



Delta Bolig Prosjektering AS
Grøvlesvingen 29
5108 HORDVIK

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/6856 - 20/29611

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
08.06.2020

Dispensasjon og løyve til oppføring av støttemur - gbnr 188/196 Gjervik ytre

Administrativt vedtak: Saknr: 522/20
Tiltakshavar: Terje Dale
Ansvarleg søkjar: Delta Bolig Prosjektering AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrensa mot veg slik ho går fram av plankartet og byggegrensa mot naboeigedom slik ho går fram av føresegn 1, jf. plan- og bygningslova § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan), for oppføring av støttemur slik det er søkt.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 01.04.2020, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaksklasse vert godkjend slik det går fram av søknaden.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
4. Tiltaket skal utførast i samsvar med dispensasjon og vilkår frå avstandskravet til offentleg leidning gitt av avd. for samferdsle, veg-, vatn- og avløp forvaltning i skriv datert 30.04.2020.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Tiltak

Saka gjeld søknad om legalisering av støttemur på gbnr 188/196. Muren har ei samla lengd på er ca. 50 meter lang og har ein maksimal høgdd oppgitt til 1,95 meter.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen når det gjeld byggegrense mot veg og føresegn 1 når det gjeld avstand til nabogrense.

Det vert elles vist til søknad mottatt 10.03.2020, med supplerande dokumentasjon mottatt 14.04.2020 og 28.04.2020.

Historikk

Omsøkte mur var også del av tiltaket som vart omsøkt i arkivsak 18/3850. Muren vart den gang ikkje tatt til behandling på grunn av manglande samtykke frå VA-avdelinga i forhold til avstand til offentlig avløpsledning, manglande dokumentasjon på fundamentering og dimensjonering og nødvendige erklæringer om ansvarsrett.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 28.04.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

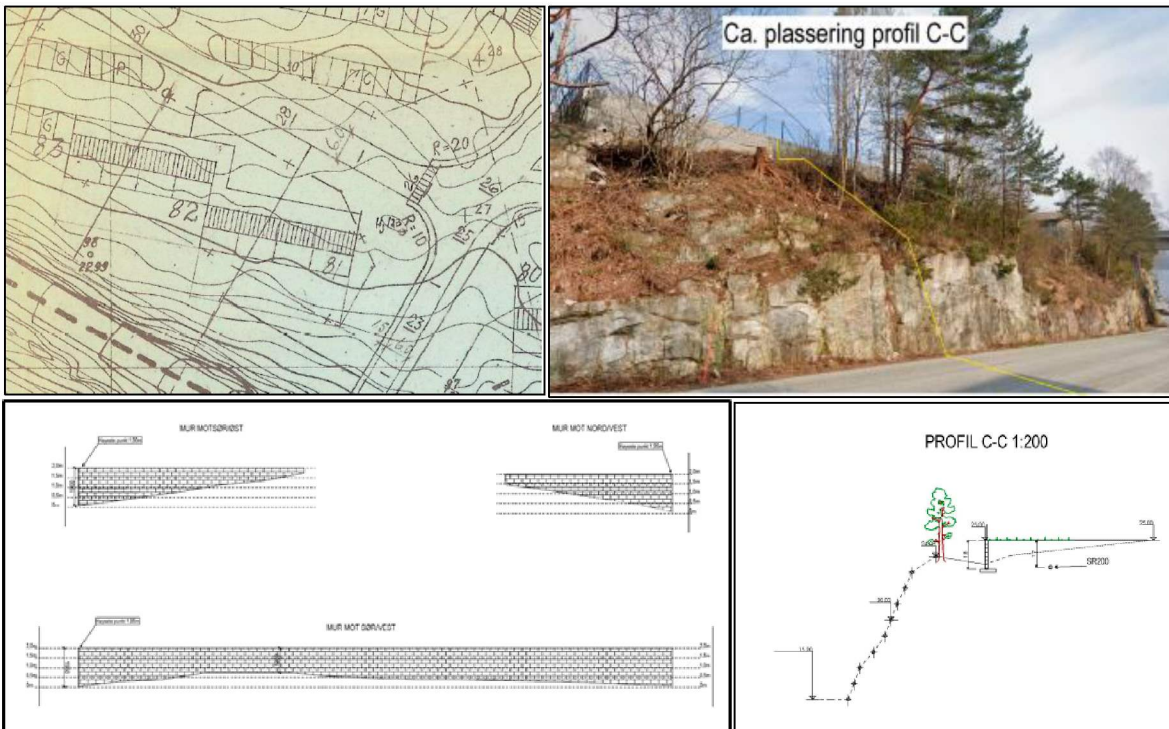
Eigedomen ligg innafor området som er omfatta av reguleringsplanen for Felt B med planid 1263 – 196701. Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen, planid 1263-201701, gjeld med suppleringar/endingar der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet.

Tiltaket er i plassert i strid med regulert byggegrense mot veg slik den går fram av plankartet. Byggegrensa mot nabo er 5 meter i følgje reguleringsføresegnene punkt 1.

