



Romarheim Entreprenør AS
Kåre Romarheim
Alvervegen 25
5911 ALVERSUND

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/19182 - 21/14595

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

Dato:
04.03.2021

Løyve til oppføring av utandørs basseng med dispensasjon - gbnr 195/252 Leiknes

Administrativt vedtak: Saknr: 288/21
Tiltakshavar: Asle Romarheim
Ansvarleg søkjar: Romarheim Entreprenør AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggjegrænse i plan for oppføring av basseng på gbnr 195/252.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av basseng til bustad på gbnr 195/252 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.12.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Toleransegrænse for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**
- 3. Det skal monterast vassmålar for vassinntak og tilbakeslagsikring på vassinntak i bustad. Røyrleggjar må registrere nummer på vassmålar i kommunen og gi ferdigmelding om installasjonar.**
- 4. Sikring av basseng skal skje i samsvar med PBL §28-6 og TEK17 § 8-3.**
- 5. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 21/1809 vedtak av 25.02.21 og utførast i samsvar med godkjent VA-situasjonsplan.**

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

- 1. Dokumentasjon for montering av vassmålar med målarnummer og på tilbakeslagsikring.**
- 2. Dokumentasjon på sikring av basseng.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av basseng med bygd areal (BYA) ca. 30 m², med volum opplyst til å vere ca. 45 m³. Utnyttingsgrad er opplyst uendra sidan tiltaket gir inga auke av bruksareal (BRA) eller bygd areal på tomta (BYA).

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot leikeplass og annan veggrunn/grøntareal regulert i planen.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.12.20 og supplert 05.02.21 og 22.02.21.

Sakshandsamingsfrist

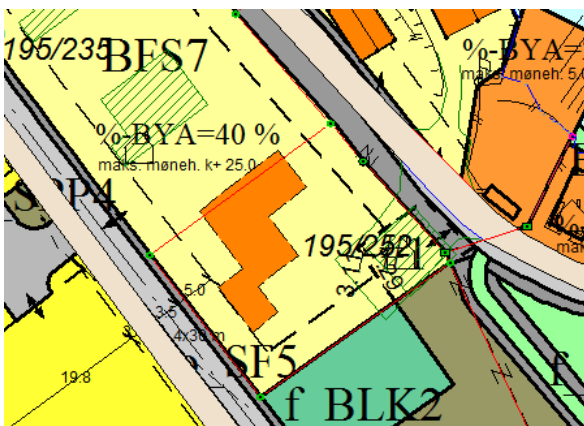
Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 05.02.21 og 22.02.21.

sakshandsamingstid er forlenga med denne tiden til søknaden vart komplett og klar til handsaming.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fløsvika er definert som BFS7-føremål (bustad frittliggjande småhus) og som byggjeområde for garasje #1. Tiltaka kjem i konflikt med regulert byggjegrænse mot leikeplass f_BLK2 og SVG1 anna veggrunn/grøntareal i planen. Grad av utnytting i planen er sett til 40 % BYA.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse i planen. Administrasjonen kan ikkje sjå konflikt mellom planføremål bustad og garasje for etablering av basseng.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Som det fremgår av situasjonsplan (vedlegg D-1) plasseres bassenget innenfor følgende byggegrenser:

- Ca 1/8 del av bassenget plasseres innenfor byggegrensen til boligen.
- resterende 7/8 deler av bassenget plasseres innenfor regulert byggegrense #1 *Garasje under terreng*.

Vedrørende planlegging om etablering av utendørs basseng på ovennevnte eiendom, søkes det herved om dispensasjon fra regulert byggegrense etter § 7.1 Føresegnområde #1 Garasje.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon er som følger:

1. Byggegrensene for området #1 ble regulert for å kunne etablere en garasje under terreng. Det er lite trolig at byggegrensene var tiltenkt å være til hinder for oppføring av mindre tiltak på uteareal over.
2. Uteområdet der bassenget ønskes plassert er per i dag opparbeidet som enkelt hage/lekeområde. Etablering av basseng som omsøkt vil gi boligen bedre kvaliteter med tanke på uteareal, samtidig vil naboer, beboere og besøkende oppleve eiendommen som mer ryddig og med et godt gjennomført uteareal. Tiltaket vil ikke skape silhuett eller være til sjenanse for omkringliggende områder.
3. Flere undersøkelser viser at Norske barn er dårligst i Norden til å svømme. Etablering av basseng som omsøkt vil gi mulighet for god svømmeopplæring for barn.
4. Etablering av basseng som omsøkt vil ikke være til sjenanse for verken naboer, andre omgivelser eller miljø (Ingen merknader ved utsendelse av nabovarsel).

Uttale frå anna styresmakt

Saka vart sendt til uttale til Samferdsel, veg-, vatn og avløpsavdelinga i Alver kommune den 8.02.21. Kommenterar frå Veg-, vatn og avløpsavdelinga av 8.02.21 og 09.02.21 er teke med i vedtaket.

