

Majo Eigedom AS
Magnus Helgesen
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1844 - 21/48308

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

Dato:
10.08.2021

Dispensasjon og løyve til oppføring av bustad - gbnr 102/131 Vabø

Administrativt vedtak: Saknr: 778/21
Tiltakshavar: Linda Mongstad Hindenes
Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense, jf pbl § 12-4 rettsverknad av reguleringsplan, for etablering av støttemur slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Mur skal plasserast slik at han ikkje kjem i konflikt med siktsoner og andre tekniske krav som er satt til avkøyrsla. Dersom mur kjem i siktsoner skal maks høgde vera under 0,5 meter høg slik at krav til sikring ikkje vert utløyst (jf. TEK17 §8-3 3.ledd bokstav b).
2. Der mur vert plassert utanfor siktzone, skal grøfteareal mellom mur og kant kommunal veg vera opparbeidd slik at området ikkje innbyr til parkering eller plassering av andre sikthindringar.
3. Minste avstand mellom ytterkant mur og kant kommunal veg skal være minimum 1.0 meter.
4. Alver kommune fråseier seg alt ansvar for skader på byggverk som vert plassert innanfor byggegrense mot veg. Dersom det under drift og vedlikehald av kommunal veg oppstår skade på mur, er dette kommunen uvedkommande. Eigar av mur skal sjølv sørge for og påkoste utbetring av eventuelle skader.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Lindås, jf. pbl § 11-6 rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel, for etablering av fylling slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Fyllinga skal ha jordpåsag og såast til.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve i eitt-trinn til oppføring av bustad på gbnr 102/131 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.01.2021 rev. D som er journalført mottatt 31.05.2021, og gitt dispensasjon frå byggegrense, jf. 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. Mur skal sikrast med gjerde i tråd med dei krav som går fram av plan- og bygningslova og tekniske krav til byggverk, TEK 17.
4. Tiltaket skal ha privat vassforsyning og skal knytast til kommunalt avløpsanlegg.
5. Avkøyrsla til offentleg veg skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 18.05.2021.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg kloakkanlegg.
2. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
3. Faktisk plassering av tiltaket skal vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bustadhus med bruksareal (BRA) opplyst til å vera 182,5 m² og bygd areal (BYA) 131,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 24 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsla og parkeringsareal.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og arealføremålet LNF for etablering av fylling på naboeigedomen.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 23.02.2021 og tilleggskommunikasjon journalført mottatt 31.05.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde mellom anna følgjande dokumentasjon i brev av 19.04.2021:

- oppdatert situasjonsplan
- teikningar over mur
- søknad om avkøyringsløyve

Søknaden var komplett og klar for behandling 31.05.2021 og frist for saksbehandling er 12 veker frå denne dato. Fristen er 23.08.2021.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Vabø bustadfelt, gnr 102 bnr 8, 50 og 66, planid 1263-26102006, er avsett til byggeområde for bustadar.

Del av fylling ligg utanfor reguleringsplanen og på område som i kommunedelplanen for Lindås, planid 1263 – 201805, er avsett til LNF-føremål.

Det går fram av føresegn 4.5 i kommunedelplanen for Lindås at reguleringsplanen gjeld med supplerings/ending der reguleringsplanen ikkje har egne føresegner om temaet.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense for etablering av støttemur og frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Lindås for etablering av fylling på gbnr 102/5.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Eiendommen er den siste som blir utbygd i denne delen av «Ørnetua», og er slik den er planlagt, godt tilpasset øvrig bebyggelse i området. Tomten ligger nesten øverst i feltet, delvis på en topp, og delvis i skrånende terreng, og har planlagt avkjørsel tilsvarende naboeiendom, med en planeringshøyde ca 0,8 meter under avkjørsel.

For at det skal være mulig å få et brukbart og stort nok uteoppholdsareal, og best mulig avkjørsel og parkering, er det etter vår mening nødvendig med utfylling på LNF område, og terrengmurer langs veg og mot friområde.

