



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/4655 - 20/23827

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

Dato:
30.04.2020

Løyve til oppføring av terrengmur med dispensasjon - gbnr 141/86 Kvamme nedre

Administrativt vedtak: **Saknr: 456/20**
Tiltakshavar: Hjalmar Reinholt Petersen
Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 29-4 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggjegrense for oppføring av terrengmur på gbnr 141/86.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan, datert 22.10.19 og mottatt 11.02.20 og i samsvar med teikningar mottatt 11.02.20 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.
3. Tiltaket skal utformast i samsvar med vilkår i uttale frå Avdeling for Samferdsel, veg, vatn og avlaup forvaltning i Alver kommune, datert 17.04.20.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Oppdatert gjennomføringsplan og søknad om ferdigattest skal sendast inn i sak 19/3127.»

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av terrengmur med lengde i fasade sør-vest opplyst til å vere ca. 23 meter og høgde på ca. 1,2 meter, i fasade nord-vest murens lengde er opplyst til å vere ca. 13,2 meter og murens høgde varierer frå ca. 0,4 meter til 1,2 meter og i fasade sør-aust murens lengde er opplyst til å vere ca. 3 meter og høgde varierer frå ca. 0,5 meter til ca. 1,2 meter. Muren vert oppsett som armert betongmur med naudsyn fundamentering og stakittgjerdje oppå muren.

Mur er omsøkt i grense mot regulert leikeplassen Leik 01 i sør-vest og i grense mot kommunal veg med fortau og gang-og sykkelveg i nord-vest.

Det er tidlegare godkjent oppføring av bustad med garasje på gbnr 141/86. Ansvarsrettar vidareførast frå sak 19/3127 – oppføring av bustad med garasje etter avtale med ansvarleg søkjar.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse i planen.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.02.20 og supplert 28.04.20.

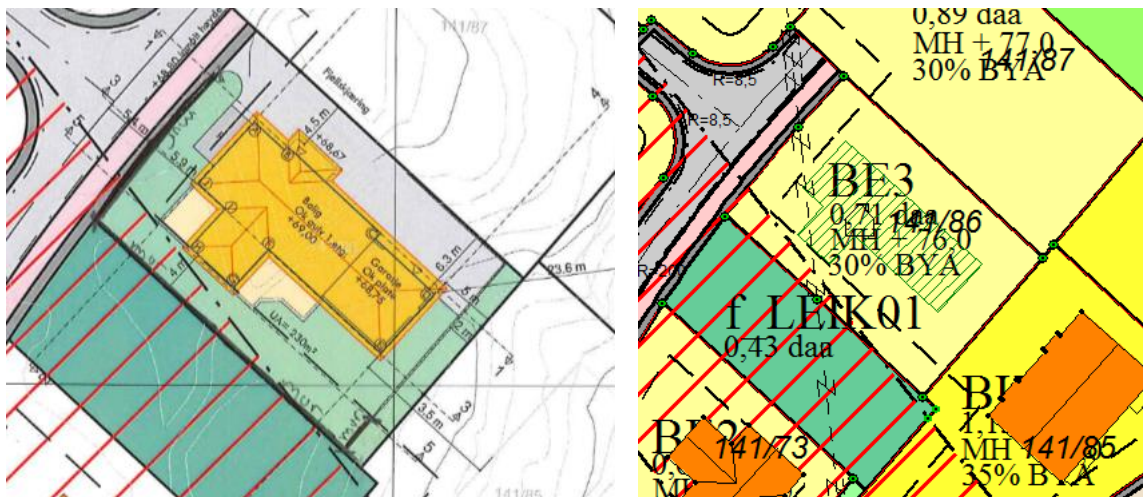
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 28.04.20. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Stølshaugane med plan/id 1263-201302 er definert som BE3 - bustadbygging frittliggjande småhusutbygging føremål.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrænse i planen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

En mur i grensen mellom GBNR 141/86 og leik o1 i reguleringsplan, er i konflikt med regulert byggegrense, og krever derfor dispensasjon.

Det beste uteoppholdsarealet på bnr 86 er mot lekeplass, og mot vei. I tillegg ligger planeringshøyden ca 1 meter over planeringshøyden på lekeplass, og ca 0,5 meter under høyeste punkt på tilkomstveien. En mur med gjerde som skiller lekeplassen fra privat eiendom, vil bli en bedre løsning, og være en estetisk bedre enn en steinsatt skråning mot lekeplassen. Likedan vil det være en fordel å etablere mur langs fortau, for å forhindre utvasking av finmasser langs fortauskant.

Slik vi ser det, vil en mur være en bedre løsning enn skråning, både for sameiet, og for den private eiendommen.

På dette grunnlag ber vi om at det blir innvilget dispensasjon for etablering av mur, og mener at fordelene er klart større enn ulempene i denne saken.