Muren er elles plassert over kommunal avløpsledning og krev at det vert gitt dispensasjon frå avstandskrava til offentlig leidninsnett slik dei går fram av Standard abonnementsvilkår for vatn og avløp.

Situasjonsplan





Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

«Det må søkes om dispensasjon fra byggegrenser i reguleringsplan og dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei.

Byggegrense i reguleringsplan stemmer med byggegrense mot veg 30 m fra veg midten.

Vi legger til grunn at det er de samme hensyn som skal ivaretas på begge dispensasjoner.

Statens vegvesen har uttalt seg i forbindelse med tidligere innsendt søknad og lister opp følgende hensyn som skal ivaretas:

- Trafikktrygghet.
- Veivedlikehold
- Drift av veinettet
- Arealbehov ved eventuell utvidelse av vei.

Muren er satt opp 13,4 m fra veg midten og er 8,2 meter høyere enn vegbanen. Vi kan derfor ikke se at trafikktrygghet, veivedlikehold eller drift av veinett blir berørt av tiltaket. Det er også tillatt bygget nærmere vei på naboeiendommene.

Fordelene for tiltakshaver er bl.a. meget gode utearealer, sikring av en bratt Skråning. Vi mener derfor at fordelene for tiltakshaver med å få bygge mur ikke tilsidesetter de hensyn som skal ivaretas og at det derfor kan gis tillatelse til støttemur.

Når det gjelder byggegrense mot nabo mener vi at denne muren ikke gir vesentlige ulemper for nabo. Den delen av muren som berører nabo mot vest blir ikke større enn ca 10 m² og vi mener dette er innenfor hva som kan aksepteres i tettbebygde strøk.

Viser også til byggesak sin vurdering når saken ble behandlet i sak 19/35828:

3.Muren er bygd i tomtegrensa, er søknadspliktig og i strid med byggegrensa i reguleringsplanen, som går 5 meter frå byggegrensa. Vi vurderer at muren ikkje er til urimeleg ulempe for naboeigedommane. Kommunen kan likevel ikkje godkjenna muren før prosjektering og utføring er betre dokumentert og dispensasjon for kryssing av avløpsleidning er på plass.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune og Alver kommune ved avdeling for samferdsle, veg og VA forvaltning. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland. Regionale styresmakter får vedtaket til klagevurdering.

Avdeling for samferdsle, veg og VA forvaltning har i skriv datert 29.04.2020 gitt dispensasjon frå avstandskravet til offentleg leidningsnett på vilkår. Dei skriv:

«Dispensasjon blir gitt på vilkår. Følgende må væra utført før endeleg godkjenning av tiltak.

- *Eit området på 3x3 meter innafor mur, her må masser fjernast ned til eksisterende nivå, legge terrasse plattning oppå, som er enkel å legget til sides, dersom det blir behov for å komme til trase. Ref. synfaring november -19*
- *Fundament for terasseplattning må væra utført slik at ein kan grave seg ned på spillvannsleidning, utan at fundament for plattning blir påført skade, eller at det blir nødvendig å reetablere fundament, før ein legg plattning på plass, etter arbeid.»*

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 188/195 ved brev av 25.2.2020. Dei skriv:

«Viser til mottatt nabovarsel den 20.02.20 hvor det nå informeres om byggeplaner for gnr 188 bnr 196: Vi mener det påvirker oss negativt.

Det er bygget en mur i vår tomtegrense, hvor muren er målt til 2 meter på det høyeste, se vedlagt bilde. Oppå denne er det satt et gjerde på 110 cm.

Muren mot den andre naboen gnr188-197 er plassert 1 meter innenfor tomtegrensen og høyde på 1,6 meter. Dette var avtalt mellom eierne før bygging.

Muren på vår side ble bygget uten at vi ble informert i forkant. Heving av terrenget forringer vår eiendom med tanke på solforhold og utsikt. Visuelt er muren lite pen å se på fra vår eiendom.

Byggetiltaket er i strid med regelverket og klart brudd på reguleringsplanen, og vi kan derfor ikke samtykke til at muren får stå slik den er blitt satt opp.»

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknaden i søknaden om dispensasjon.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 01.04.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrensene mot gbnr 188/195 og 188/197 vist til å vera 0 meter.

Avstand til fylkesveg 5454 er opplyst å 22 meter og innanfor regulert byggegrense mot offentlig veg.

Topp mur er plassert kote ca. + 25,0. Maks høgd er oppgitt til 1,95 meter.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltaket medfører inga endring av eksisterande situasjon.

Terrenghandsaming

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 skjønns 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

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2), det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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, jf. pbl. § 19-2 (4). Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Byggegrensa mot veg

Byggegrensa mot veg skal ivareta omsynet til drift og vedlikehald av vegen, siktforhold og behovet for areal ved eventuell utviding av vegen.

