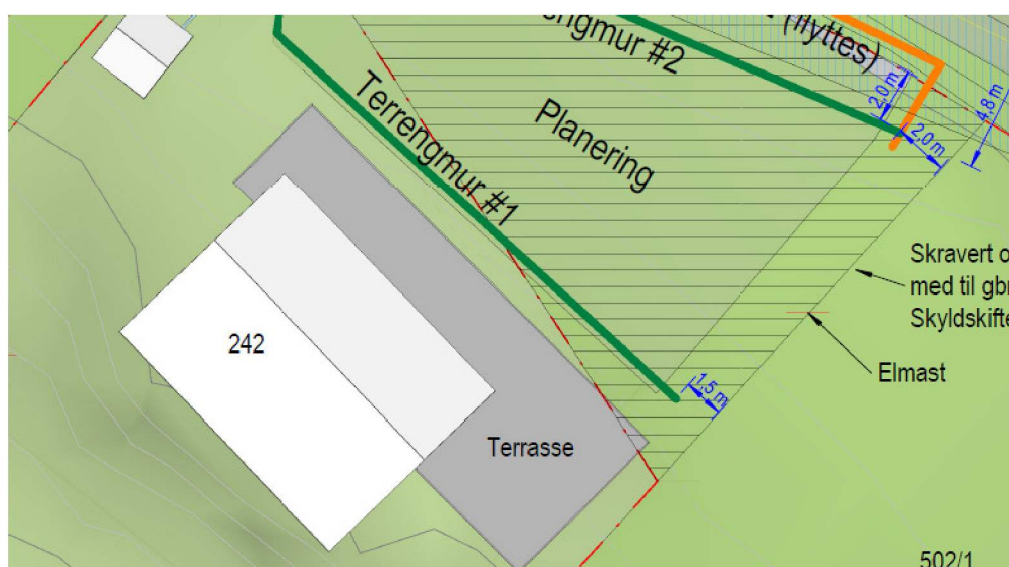
Naboerklæring

Nabo på gbnr 502/1 har skrevet under på at Terrengmur #1 og #2 kan oppføres nærmere tomtegrensen end 4 meter. Se vedlegg til søknaden.

Tilføyelse 03.11.2022 – Svar på kommunens spørsmål 3:

Det ønskes opplysning om minsteavstand til nabo. Vi tolker dette som avstand til nabogrense (ikke nabobygg). Avstanden er vist til 1,5 m på situasjonskartet som var vedlagt rammesøknaden.

Vedlegg V5 i rammesøknaden, er naboerklæring på at tiltaket kan oppføres 1,5 m fra tomtegrense til gbnr 502/1.



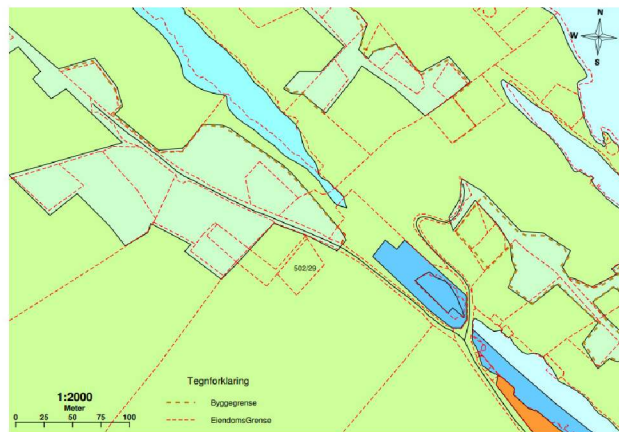
Tilføyelse 03.11.2022

Dispensasjon

1. Det søkes om dispensasjon fra Veglovens § 29 hvor byggegrense mot kommunal vei er satt til 15 meter fra senter vei.

Begrunnelse: Terrengmur #1 erstatter tidligere mur, mens terrengmur #2 gjør det mulig å snu med bil på egen tomt og hindrer utskridning av masser i Valdersnesvegen. Frisikt i avkjørsel til gbnr 502/29 er ivarettatt.

2. Det søkes om dispensasjon fra Plan og bygningsloven § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. (Vi har fått kartutsnittet (under) av kommuneplanen, men er litt usikre på om hvor byggegrense mot sjø går i kommuneplanen. Vi vedlegger derfor begrunnelse for dispensasjon for en sikkerhets skyld)



Begrunnelse: Gbnr 502/29 ligger i utkanten av et ferdig utbygget område for hytter og tomten er bebygget med en hytte fra tidligere. Tomten ligger vest for Valdersnesvegen og har ikke visuell kontakt med sjø/båthavn som ligger øst for Valdersnesvegen, og ca. 20 m lavere i terrenget. Veien danner derved en naturlig byggegrense mot strandsonen. Terrengmurene vil ikke få noen konsekvens for bruk av eller tilkomst til strandsonen.

Tilføyelse 03.11.2022 – Svar på kommunens spørsmål 1:

3. Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplan for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019 §3.4.1, for oppføring av terrengmurer i LNF-område som ikke er i forbindelse med stedbunden primærnæring.

Begrunnelse: Tomten gbnr 502/29 ligger i LNF område, men helt inn til område med formål *Landbruk, natur, friluftsliv og eksisterende spreidd busetnad (LNF-SBE)*. Tiltakshaver har sendt innspill til arealdelen i ny kommuneplan for Alver, om å få tomten inn under formål for *LNF med spreidd busetnad*, når kommuneplanen nå blir formet for Alver kommune.

Tomten er bebygget med fritidsbolig fra før, og den ene terrengmuren har også vært etablert tidligere. Terrengmuren er nødvendig for få til en flate hvor man kan snu på egen tomt, og unngå utskridning av masser fra flaten ut i Valdersnesvegen. Terrengmur #2 vil derfor være med til å øke trafikksikkerheten på Valdersnesvegen. Vi mener derfor at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene, overordnet sett!

Vennlig hilsen
Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL