



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Arkitekt Knut Willie Jacobsen
Lurevegen 304
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15288 - 21/48437

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

Dato:
27.08.2021

Løyve til oppføring av mur - gbnr 24/78 Fammestad

Administrativt vedtak: Saknr: 780/21
Tiltakshavar: Grethe Jorunn Askvik
Ansvarleg søkjar: Arkitekt Knut Willie Jacobsen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg for oppføring av mur.

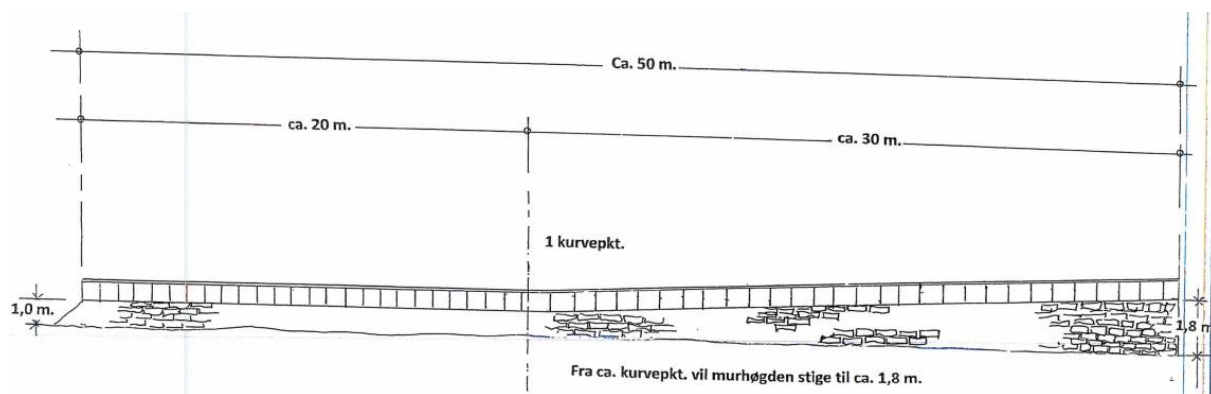
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve i eitt trinn for oppføring av mur på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.06.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Minste avstand mellom tiltak og kommunalt leidningsnett skal være minimum 1,0 meter. Avstand skal sikre at kommunen kan nytte gravemaskin ved arbeid på kommunalt leidningsnett.
3. Mur skal være fundamentert direkte på fast fjell eller under botn leidningsnett. Krav til fundamentering skal sikre at mur ikkje rasar ut ved arbeid på kommunal veg og kommunalt leidningsnett.
4. Alver kommune seie frå seg alt ansvar for skader som oppstår på mur som vert plassert innanfor avstandskravet på 4,0 meter. Dersom det under arbeid på veg eller kommunalt leidningsnett oppstår skader på mur, er dette kommunen uvedkommande. Eigar av mur skal sjølv sørge for og påkoste utbetring av eventuelle skader.

5. Mellom ytterkant mur og kant kommunal veg skal det være eit grøfteareal med ei bredde på minimum 1,0 meter. Grøft skal være opparbeida med svakt fall frå kant kommunal veg. Minste avstand til ytterkant mur og grense mot veg vert sett til minimum 1,0 meter.
6. Dersom mur kjem i siktsona til regulert kommunalt vegkryss, skal mur ha ei maks høgde på 0,4 meter over vegnivå kommunal veg for å unngå krav om sikring ihht TEK17 § 8-3 tredje ledd bokstav b). Muren skal være etablert slik at tekniske krav til regulert vegkryss vert stetta. Tekniske krav til vegkryss (sikt, svingradius m.meier) følgjer av vegnormal N100.
7. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av natursteinsmur med total lengde ca. 50 meter rundt eigedomen frå sør og langs den kommunale vegen. Dei første 20 metrane vil muren ha ei høgde på ca. 1 m, resterande ca. 30 m langs kommunal veg vil gradvis stige og ende på 1,8 m. Oppå muren vil det bli satt opp flettegjerde på 90 cm.



Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og oppføring av mur. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense.

