

BYGGRAD AS

PROSJEKTERING – BYGGTEKNISK KONSULENT – BYGGESØKNADER

Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Flesland, 08.12.2021

**Vedr.: SAKSNUMMER 20/7073 GNR 428 BNR 127.
SØKNAD OM DISPENSASJON.**

På vegne av tiltakshaverne søker vi med dette om legalisering/endring/etablering av støttemur langs grensen mellom 428/127 og 428/126.

Eksisterende støttemur vil bli skåret ned til største høyde ca 150 cm. Inne på 428/127 vil terrenget bli lagt med rasvinkel ca 30 grader. Inne på 428/127 vil det etableres ny støttemur for å oppta vertikal høyde opp mot nivå for eksisterende plen på 428/127. Horisontal avstand mellom mur 1 og mur 2 vil være ca 150 cm. Vedlagte snittegning angir kotehøyder for øverste nivå både for mur 1 og mur 2.

Plassering av støttemurene avviker fra avstandskravene i Pbl. § 29-4, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra nevnte avstandsbestemmelse.

Vi søker med dette om dispensasjon fra regulert byggegrense jfr. Pbl. § 12-4 (Rettsvirkning av reguleringsplan).

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2, 1. ledd at kommunen, basert på en skjønnsmessig vurdering kan innvilge dispensasjon fra plan- og bygningslovens bestemmelser, og bestemmelser gitt i medhold av loven.

I 2. ledd står det at dispensasjon ikke kan innvilges dersom «*hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt*». Det står videre at «*fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering*».

Vesentlighetsvilkåret innebærer at tilsidesettelsen må være et markert avvik fra bakenforliggende hensyn.

De impliserte eiendommer ligger i et terreng som skrår nedover mot nord/vest. Både 428/127 og 428/126 er planert og bebyggt. Ettersom opprinnelig terreng var skrånende og tomtene nå er planerte, har det oppstått vertikal nivåforskjell.

Støttemurens funksjon er å holde på massene som ligger på 428/127 og dermed hindre at de skal rase ned på 428/126.

Ved å terrassere murene oppnås et bedre visuelt uttrykk, enn slik eksisterende mur er etablert.
Valgt løsning vil redusere jordtrykk på murene i forhold til den muren som står der i dag.

Nivåforskjellen mellom eiendommene må nødvendigvis tas opp på en eller annen måte, og vi kan ikke se noen negative konsekvenser ved at omsøkt løsning etableres.
Hensynet bak avstandsbestemmelsen i Pbl. § 29-4 er at det skal være lys og luft mellom bygningene, samt at det skal være tilfredsstillende forhold knyttet til å hindre smitte av brann.

Omsøkt tiltak er en støttemur i betong, og vil følgelig ikke medføre smitte av brann.
Ettersom det allerede er nivåforskjell mellom eiendommene vil støttemuren heller ikke påvirke forhold knyttet til lys og luft mellom bygningene. Hensynet bak avstandsbestemmelsen blir etter vår mening ikke satt til side.

Vår vurdering er at valgt løsning vil være en klar fordel både for tiltakshaver og for eierne av naboeiendommen.

Vi mener derfor at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, og at grunnlaget for å gi dispensasjon dermed er til stede.

Med vennlig hilsen

BYGGRAAD AS


Ivar Solheim

ADRESSE:	TELEFON:	MOBIL:	E-POST:	ORG.NR.:
Fleslandsvegen 235 A 5258 Blomsterdalen	55 99 00 95	90 51 64 17	ivar.solheim@byggraad.no	995 103 575

Grunnlaget for dispensasjon er endret fra Pbl. § 29-4 til Pbl. § 12-4. Vår vurdering er at denne endringen ikke har noen praktisk betydning for naboene, og vi erklærer fritak for å varsle dem på nytt.
Flesland, 08.03.2022