LNF området er ikke brukbart verken til overflatedyrking, eller beiteområde slik det er. Kan nærmest defineres som utilgjengelig. En fylling inn på LNF området, vil gi en bedre overgang mellom boligområdet og LNF området enn en brattere skråning, både estetisk og når det gjelder fremkommelighet. Fyllingen vil bli jordpålagt og sådd i, slik at det totalt sett vil bli en forbedring i forhold til eksisterende situasjon. Hjemmelshaveren til området har gitt oss naboerklæring, og enig i at dette ikke har noen negativ innvirkning på området, snarere tvert imot.

Mot den kommunale veien, og mot friområdet på nordvest, kunne vi fylt ut med en bratt skråning, men vi er opptatt av det estetiske, og mener at en natursteinsmur vil være en klar fordel for både oss, og andre som bor i, eller bruker området.

Muren er planlagt terrasert i to høyder, og skisse er vedlagt søknad. En slik løsning er noe de «gamle» kommunene hadde en innarbeidd praksis for å godkjenne, fremfor høyere murer uten terrassering.

Avkjørselen fra tomten, og fra nabotomt, ligger høyere enn toppen på muren, og muren vil derfor ikke hindre sikt langs den kommunale veien.

På grunnlag av dette, søker vi dispensasjon fra gjeldende kommuneplan for fylling i LNF område, og fra gjeldende reguleringsplan for støttemur utenfor byggegrense mot vei og friområde.

Slik vi ser det, er det i begge tilfellene klar overvekt av positive grunner for å innvilge dispensasjon, og at bestemmelsene det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå kommunen si avdeling for samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning. Dei skriv følgjande i uttale datert 04.08.2021:

«Alver kommune finn det forsvarleg å gje dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg på vilkår:

- Mur skal være plassert slik at den ikkje kjem i konflikt med siktsoner og andre tekniske krav som er satt til avkjørsla. Dersom mur kjem i siktsoner skal maks høgde være under 0,5 meter slik at krav til sikring ikkje vert utløyst (jf. TEK17 §8-3 3.ledd bokstav b). Innsendt situasjonsplan viser ikkje at krav til sikt er stetta.
- Der mur vert plassert utanfor siktzone, skal grøfteareal mellom mur og kant kommunal veg være opparbeida slik at området ikkje innbyr til parkering eller hensetting av andre sikthindringar.



- Minste avstand mellom ytterkant mur og kant kommunal veg mur skal være minimum 1.0 meter.
- Alver kommune fråseier seg alt ansvar for skader på byggverk som vert plassert innanfor byggegrense mot veg. Dersom det under drift og vedlikehald av kommunal veg oppstår skade på mur, er dette kommunen uvedkommande. Eigar av mur skal sjølv sørge for og påkoste utbetring av eventuelle skader.»

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 føre merknadar frå nabo på gbnr 102/132, Kenneth Vabø, ved e-post datert 02.02.2021. Han skriv:

«Viser til samtale i dag og sender som avtalt en Mail med vår bemerkning til nabovarselet mottatt ifra dere ang Vabø gnr 102 brn 131.

Ønsker at det tegnes inn gjerde på natursteinsmur for å hindre at unger etc kan falle utfor. Begge murene har tilgang ifra null ved vei og barn kan lett ta seg inn på det terrasserte område og ende opp på fremsiden hvor muren er 2 meter høy.

Mur må sikres tilstrekkelig med egnet gjerde så snart den er kommet opp. Det estetiske aspektet bør også vurderes slik at mur ikke blir mer ruvende i terrenget enn den allerede er.»

Ansvarleg s kjar har følgjande kommentar til nabomerknaden:

«Vi har mottatt telefon og E-post fra Kenneth Vabø som bor på nabotomten til eiendommen som skal bygges ut. Han var bekymret for at det ikke var tegnet inn gjerde på natursteinsmur.

