



Multi Prosjekt Team As
Postboks 203, Løvås
5865 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5287 - 22/94520

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

Dato:
11.01.2023

Løyve til oppføring av riving av mur og oppsetting av ny - gbnr
108/514 Lindås

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 1421/22

**Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:**

Jan Thore Ellingsen
Multi Prosjekt Team As
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

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

Det vert gjeve rammeløyve for mur på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.11.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande mur og oppføring av ny mur med lengd på 32 meter.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg, vist i plankart og skildra i føresegn 2.4 i reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 31.05.2022 og supplert 10.12.2022 .

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 30.09.2022:

Vi trenger meir dokumentasjon i saka

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

1. Avstand til nabogrenser manglar

Du må føre på avstandane frå det nye tiltaket til naboeigedom med gbnr.108/525.

2. Snitteikningane er mangelfulle

Innhaldet i teikningane er mangelfullt. Du må sende inn ny snitteikning som viser høgda til muren på alle punkt.

3. Dispensasjon frå byggegrense

Gjeldande plan har føresegner om byggegrense. Heile tiltaket skal ligga innanfor regulert byggegrenser med mindre gjeldande plan har andre føresegner. Det ser ut som om at skissert tiltak er i strid med regulert byggegrense. Sjå stripla linje mot veg:



Dersom tiltak er i strid med byggegrense, må søknad supplerast med dispensasjon frå byggegrense.

Plan og bygningslovens § 19-2 gir føringar for kva omsyn som må vurderast i ein dispensasjonsvurdering. Bestemmelsen seie blant anna:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.»

I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samla vurdering.

Søknad om dispensasjon skal nabovarslas. Nytt varsel må sendes ut, og du må sende inn ny kvittering for nabovarsling når dette er gjort.

For meir informasjon om nabovarsling, sjå her: <https://dibk.no/nabovarsel>

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søkjar 10.12.2022.
Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.
Sakshandsamingstid for søknad om dispensasjon er 12 veker. Fristen er 06.03.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for bustadfelt Lindås prestegård del av gnr.108 bnr.1 (plan-id: 1263-22032001) er definert som «område for bustad med tilhøyrande anlegg», B4. Reguleringsplan vert supplert av kommunedelplan for Lindås, jf. føresegn 4.5 i KDP.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

SØKNAD OM DISPENSASJON

Tiltaket vil kreve dispensasjon fra reguleringsplan og på vegne av tiltakshaver søkes det med dette om dispensasjon gjeldende bestemmelser.

KONSEKVENNS OMGIVELSER

Ved eiendommen er det i dag en forstøtning som er av dårlig kvalitet.

Tiltakshaver ønsker å rive denne for å kunne sette opp ny mur i naturstein.

Den nye muren vil bli satt opp med samme plassering og fotavtrykk, men den vil bli høyere slik at den vil gi eiendommen en bedre utnyttelse. For at den ikke skal bli for dominerende mot nordøst har en valgt å trekke den inn på eiendommen.

Med tilnærmet samme plassering tør en hevne at den ikke vil gi noen negative konsekvenser for sine omgivelser, den vil heller ikke forringe noen form for siktlinjer langs veien.

For tiltakshaver vil den helt klart gi en positiv innvirkning både mht. bruk og vedlikehold av eiendommen generelt sett.

Tiltakets ringvirkning på naturmangfoldet vil ikke medføre konsekvenser i negativ retning.

Oppsummert mener vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større ulempene i dette tilfelle.

DISPENSASJON FRA BESTEMMELSER

Det søkes med dette om dispensasjon fra bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan

På vegne tiltakshaver søkes det om rivning av eksisterende mur og oppføring av ny forstøtningsmur.

Dispensasjonssøknad er særskilt nabovarslet iht. Pbl §21-3.

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 ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 24.11.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 108 bnr.279 har i dokument datert 31.05.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa. Dokumentet viser til feil bruksnummer for tiltaket. Dette er opplyst i supplering datert 08.11.2022. Nabo vil få vedtak til klagevurdering.

Det er òg henta inn samtykke frå eigar av gbnr.108/525 for plassering 0,1 meter frå nabogrensa. Samtykke ligg på sak. Det er jamvel regulert byggegrense som styrer avstand mot denne eigedom/vegen, ettersom denne er lagt inn i plan. Det er søkt om dispensasjon frå denne byggegrensa. Sjå vurdering av dispensasjon.

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.

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne 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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna i lova sin føremålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg sett til side.

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.

Dispensasjon frå regulert byggegrense

Vurdering av omsynet

Omsynet bak regulert byggegrense er i hovudsak å sikre rammene for utbygging innanfor planområde. I det konkrete tilfellet gjeld saka etablering av støttemur mot privat veg. Omsynet med byggegrensa mot veg vil typisk vere å sikre interesser som trafikktryggleik, ved at det vert tilstrekkeleg sikt på veg.

I denne saka vurderer administrasjonen at omsynet bak byggegrensa ikkje vert sett vesentleg til side. Det er vurdert at muren ikkje vil medføre negative ulemper sett mot trafikktryggleik. Tiltak vil jamvel i sin heilskap vere i strid med regulert byggegrense.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak regulert byggegrense blir satt vesentleg til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulemper

Det er i søknad opplyst at mur vert plassert med same plassering og fotavtrykk som eksisterande mur har i dag. Det er jamvel opplyst at muren vert noko høgare enn eksisterande. Det er på bakgrunn av dette vurdert at tiltak ikkje vil ha negative følgjer for omgjevnadar og siktlinjer langs veg. Administrasjonen er samd i denne vurderinga ut frå innsendt dokumentasjon, og vurderer ikkje at tiltak vert negativ for trafikkføremål.

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltak medfører nemneverdige ulemper. Muren vil jamvel tene føremålet til den aktuelle eigedomen, ved at den bidreg positivt til bruk og vedlikehald av eigedom. Det er vidare vurdert positivt at ein nyttar same plassering som dagens mur, og dermed ikkje plasserer ny mur ytterlegare i strid med byggegrense.

Det er vurdert at fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene, jf. pbl.§19-2 andre ledd.

Kommunen ser ingen grunn til å avslå tiltak etter pbl.§19-2 første ledd, som syner til at kommunen «kan» gje dispensasjon der vilkår i andre ledd er oppfylt.

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

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaket sine visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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.

GENERELL INFROMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Dispensasjonsøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

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.

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

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Dykk må søka om igangsettingsløyve

Ingen arbeid må settast i gang før igangsettingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsettingsløyve for delar av tiltaket.

Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/5287

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Mottakarar:

Jan Thore Ellingsen

Gamle 5955

LINDÅS

Prestavegen 11

Multi Prosjekt Team As

Postboks 203, 5865

BERGEN

Løvås