I dette tilfelle finn kommunen at omsynet bak byggegrensa mot offentlig veg ikkje vert vesentleg sett til side. Muren er plassert i ein avstand på ca. 13,4 meter frå midt veg, og er plassert innpå eit nivå som ligg ca. 8,2 meter høgare enn sjølve vegen. Kommunen vurderer at tiltaket ikkje vil vera til hinder verken for forhold knytt til drift, vedlikehald eller siktforhold.

Verken Statens vegvesen eller Vestland fylkeskommunen har kome med uttale i saka. Dokumentasjon i saka viser at det ligg føre nødvendige erklæringar om ansvarrett for prosjektering og utføring av arbeidet slik vegvesenet etterspurde tidlegare, jf. arkivsak .

Byggegrensa mot naboeigedom

Byggegrensa mot naboeigedom er i følgjer reguleringsføresegnene pkt 1) 5 meter.

Bestemmelsen bak byggegrensa skal i hovudsak ivareta omsynet til lys og luft mellom nabobygg, branntryggleik og terrengomsyn. Byggegrensa som går fram av reguleringsplanen er ei skjerpning av plan- og bygningslova sin § 29-4, der hovudregelen er at bygg skal ha ein minsteavstand til nabogrense på minst 4 meter, og gjenspeilar byggemønsteret som var vanleg på den tida dette området vart bygd ut.

Omsøkte mur skal plasserast i nabogrense mot eigedomen gbnr 188/185 i ei lengd på 8,5 meter. Muren får på dette strekket ei høgde som varierar frå 1,95 meter til ca 0,6 meter. Muren skal også plasserast i nabogrense mot eigedomen gbnr 188/197 i ei lengd på 11,5 meter. Høgda på muren går her frå 1,9 meter til under 0,5 meter.

Kommunen vurderer at omsynet bak byggegrensa ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte mur. Byggegrensa mot naboeigedom vil i hovudsak gjera seg gjeldande for oppføring av bygningar på eigedomane. Her gjeld tiltaket mur som skal plasserast på sørvestre delen av eigedomen slik at terrenget vert heva og ein får eit meir tenleg hageareal/uteopphaldsareal.

Eigedomane i området er romslege tomtar der bygga ligg i nordre del langs den kommunale vegen og hagearala som skrånar lett nedover mot sørvest i hovudsak er ubyggd. Muren vil ikkje få verknad i forhold til brannvernomsyn og dei terrengmessige verknadane av tiltaket må også vurderast til å vera innanfor det som kan godkjennast. Muren vil heller ikkje gje negative verknader i forhold til lys og luft mellom nabobygg.

Samla vurdering

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje set omsynet bak byggegrensa mot veg og nabogrense vesentleg til side, og at tiltaket vil gje eit tenleg uteareal/uteopphaldsareal på eigedomen. Føremonene ved tiltaket vert vurdert større enn ulempene. Vilråra for å gje dispensasjon er stetta.

Nabomerknad

Nabo på gbnr 188/195 har kome med merknader til tiltaket.

Kommunen vurderer at omsyna bak byggegrensa som er sett for området er ivaretatt. Vi kan heller ikkje sjå at tiltaket er til urimeleg ulempe for nabo på gbnr 188/195. Minste avstand mellom bustad på gbnr 188/195 og mur er oppgitt til 17,1 meter. Muren har her ei høgde over eksisterande terreng som er oppgitt til ca. 0,6 meter. Topp mur vil liggja på ca kote + 25. Oppå muren skal det monterast gjennomsliktig flettverksgjerde. Vi vurderer at tiltaket i lita grad vil verka inn på soltilhøva og heller ikkje utsiktsforhold i vesentleg grad. Muren kan medføra noko redusert utsikt mot søraust frå delar av eigedomen og at innsyn i hagen til gbnr 188/195 vert noko større. Det vert likevel vurdert at desse ulempene ikkje er større enn det som må aksepterast i tettbygd strøk. Merknad frå eigar av gbnr 188/195 vert ikkje tatt til følgje.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvaliteter, 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. Tiltaket vert godkjend i tiltaksklasse 1.

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.
- 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.
- 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.: 20/6856

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

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

503 - Situasjonsskart og profil C-C
504 Lengdeprofil mur 1_100 A3

Kopi til:

| | | | |
|------------------------------|------------------|------|-------------|
| Delta Bolig Prosjektering AS | Grøvlesvingen 29 | 5108 | HORDVIK |
| Fylkesmannen i Vestland | Njøsavegen 2 | 6863 | LEIKANGER |
| Randi May Albrechtsen | Lyngvegen 37 | 5914 | ISDALSTØ |
| Statens vegvesen | Postboks 1010 | 2605 | LILLEHAMMER |
| | Nordre Ål | | |
| Terje Dale | Lyngvegen 39 | 5914 | ISDALSTØ |
| Terje Dale | Lyngvegen 39 | 5914 | ISDALSTØ |
| Vestland fylkeskommune | Postboks 7900 | 5020 | BERGEN |

Mottakarar:

| | | | |
|------------------------------|------------------|------|---------|
| Delta Bolig Prosjektering AS | Grøvlesvingen 29 | 5108 | HORDVIK |
|------------------------------|------------------|------|---------|