



Tone Iren Hopsdal
Schrøverhaugen 21 A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2715 - 21/86274

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune
.no

Dato:
12.01.2022

Dispensasjon og ettergodkjenning av etablert mur - gbnr 323/525

Administrativt vedtak: **Saknr:**
Tiltakshavar: Tone Iren Hopsdal
Ansvarleg søkjar: Tone Iren Hopsdal
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet park/grøntareal for oppføring av mur.
Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av [sett inn] på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke her 22.03.2021 med heimel i 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.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om godkjenning av etablert mur. Mur ligg langs gång- og sykkelveg på eine sida av eigedomen, og denne delen er opplyst å vere på om lag 18 meter med ei makshøgde på 1,6 meter. Muren går vidare vinkelrett langs eigedomsgrense i front av huset. Denne lengda er opplyst å vere på om lag 17 meter, og høgde på mur vert gradvis redusert ned til om lag 0,3 meter for denne delen. Om lag 8 meter lags dette strekket er det ei bergknaus der det ikkje er etablert mur, dette går fram av innsente teikningar og bileter, samt skriftleg skildring av mur.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot kommunal veg og planføremålet grønt/park i gjeldande reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 22.03.2021 og supplert 11.01.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Frekhaug senter vest plan-id 125619951011 er definert som bustadområdet. Arealet i front av eigedomen er satt av til ei gångsti og grøntareal i plan.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføremål grønt/park i gjeldande reguleringsplan og byggjegrense mot offentlig veg.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Med det føremål å ferdigstille ein støttemur vil vi med dette søkje dispensasjon frå

- a) PBL §29-4 Avstand på under 4 meter frå kommunal veg
- b) Dispensasjon for støttemur på tomt med regulert planføremål grøntområde/parkbelte

Huset vårt ligg over to tomter, 323/525 og 323/524. Tomt 323/525 er i reguleringsplan Frekhaug senter/vest planid 125619951011 regulert med planføremål grøntområde/parkbelte.

På grensa mellom tomten og kommunal veg er det i dag ein støttemur i naturstein. Denne muren strekker totalt over 35 meter på eller like ved tomtegrensa. Muren har ein bua 90 graders vinkel, og består av to rette strekk. Det eine strekket er 18 meter langt og grenser til kommunal gang og sykkelveg. Her er muren 1,6 meter på det høgaste. Ved vinkelen er høgda 1,1 meter. Det andre strekket er på 17 meter og grenser mot kommunal bilveg. Bilvegen lags muren skråner oppover, slik at muren er 0,3 meter ved endepunktet.

Det er eit område på ca 8 meter i murstrekket mot bilveg som ikkje er ferdigstilt. Her er det ein bergknaus i staden for mur. Denne bergknausen ligg omlag 0,3 meter over på kommunal tomt etter kva vi kan sjå ut frå grensemarkørane. Avstand frå enden av knausen til midten av kommunal veg er 2,4 meter. Avstand frå eksisterande mur til midten av kommunal veg er 3 meter. Om vi fjernar knausen og bygger mur der i staden vil også det partiet ha ein avstand på 3 meter frå mur til midten av kommunal veg.

Bergknausen er av porøst fjell og kan etter det vi har fått høyre frå fagfolk fjernast ved å hakke det vekk. Det er ikkje baudsynt med sprenging.

Vi har fått hjelp av rådgjevar i kommunen til å sjekke leidningskart. Det ligg ikkje kommunale leidningar i nærleiken. Vi finn det difor ikkje naudsynt å søkje om dispensasjon frå avstand til kommunale leidningar.

Planen er å leggje plen på tomten. Det er også planen å setje opp eit flettverksgjerde på muren. Gjerde vil ikkje stele sikt og i samhøve med gjeldande reglar er det då ikkje søknadspliktig. Det vil i samband med gjerde bli murt ein støypekant på toppen av muren for å jevne ut høgda og for å feste gjerdestolpar i. Den muren vil bli under 30 cm høg i samsvar med gjeldande reglar.