Vi har svart at sikring av mur og tomt for øvrig er det myndighetskrav til i forbindelse med ferdigattest. Det er derimot usikkert hvilken type gjerde tiltakshaver ønsker, så derfor har vi ikke tegnet noe. I byggeperioden vil tomten bli sikret med anleggsgjerde.

Angående mur, så har vi redusert høyden fra 2 til 1,5 meter pr terrasse, slik at vi mener det estetiske er ivaretatt på best mulig måte.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.01.2021 rev. D som er journalført mottatt 31.05.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand frå støttemur til nabogrense mot gbnr 102/8 vist til å verq 0 meter. Eigar av gnr. 102/8 har i dokument datert 09.02.2021 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå felles grense.

Fylling mot sørvest er plassert delvis på naboeigedomen gbnr 102/8. Eigar av gbnr 102/5 har i dokument datert 26.04.2021 gitt samtykke til at fylling kan plasserast inntil 5 meter inn på hans eigedom.

Avstand frå mur og til grensa mot veg er opplyst til å vera 1,0 meter og avstand frå støttemur og til midt offentlig veg er opplyst til å vera 5,0 meter.

Det er søkt om ferdig golv på kote ca. + 30,5 moh og planeringsh gd på kote + 30 moh. M neh gda er oppgitt til 6,25 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp. Tiltaket skal knytast til privat vassverk for det regulerte området og kommunalt avløpsanlegg.

Det er opplyst i søknaden at eigedomen er sikra tilkopling til privat felles vassverk for byggefeltet gjennom inngått kjøpekontrakt.

Tilkomst, avk yrsl  og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg. Avk yrsl  til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 18.05.2021 i sak 21/3905.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkeringsareal og avk yrsl . 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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar 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.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. 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. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Søknaden omfattar etablering av støttemur i naturstein delvis langs kommunal veg og delvis langs grenselinja mot fellesareal FA3 på gbnr 102/8. Mur mot fellesarealet skal plasserast i grenselinja og er terrassert med 1,5 meter per høgd, mot veg er avstand til grenselinja oppgitt til 1,0 meter. Det skal etablerast fylling inn på naboegedomen gbnr 102/5 for å ta opp høgdeforskjellen ved planering av tomta.

Dispensasjon frå byggegrensa

Omsynet bak byggegrensa er å styra utbygginga på eigedomen. I forhold til naboegedomar er det særleg omsynet til å sikra lys, luft og avstand mellom bygg og brannvernomsyn som gjer seg gjeldande. Når det gjeld byggegrensa mot veg så skal den ivareta forhold knytt til trafikktryggleik, drift og vedlikehald av vegen, arealbehov ved eventuell utviding av vegen og miljøet på eigedomane langs vegen.

Det vert vurdert at omsynet bak byggegrensa mot gbnr 102/8 ikkje vert vesentleg sett til side ved å etablera mur slik det er søkt om. Arealet er avsett til fellesareal og det ikkje skal etablerast bygningar på arealet slik at dei omsyna byggegrensa skal ivareta i lita grad verta skadelidande. Fellesarealet kan framleis nyttast i tråd med vedteken bruk.

Vi kan heller ikkje sjå at byggegrensa mot kommunal veg vert vesentleg sett til side dersom muren vert ført opp i samsvar med dei krav kommunen si avdeling for samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning har sett i uttale datert 05.08.2021. Forhold knytt til trafikktryggleik vil vera ivaretatt og muren vil heller ikkje koma i konflikt med drift- og vedlikehald av vegen.

