



Ingeniør E L Bjelland AS
Solbakken 19
5038 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 21/8689 - 22/9722

Saksbehandlar:

Ingrid Bjørge Pedersen

ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune
.no

Dato:

03.02.2022

Dispensasjon og løyve til oppføring av støttemur og garasje - gbnr 327/245 Moldekleiv

Administrativt vedtak: Saknr: 128/22
Tiltakshavar: Stine Grevstad
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1
Søknad etter plan- og bygningslova § 20-3

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for oppføring av støttemur og garasje. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit trinn for oppføring av støttemur og garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke her den 11.10.2021 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.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje og støttemur. Det går fram av søknad at det tidlegare er gitt løyve til garasje, men denne er aldri realisert. No ynskje tiltakshavar å endra plassering, samt etablere støttemurar for å både sikre eigedomen og kunne nytte uteopphaldsarealer. Omsøkte

garasje er opplyst å vere på om lag 69,5 m² BRA (bruksareal) og 74,2 m² BYA (bygd areal). Mur er opplyst å ha ei lengde på om lag 13 meter og maks høgde på 3 meter.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.10.2021.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Moldekleiv med plan-id 125619780001 er definert som bustadområde.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 vedkomande avstandskrav til nabogrense for plassering av mur og garasje.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I dette tilfelle vurderes fordelene ved en dispensasjon som klart større enn eventuelle ulemper, begrunnet som følger:

- Tiltaket vil bidra til forbedret arkitektonisk utnyttelse av tomten.
- Forbedre utearealet på angjeldende tomt samt tilstøtende eiendommer
- Den mest åpenbare fordelene er at tiltaket representerer en effektiv sikring av eiendommens utearealer.
- Tiltaket har ingen negativ effekt for naboer.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Teknisk drift her i kommuna vedkomande røyr nett i grunn den 01.02.2022:

«Det er ikkje registrert noko kommunalt ledningsnett her.

Det einaste kan vera privat stikkledning til bygg, men det går eg ut frå at bygnings eigar har kontroll på»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke her den 11.10.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 51.

Vatn og avløp (VA)

Vi syner her til uttale i frå Teknisk drift her i kommune. Vi har ikkje registrert offentlege ledningsnett som vil vere i konflikt med tiltaket. Vi gjør samstundes merksem på at det kan ligge private stikkledningar i grunn, desse har ikkje kommunen i sitt register.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, garasjeplassering og avkjørsle.

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 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 søker 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 vere oppfylt for å 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 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 dispensasjon kan medføre.

Vår vurdering:

Eigedomen ligg innafor det regulerte feltet Moldekleiv. Området er i stor grad ferdig utbygga, og veinettet fram til bustaden er privat. Tilkomstveg ligg på kote +54 medan bustaden ligg på kote + 51, garasje og mur er omsøkt på same kote som bustaden.

Tilkomstvegen fører vidare forbi omsøkte eigedom og fram til ytterligere tre eigedomar. Ei mogeleg siktreduksjon vil kun vere aktuell for bnr. 249 slik det går fram av vår kartbase, men vi kan ikkje sjå at dette er av betydning ut i frå at garasje ligg tre meter ned i terreng for vegen. Når det gjeld mur ligg den i sin heilskap under vegen sitt nivå, og vil difor kun vere av betydning for tilgrensande nabo, bnr. 244. Denne eigedomen ligg ytterligere lengre ned i terreng for omsøkte eigedom. Det går fram av søknad at mur er eit naudsynt sikringstiltak for eigedomen, som vil sikre uteopphaldsareal og tilkomst for bustaden.

Ut i frå innsendte tekingar går det fram at mur mot bnr. 244 er terrassert ned i tre nivå, det same gjeld for mur mot bnr. 246. Administrasjonen er positiv til at ein bryt opp muren på denne måten, både for å dempe uttrykket men også for å framleis sikre gode lysforhold for tilgrensande naboar. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 vedkomande avstand mot nabogrense er oppfylt i denne saka.

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

- Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast 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 byggtknisk 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 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 grunnjervast. 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.: 21/8689

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Ingeniør E L Bjelland AS
Stine Grevstad

Solbakken 19 5038
Moldekleivmark 5919
a 49 A

BERGEN
FREKHAUG

Tom Erik Thoresen

Moldekleivmark 5919
a 49 A

FREKHAUG