



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2559 - 21/68810

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

Dato:
20.10.2021

Dispensasjon og løyve til etablering av ny tilkomstveg - gbnr 137/802,3 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 1090/21
Tiltakshavar: Bolig & Eiendom AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet bustad for etablering av tilkomstveg over gbnr. 137/802 til gbnr. 137/204.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vegrett over gbnr. 137/802 til gbnr. 137/204 skal tinglysast.
3. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av ny tilkomstveg til gbnr 137/204. Vegen er regulert, KV10, men ettersom det står ei forstøtningsmur langs gbnr. 137/223 er vegen omsøkt lenger mot vest enn det som er vist i arealplankartet. Delar av vegen vil liggje

på gbnr. 137/802, som er regulert til bustadføremål, det er difor òg søkt om dispensasjon frå arealføremålet bustader-frittliggjande småhus.



Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, etablering av veg, samt opparbeiding av avkøyrslø. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet bustader-frittliggjande småhus.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.03.2021 og supplert 01.06.2021, 18.10.2021.

Det vart etterspurd fleire opplysningar i brev datert 21.06.2021. Ansvarleg søkjar ynskte utsett frist til 15.08.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 20.05.2021 (nr. 1) og 21.06.2021:

1. Plassering av omsøkt veg.
2. Vegnett over gbnr. 137/802 til gbnr. 137/204 må tinglysast før vi kan handsame søknaden.
3. Lengde – og tverrprofil på veg der lengde og plassering kjem tydeleg fram.
4. Avstand til nabogrense frå veg må visast på situasjonskart. Minner om at det må vere minst 4 meter til veg og veggroft tom. fylling.

Siste dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 15.08.2021. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 03.10.2021. Gebyr vil bli redusert iht. Byggesaksforeskrifta (SAK10) § 7-6.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Sundheim Isdalstø, planid: 1263-201103 er definert som bustader – frittliggjande – småhus.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet bustad – frittliggjande – småhus.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Grunner for å gi dispensasjon

I utgangspunktet må reguleringsplankartet følges. Dette er resultat av en prosess der flere parter har medvirket og kommet med innspill. Dersom en avviker fra de angitte plasseringer knyttet til bygninger og anlegg/vei, vil dette kunne få innvirkning på den balanse og vektning av ulike hensyn som allerede er gjort i planen.

I denne saken vil imidlertid den avvikende plasseringen av KV10 være nødvendig for å få til en praktisk gjennomførbar adkomst til gbnr. 137/204. Så lenge plasseringen ikke kommer i konflikt med annen infrastruktur i plan, og fortsatt sikrer adkomst til gbnr. 137/204, kan vi

ikke se at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt. En oppnår fortsatt det som er hensikten med KV10.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at en sikrer en hensiktsmessig tilkomst til gbnr. 137/204 og ivaretar eksisterende forstøtningsmur mot gbnr. 137/223. Samlet sett er dette den beste løsningen som samtidig ivaretar det som er hensikten med tiltaket, jfr. over.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempe. De bakenforliggende hensyn blir ikke vesentlig tilsidesatt og dispensasjon bør derfor gis.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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 slik merknader frå eigar av gbnr. 137/802,3 ved brev av 25.02.2021:

Det er Ok ! å bygge veien på min eiendom 137 / 802 m grense mot 137 / 223 (Tømmerbakke.)
Jeg er også eier av 137 / 3 hvis veien berører denne eiendommen og .
Veien er kun for eiendommen 137/ 204. Ingen andre kan bruke denne vei.

Ansvarleg søkjar har ikkje kommentert nabomerknad, men opplyser i e-post datert 15.08.2021 at tinglysing av vegrett for gbnr. 137/204 over gbnr. 137/802 er i prosess. Kommunen legg til grunn at vegrett for gbnr. 137/204 som skal gå over gbnr. 137/802 vert tinglyst.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.10.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter.

Ansvarleg søkjar bekreftar i e-post 18.10.2021 at fyllingsfot vil vere 1 meter frå nabogrense til gbnr. 137/223.

Vatn og avløp (VA)

Omsøkt tiltak endrar ikkje dagens situasjon.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Det følgjer av reguleringsføresegn § 4.1.10 at køyreveg KV10 er privat og knytt til f_KV09 og del av eksisterande vegsystem søraust for planområdet og gjev tilkomst til gnr. 137 og bnr. 204.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av 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.

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 at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna 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 innfor 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.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak regulert arealføremål ikkje vert sett vesentleg til side som følgje noko endra plassering av regulert tilkomstveg til gbnr. 137/204.

Vidare er det administrasjonen sin vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå regulert arealføremål er klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- Det blir etablert tilkomstveg til gbnr. 137/204.
- Eigar av gbnr. 137/802 har samtykka til at delar av vegen går over han si eigedom.
- Vegen blir liggande tilnærmet slik den er regulert, men flyttes kun litt mot vest.
- Etablert veg kjem ikkje i konflikt med anna infrastruktur i plan.

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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 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 byggt teknisk 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 kommun 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 filgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/2559

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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOS
SEN
ALVERSUND

Bolig & Eiendom AS

Stølen 26 5911