Det vert elles vist til søknad motteken 09.09.2020 og supplert 02.06.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 08.10.202:

1. Det er søkt om oppføring av støttemur utanfor regulert byggjegrense i gjeldande plan. Før kommunen kan ta søknaden opp til handsaming er det naudsynt med søknad om dispensasjon frå byggjegrensa i gjeldande plan. Sida tiltaket omfattar oppføring av støttemur i nabogrense, anbefala vi at dykk innhentar samtykke frå nabo for å styrka søknaden om dispensasjon. Vi gjer merksam på at ein søknad om dispensasjon krev nytt nabovarsel.
2. Det kommunale VA-anlegget (vatn og avlaup) er etablert i vegen forbi eigedommen. Frå innsendt situasjonskart kan det sjå ut som tiltaket ligg nærmare eksisterande VA-anlegg enn 4 meter. Om det syner seg at tiltaket ligg nærmare enn 4 meter frå eksisterande VA-anlegg, er det naudsynt med ein dispensasjon frå VA-avdelinga for tiltaket.
3. Situasjonskartet er ikkje målsatt og må vera eit kart frå Alver kommune. Situasjonskartet må innehalde mål på tiltak, avstand til nabogrense, veg, leidningar osv. Det kan med fordel også leggjast inn avklaring i høve tiltakets påverknad på eventuelle siktsoner knytt til kommunal veg.
4. Innsendte teikningar omfattar ei prinsippskisse for tørrmur samt ein illustrasjon av tiltenkt tiltak. Teikningane må vera målsatte og syne høgde, lengde og gjerne profilar av aktuelle områder av betyding for tiltaket.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 02.06.2021. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

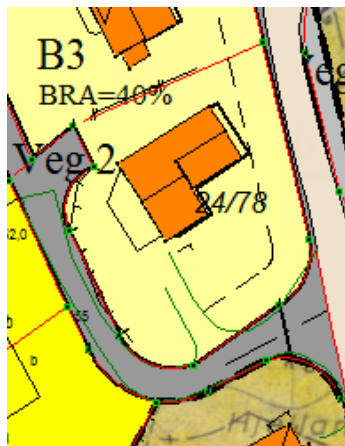
Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kløve bustadfelt, planid: 1263-200801, er definert som bustader – frittliggjande småhus.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrense, byggegrense vist med stipla linje:



Ortofoto:



Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Den omsøkte forstøtningsmur mot veg, vil bli ca. 1,0 – 1,8 m. høy, og er tenkt oppført i grensen mot kommunal veg.

Vegen oppføres som en tørrmur av stor stein, og vil bli forsynt med et 90 cm. høgt flettverkgjerde på toppen.

Muren - og gjerdet, ønskes oppført - for å få en bedre utnyttelse av tomten - som da vil gi eiendommen et sikkert område for leik, fritid - og et godt utemiljø i hagen.

Den omsøkte vegmur m/ høyde 1,0 m. vil IKKE redusere siktforholdene på stedet.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Avdeling for Samferdsel, veg, vatn og avløp forvaltning i Alver den 19.08.2021:

Uttale:

Det er i søknad ikkje opplyst ei minste avstand frå midt kommunal veg eller frå grense mot veg. I søknad må ein søke om minste avstand til midt kommunal veg eller grense mot veg. Etter det vi kan sjå, ut i frå vedlagt bilete, ser du ut som at mur er tenkt plassert i grense mot veg.

For at vegmynde skal kunne utføre drift og vedlikehald av veg må mur trekkast lenger inn på tomte. Det er også opplyst at mur skal ha ei høgde på 1,0 meter. Kjem mur i siktzone til regulert kommunalt vegkryss skal muren ha ei høgde som er under 0,5 meter for å ikkje utløyse krav om sikring (jf. Tek 17 §8-3 3.ledd bokstav b).

Det er i søknad ikkje lagt ved ved situasjonskart som viser muren sin avstand til vegmidt/grense mot veg eller som viser at mur er plassert utanfor siktzone. Det er lagt ved eit tverrsnitt som heller ikkje viser avstand til kommunal veg.

Vegmynde sett følgjande krav til dispensasjon frå byggegrense mot veg:

- Mellom ytterkant mur og kant kommunal veg skal det være eit grøfteareal med ei bredde på minimum 1,0 meter. Grøft skal være opparbeida med svakt fall frå kant kommunal veg. Minste avstand til ytterkant mur og grense mot veg vert sett til minimum 1,0 meter.
- Dersom mur kjem i siktsona til regulert kommunalt vegkryss, skal mur ha ei maks høgde på 0,4 meter over vegnivå kommunal veg for å unngå krav om sikring ihht Tek 17 §8-3 3.ledd bokstav b.

Muren skal være etablert slik at tekniske krav til regulert vegkryss vert støtta. Tekniske krav til vegkryss (sikt, svingradius m.meir) følgjer av vegnormal N100.