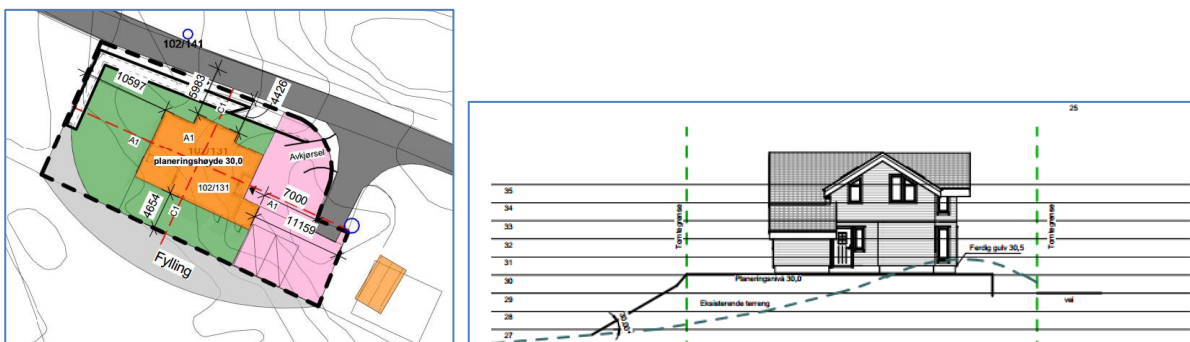
I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at omsøkt plassering av støttemuren vil sikra tilstrekkeleg uteopphaldsareal og best mogleg avkøyrsløse og parkeringsareal, og at dei omsyna som byggegrensa skal ivareta ikkje vert sett til side. Ein

dispensasjon vil ikkje gje negative verknadar for verken bruk av fellesarealet FA3 eller trafikktryggleik eller drift og vedlikhald av vegen.

Dispensasjon frå LNF-føremålet

Omsyn bak LNF-formålet er å sikra område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikra at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når eit areal er avsett til LNF-område er det fordi ein vil ta vare på eller sikra dei interessene som fell inn under formålet.

Det omsøkte tiltaket medfører at fylling vert etablert delvis på landbrukseigedomen gbnr 102/5 for å ta opp høgdeforskjellen ved planering av eigedomen utan å føra opp støttemur. .



Det er administrasjonen si vurdering at tiltak knytt til bustadeigedomen bør løysast på eigen grunn og innanfor det regulerte området. Vi har likevel, etter ei konkret vurdering av saka, funne at etablering av fylling slik det går fram av revidert situasjonsplan mottatt 31.05.2021, ikkje vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side. Fyllinga vil ikkje koma i konflikt med dyrka eller dyrkbar jord, eller landbruksdrift på eigedomen. Området fyllinga skal etablerast i er avsett til skog. Fyllinga strekk seg på det lengste ca. 5 meter inn på eigedomen gbnr 102/5 og har samla sett eit mindre omfang. Fyllinga vil verta jordpålagt og sådd i slik at fyllinga vil verta tilbakeført til landbruksføremål i den grad det let seg gjera.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket vil sikra nødvendig areal til uteopphald, parkering og avkjørsle på eigedomen samstundes som arealføremålet LNF ikkje vert sett vesentleg til side, eller gje ulemper for gardsdrift på tilgrensande landbrukseigedom. Fordelane ved tiltaket vert vurdert større enn ulempene.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrensing og LNF-føremålet i kommunedelplanen for Lindås er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjend plassert slik det går fram av søknaden og i samsvar gitt dispensasjon.

Privatrettslege tilhøve

Nødvendige privatrettslege forhold synast vera sikra ved dei erklæringar som ligg i saka.

Nabomerknad

Kommunen viser til ansvarleg søkjar si vurdering av nabomerknaden frå eigar av gbnr 102/132, og legg denne til grunn for vår vurdering. Søkjar har imøtegått merknaden ved å

terrassera muren og vil sikra muren med gjerde i samsvar med dei krav som er sett i gjeldande lovverk.

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 pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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 offentlig 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/1844

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Ørnetua, 102-131 Situasjonsplan

Vedlegg:

Ørnetua 102 131 - Fasader
Ørnetua 102 131 - Plan
Murtegning 04-05-21

Kopi til:

Kenneth Vabø	Ørnetua 27	5955	LINDÅS
Linda Mongstad Hindenes	Mykingvegen 1078	5957	MYKING
Svein-André Hindenes	Mykingvegen 1078	5957	MYKING

Mottakarar:

Majo Eigedom AS	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ
-----------------	-----------------	------	----------