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt på statleg nivå. 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 03.12.20.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1 meter frå gbnr 195/235. Skriftleg samtykkje av 08.12.20 tillater avstand på 0,5 meter til gbnr 195/235. Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan. Basseng skal plasserast 1,3 meter frå private vass- og avløpsleidningar.

Avstand til offentlig regulert veg er ca. 8 meter. Avstand til fylkesveg 391 er opplyst å vere 103 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal ikkje knytast til offentlig vassverk. Tiltaket skal knytast til privat avløp. Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve for basseng i sak 20/1809 vedtak av 25.02.21. Utsleppsløyve gjeld utslepp frå bassenget med volum på ca. 45 m³ til privat dreisleidning og vidare drenerande massar på eigen grunn. Dette gjeld prefabrikkert basseng med eget rensesystem.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig kommunal veg.

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 kommune ingen merknad til tiltaka.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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 byggtknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 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 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.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør 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.

Omsøkte tiltak gjeld etablering av basseng i strid med regulert byggjegrænse på 4 meter mot leikeplass f_BLK2 og mot anna veggrunn, grøntareal SVG1 i planen.

Tiltaket kjem i konflikt med føresegn §2.1 i reguleringsplanen for Fløsvika:

1203-201007- 2010/1000 - BØISEGNET DAGSEI/TEVIDEN 21.01.13 FLØSVIKA

§ 2.1 Byggje- og føremålsgrænser

Bustadene skal plasserast innanfor byggjegrænsa. Frittstående garasjar kan plasserast utanfor byggjegrænse og inntil 0,5 m frå formålsgrænse. Der byggjegrænsa ikkje er vist går den i føremålsgrænse.

Mindre justeringar av føremåls- og byggjegrænse, og lengdeprofiler for veg kan tillatast i samband med byggesøknad.

Det kan etablerast forstøtningsmurar, vegar og anna teknisk veganlegg utanfor byggjegrænse.

Omsyna med byggjegrænse mot vegareal er å ivareta trafikktryggleik, vedlikehald av drift og vegnett, å ivareta behov for evt. utviding av veg. Omsyna med byggjegrænse mot leikeplass, grøntareal er å styre byggets volum, utforming av byggjetiltak i bustadfelt, å ivareta kvalitet på leikeplassen, å ta vare på sol- og lysforholda, å unngå hindringar i form av bygg tett mot leikeplassen.

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:

- helse-, miljø, tilgjenge
- kvalitet av leikeplassområde
- trafikktryggleik, vedlikehald av drift og vegnett
- tiltakets storleik, funksjon, plassering

Plassering av omsøkte basseng vil ikkje vere i konflikt med regulert byggjegrænse mot veg som ligg 8 meter frå tiltaket og plassert mykje lågare i terrenget.

Ved etablering av basseng på garasjes taket som omsøkt vert ikkje drift og vedlikehald av vegen som ligg 8 meter unna forhindra.

Når det gjeld regulert anna veggrunn og grøntareal SVG1 og leikeplass f_BLK2 er det avstand på 1 meter mellom basseng og arealet. Administrasjonen finn dette tilstrekkeleg.

Etablering av det omsøkte tiltaka vil etter administrasjonen sitt syn ikkje ha vesentlege negative verknader på eller presedens verknad. Etablering av basseng til eksisterande bustad er vurdert til å vera eit mindre tiltak på bakkeplan. Basseng plassert oppå garasjes taket og er plassert på delar av leikearealet til bustad på eigedommen. Etablering av basseng skal ikkje endre på bruken av areal som

leikeareal på eigen tomt. Tiltaket vil ikkje medføra ulempe i form av sikthindring, reduksjon av sol - og lysforholda for regulert leikeplassareal, aukiing av tomteutnytting i dette tilfelle. Det omsøkte tiltak ligg med 2/3 delar innafor byggjeområde og 1/3 del kjem i konflikt med byggjegrænse mot Leikeplass og annan veggrunn i planen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen lagt vekt på at omsynet til byggjegrænse er vurdert til å ikkje verta sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon er vurdert å vera større enn ulempene. Tiltaket har beskjeden storleik.

Etter ei konkret og samla vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknaden om dispensasjon vert godkjend.

Forvaltningspraksis i kommunen har tillata mindre tiltak på bygd eigedommen i strid med byggjegrænse.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift (TEK) og legg søkjar si vurdering 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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- 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 byggteknisk 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 § 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, jf. fvl § 29 (1). 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 reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre 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 filgjengeleg på byggeplassen.

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.

Ferdigstilling

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/19182

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Gjennomføringsplan

Situasjonsplan

Søknad om tillatelse til tiltak gbnr 195/252 (ORIGINAL PDF)

Kopi til:

Asle Romarheim

Fløsvikvegen 62 5915

HJELMÅS

Ragnhild Minde Romarheim

Fløsvikvegen 62 5915

HJELMÅS

Mottakarar:

Romarheim Entreprenør AS

Alvervegen 25 5911

ALVERSUND