Vi mener også at bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Avdeling for Samferdsel, veg, vatn og avlaup forvaltning i Alver kommune v/Rune Kilen har uttalt følgjande den 17.04.20:

«Underteikna har diskutert saka med fagfolk frå VA –omsøkte mur vil ikkje kome i konflikt med offentlege VA leidningar, og fått bekrefting på teknisk utføring av mur frå Majo Eigedom. Vi kan på dette grunnlag bekrefte at det kan gis godkjenning av dispensasjonssøknad for etablering av muren.»

Arne Helgesen ved same avdeling har uttalt seg 07.04.20 slikt i saka:

«Det blir ikkje problem da ledningene ligger i midten av vegen: kommunal hovedledning vatn avslutter ved pkt A, derifra til ende veg, er det kun private stikkledninger, og privat avløp, disse ligg med normal overdekning, midt i vegen og vil ikkje være noko problem å grave seg ned på, sjølv om mur blir etablert.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.10.19, mottatt 11.02.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 141 bnr. 89 har i dokument datert 28.01.20, mottatt 28.04.20 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrense mot gbnr 141/89.

Avstand frå muren til regulert kommunalt veggrunn for teknisk anlegg og til leikeplassen er ca. 0 meter og avstand frå muren til regulert gang-og sykkelveg er opplyst å vere 0,5 meter. Vegstyresmakta har i uttale datert 17.04.20 gjeve samtykke til plassering av muren 0 meter til regulert kommunalt veggrunn for teknisk anlegg .

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan. Det er gitt dispensasjon frå byggegrense med vurdering nedanfor.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser muren. 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:

Det beste uteoppholdsarealet på bnr 86 er mot lekeplass, og mot vei. I tillegg ligger planeringshøyden ca 1 meter over planeringshøyden på lekeplass, og ca 0,5 meter under høyeste punkt på tilkomstveien. En mur med gjerde som skiller lekeplassen fra privat eiendom, vil bli en bedre løsning, og være en estetisk bedre enn en steinsatt skråning mot lekeplassen. Likedan vil det være en fordel å etablere mur langs fortau, for å forhindre utvasking av finmasser langs fortauskant.

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).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 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 dispensasjon kan medføre.

Tiltaket kjem i konflikt med reguleringsplanen for Stølshaugane:
«Det regulerte området er synt med grenseliner på plankart datert 10.12.2015, sist rev. 19.06.2017»

Eigedommen gbnr 141/86 har byggjegrænse mot veg og mot leikeplassen på 4 m, muren er omsøkt ca. 0,5 meter frå grensa mot regulert gang- og sykkelveg på gbnr 141/89. Avstand frå muren til regulert kommunalt veggrunn for teknisk anlegg og til leikeplassen er ca. 0 meter.

Omsyna med byggjegrænse mot veg er: å ivareta trafikktryggleik, vedlikehald og drift av vegnett, å ivareta behov for evt. utviding av veg.

Det har ikkje vore praksis i kommunen å tillate tiltak i strid med byggjegrænsen 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, siktlinja,
- vedlikehold av drift og vegnett,
- fagleg vurdering frå vegavdelinga.

Muren er relativt lav og kjem ikkje i konflikt med omsyna som byggjegrænse skal ivareta.

Muren vert oppsett som armert betongmur med naudsyn fundamentering og stakittgjerde oppå muren.

Mur er omsøkt i grense mot regulert leikeplassen Leik 01 i sør-vest og i grense mot kommunal veg med fortau og gang-og sykkelveg i nord-vest.

Ved etablering av muren som omsøkt vert drift og vedlikehald av vegen ikkje forhindra.

I uttale av 17.04.20 er avdeling for Samferdsel, veg, vatn og avlaup forvaltning i Alver kommune positivt innstilt til å gje dispensasjon. Administrasjon legg vekt på deira faglege vurdering i denne saka.

Per i dag er det steinsatt skråning som skillar leikeplass frå privat eigdommen. Føremona ved oppføring av mur langs fortau er etablering av betre estetisk og teknisk løysing som hindrar utvasking av finmassar langs fortaukant.

I forarbeida til lova er det presisert at veginga av fordelar og ulemper skal byggje på ei objektiv vurdering. Ved ein slik vurdering er det først og fremst samfunnsmessige omsyn og fordelar /ulempar av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggjast. Individuelle forhold bør normalt ikkje ha avgjerande betyding.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggjegrænse mot veg vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for plassering av muren i strid med byggjegrænse. Vidare er fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

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

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 Fylkesmannen. 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 nabovarslast 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 byggtknisk 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 kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 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.: 20/4655

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 bygggearbeidet 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

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D-1 Situasjonsplan terrengmur
E-1 - E-3 mur vist på fasadetegninger

Kopi til:

Hjalmar Reinholt Petersen Morviksanden 8 5124 MORVIK

Mottakarar:

Majo Eigedom AS Lindåsvegen 5916 ISDALSTØ
154