Grunngeving for dispensasjon

Blindgata Scrivarhaugen består av einebustader og tomannsbustader med flotte opparbeida hagar omkransa av hekkar, murar og gjerder. Vår tomt står ikkje i stil med dette. Det er ikkje noko grøntområde på tomten i dag og har heller ikkje vore det sidan huset vart bygd i 2014. At tomten i det heile tatt er regulert som grøntområde/parkbelte slitter vi oss undrande til. Burde den ikkje vore omregulert då det vart gjeven dispensasjon for å bygge hus der? I dag er det berre ein gruslagd plass omkransa av denne halvferdige muren. Vi trur nabolaget totalt sett vil sjå betre ut om vi får ordna denne muren slik at får opp eit gjerde og lagt plen der.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå avdeling for Samferdsel, veg-, vatn- og avløpsavelinga i kommunen den 29.04.2021:

Viser til søknad om støttemur mot kommunal veg – kv2031 Schriverhaugen.

Allereie oppført mur er sett opp heilt i grense mot veg. Normalt ville ein ved nyoppføring ha krevd areal til drift og vedlikehald, tilsvarande ca 1m breidd inn på gbnr 323/525. Situasjonen med murar, gjerder og hekkar i grensesone, gjeld fleire bustader i området.

Muren er av låg kvalitet, og burde sånn vegavdelinga ser det, vore utbetra.

Siktforholda inn mot gang- og sykkelvegen – kv2030 Paktarmyrhaugen, er tilfredsstillande. Ein bør deriomot ikkje gjere muren høgare. Evt gjerde på topp mur, må være av type flettverk.

Vegavdelinga er ikkje negativ til at gjenståande parti vert utbetra med mur tilsvarande allereie ekssterande.

Kartgrunnlaget viser ikkje kommunale røyr i grunnen. VA avdelinga må evt svare for evt røyr som ikkje er komen med i kartgrunnlaget. Kommunen har ikkje oversikt over private røyr og leidningar i grunnen.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke her den 22.03.2021.

Avstand til offentleg veg, midtveg er opplyst å vere 3 meter. Det er søkt om dispensasjon i frå byggjegrænse mot veg. Søknad har vore til uttale hos vegavdelinga i kommunen, og handsaming av dispensasjon er gitt av dette løyve.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan.

Det er ikkje søkt om endring av avkjørsle, til komst eller parkering for eigedomen.

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 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 innafor 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.

Vurdering av byggjegrænse mot veg:

Vegavdelinga har gitt uttale til saka. Der går det fram at etablerte mur burde vore utbetra. Samstundes er det vurdert at siktforholda er tilfredstillande ut ifrå bruk, men syner til at muren ikkje bør bli høgare enn det som er i dag.

Det er undersøkt om det ligg røyr i grunn, men dette er ikkje registrert her. Vi gjer samstundes merksam på at private røyr ikkje ligg i våre datasystemer.

Tiltakshavar er gjort kjent med denne informasjonen i forkant, og at i det ligg ei risiko for at det framleis kan vere private røyr i grunna. Vi har likevel vurdert det slik at denne muren kan delvis demonteres ved eventuell vedlikehaldsarbeid på røyr, slik at konsekvensar vert mindre. Ut i frå dette og på bakgrunn av vegavdelinga sin uttale finn vi at det kan opnast opp for dispensasjon i frå byggjegrænse mot veg.

Reguleringsføresegn grønt/park:

I gjeldande reguleringsplan ligg det inne ei gångveg over eigedomen. Denne vegen vart etablert med ei anna plassering men endringa vart aldri oppdatert i reguleringsplankartet. I

dag er dette arealet ei opparbeida og etablert bustadtomt og bruken er klart definert som dette.

Utifrå uttale i frå vegavdelinga kan vi ikkje sjå at muren er til hinder for bruk av eksisterande og tilgrensande gång- og sykkelveg og finn at ein i denne saka kan gi dispensasjon i frå planføremålet.

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 søknadspiktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspiktig 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 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 reistas 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 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

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.

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, referer til saknr.: 21/2715

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Tone Iren Hopsdal

Schrivverhaugen 21 A

5918

FREKHAUG