

SmartCon as

Alver Kommune
Byggesaksavdeling
Postboks 4
5906 Frekhaug

SmartCon as

Ytrebygdsvegen 37
5251 Søreidgrend
Org.nr. 920244548
E-post: post@smartcon.no
Tlf. Sondre Pedersen 934 32 907
Tlf. Helge Løseth 468 65 515
Dato 25.11.2021

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i gjeldende kommuneplan

I forbindelse med søknad om etablering av svømmebasseng, overbygd terrasse og støttemurer med adresse Langhøyane 37A, 5936 MANGER (gnr. 445, bnr. 352), søkes det herved om dispensasjon fra bestemmelser i Veglova § 30.

Eiendommens planmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med plannavn:

Urhaug C - del av - plan-ID: 12601999000100

Formål i gjeldende plan er Småhusbyggelse.

Område beskrivelse

Eiendommen ligger på Manger i et område som hovedsakelig består av småhusbebyggelse.

Dispensasjon

Dispensasjoner fra plankrav må hjemles i PBL § 19-2 Dispensasjonsvedtaket. Det fremgår av loven at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende kommuneplan; byggegrense mot offentlig vei.

Plassering av støttemurer innenfor byggegrense mot vei er i strid med Veglova § 30 og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2. Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Formålet med å fastsette byggegrenser langs offentlige veier er å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, veivedlikehold og miljø, ved å avsette en minsteavstand mellom bebyggelsen og veien. Hensyn til trafiksikkerhet og veivedlikehold omfatter frisikt langs vei, reservasjon av areal for veivedlikehold og eventuell framtidig veiutvidelse. Miljømessige hensyn omfatter blant annet bokvaliteter som oppnås ved at man begrenser den miljøbelastningen veitrafikken medfører som følge av at bebyggelsen plasseres i en viss minsteavstand fra veien. I miljømessige hensyn inngår også visuelle hensyn; byggegrensen skal holde veiens kant- og sidearealer åpne og ubebygde. Byggegrensen skal derfor bidra til å hindre fortetting langs vei.

Hensynet til trafiksikkerhet og veivedlikehold forutsettes vurdert av veimyndighetene.

Støttemurene varierer fra 0,1-2,0 m høyde over eksisterende terreng. Minste avstand fra grense er 0,5 m. Minste avstand fra tiltaket til senter vei er 2,2 m. Støttemurene vil danne et klart skille mellom eiendommen og veien.

Tiltaket vil ikke hindre sikt for trafikk på veien. En framtidig utvidelse eller omlegging av vegen virker lite sannsynlig. Det foreligger ingen nye planer under utarbeidelse. Tiltaket er av lite omfang og vil ikke ha noen avgjørende rolle i en eventuell utvidelse eller omlegging.

Slik vi ser det vil ikke tiltaket ha noen negativ innvirkning på trafiksikkerhet eller vedlikehold av veien.

Vi kan ikke se at hensynene bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon til omsøkte tiltak.

Vi mener at tiltaket er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk av eiendommen.

Vi er av den oppfatning at det etter en samlet vurdering er en klar overvekt av fordeler, og at lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon og fravik derved er oppfylt.

Vennlig hilsen

Helge Løseth
SmartCon AS