- Villkår som er gitt i dispensasjon frå avstandskrav til offentleg leidningsnett skal gjelde, på lik linje som villkåra gitt her.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 02.06.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 24 bnr. 115 har i dokument datert 29.10.2020 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Avstand frå mur til kommunalt leidningsnett er 1,0 m. VA-avdeling har i vedtak datert 20.11.2020 gjeve dispensasjon frå plassering 1,0 meter frå kommunalt VA-anlegg på følgjande villkår:

- Minste avstand mellom tiltak og kommunalt leidningsnett skal være minimum 1,0 meter. Avstand skal sikre at kommunen kan nytte gravemaskin ved arbeid på kommunalt leidningsnett.
- Mur skal være fundamentert direkte på fast fjell eller under botn leidningsnett. Krav til fundamentering skal sikre at mur ikkje rasar ut ved arbeid på kommunal veg og kommunalt leidningsnett.
- Ei føresetnad for dispensasjon frå avstandskrav til offentleg leidningsnett er at det vert gitt dispensasjon frå regulert byggegrense. Mur må være utforma slik krav til sikt i avkjørsle/ regulert vegkryss vert stetta.
- Alver kommune fråseier seg alt ansvar for skader som oppstår på mur som vert plassert innanfor avstandskrav på 4,0 meter. Dersom det under arbeid på veg eller kommunalt leidningsnett oppstår skader på mur, er dette kommunen uvedkommande. Eigar av mur skal sjølv sørge for og påkoste utbetring av eventuelle skader.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle.

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:

«Muren skal oppførast som en tørrmur av stor stein – og forsynes med et 0,9 m høgt gjerde på toppen. Fundamenteres på en «pute» av sand – og stein. En mur m/ et 0,9 m høgt gjerde på toppen».

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:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 dispensasjonen kan medføre.

Den aktuelle eigedomen har byggegrense mot veg på 4 meter. Omsøkt mur er plassert i grensa mot kommunal veg, og ansvarleg søker har grunngjeve søknad om dispensasjon med at tiltakshavar ynskjer å kunne utnytte tomte betre, som igjen vil gje eigedomen eit trygt og godt uteområde.

Omsyna bak byggegrense mot veg er å ivareta trafikktryggleik, vedlikehald og drift av vegnett, samt ivareta behov for evt. utviding av veg.

Det har ikkje vore praksis i kommunen å tillate tiltak i strid med byggegrensa mot veg når tiltaket får konsekvensar for siktsona, vedlikehald og drift av vegnett.

Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore trafikktryggleik, sikteline, vedlikehald av drift og vegnett og særleg uttale frå vegavdelinga.

Det er opplyst og vist på teikningar at muren vil ha ei høgd på 1,0 meter som vil gå i bue ca. frå innkøyrsløp og 22 meter fram, deretter vil høgda på muren gradvis auke til 1,8 meter langs kommunal veg. Som vegmynde visar til i si uttale er det ikkje lagt ved situasjonskart som viser at mur er plassert utanfor siktzone i kommunalt vegkryss. Vegmynde har stilt krav til dispensasjonen at muren skal ha ei makshøgd på 0,4 meter over vegnivå kommunal veg for å unngå krav om sikring, samt at tekniske krav til regulert vegkryss vert stetta. Byggesak legg desse krava til grunn for dispensasjonen.

Vidare er muren omsøkt plassert i grensa mot kommunal veg. For at vegmynde skal kunne utføre drift og vedlikehald av veg må mur trekkast lenger inn på tomte. Vegmynde har stilt krav om at mellom ytterkant mur og kant kommunal veg skal det være eit grøftefall med ei bredde på minimum 1,0 meter. Grøft skal vere opparbeida med svakt fall frå kant kommunal veg. Minste avstand til ytterkant mur og grense mot veg vert sett til minimum 1,0 meter.

På bakgrunn av uttale frå avdeling for Samferdsel, veg, vatn og avlaup kan ikkje kommunen sjå at formålet bak regulert byggegrense mot veg vert vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon på vilkår i denne saka. Fordelane med å gje dispensasjon er dermed klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå byggegrensa mot veg er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslas i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtেকnisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 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. 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/15288

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.

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.

Mellombels bruksløyve/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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkitekt Knut Willie Jacobsen Lurevegen 304 5912

SEIM

Mottakarar:

Grethe Jorunn Askvik

Høghøyen 24 5913

EIKANGERVÅG