

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 19.05.2022

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 gjeldende reguleringsplan.

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 reguleringsplan; arealformål.

Plassering av støttemurer i område som er regulert til veg og lekeplass er i strid med arealformål 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.

Tiltakshaver har skrevet en redegjørelse for historikk bak tomt og utnyttelse av området Veg 10 og Leik 1:

Reguleringsplankartet som er det juridisk bindende plankartet for min eiendom viser ikke hva som har skjedd siden jeg kjøpte tomten og frem til nå.

Det første jeg oppdaget da jeg var kjøpt denne tomten var at grensen som går mellom 445/475 og 445/352 ikke var der den skulle være ut ifra plankart. Det viste seg at han som eide 445/475 oppdaget at det lå en strømførende kabel i overkant av sin tomt som gjorde at han ikke kunne plassere huset sitt der han ønsket på grunn av dette. Dette endte opp i at han fikk i kompensasjon deler av min eiendom. Da jeg oppdaget dette fikk jeg i kompensasjon det som var satt av til veg (veg 10) da kommunen oppgav at denne veien ikke kom til å komme da den ødelagte en fornuftig videre utvikling av området mtp. utvikling av nytt byggefelt. Den er heller ikke i dag videreført inn i nytt byggefelt.

I 2010 begynte jeg en lang prosess med å få utvidet tomten min frem til der som grensen er satt på 445/352 i dag da dette ble en bedre utnytting av området. Kommune oppgav også at området som er satt av til lekeområde ikke kom til å bli lekeområde da det allerede var opparbeidet 2 gode lekeområder i det området jeg har tomt. Det var også regulert inn flere lekeområder i nytt byggefelt. (Legger ved søknaden til kommunen ang kjøp av eiendom, stemplet 7.06.2010)

Den gang fikk jeg oppgitt at i det området jeg ønsket å kjøpe var det ingen interesse fra BKK ang. utviding til nytt byggefelt. (Sjå mail fra BKK under)

Mail fra Jan Arne Salhus i BKK:

*Til
Jan-Helge Lavik
Langhøyane 37a
5936 Manger*

Viser til samtale med deg den 9. juli 2010.

*Jeg kan bekrefte at BKK ikke til hensikt å bruke arealet som er tenkt utskilt, til noen form for installasjon eller tekniske anlegg.
(se og vedl. kartutsnitt)*

Har du noen spørsmål, ta gjerne kontakt.

Mvh

Jan Arne Salhus

BKK Nett AS

tlf. 55129283 / 90189520

e-post: janarne.salhus@bkk.no

Den gang så oppgav kommunen at å endre grensen på tomt 445/352 til det den er i dag var en enkel plansak og som de skulle ordne. Det viste seg å være en større sak enn de trodde.

3.juni 2014 var jeg igjen i kontakt med Radøy kommune, da med Lisbeth Alvær, om fremgang på min søknad. Fikk til svar hva det ville koste å få dette utført som eg den gang godkjente og bad de sette i gang med (søknad som er sendte inn er vedlagt) uten at det skjedde noe.

Den 22.sept 2016 var jeg igjen i kontakt med kommunen og Lisbeth Alver om dette og da skjedde det noe. Søknaden ble den gang behandlet, og de var her ifra kommune og stakk ut ny grense som i dag er satt opp på kart. Område nedenfor skrenten som er satt av til leik blir i dag brukt til samlingsted for søppelkteinere fra nesten hele byggefeltet. Det er ingen andre egnet sted for dette i feltet og er et godt egnet sted for en ryddig og enkel opphenting av søppel fra dette feltet. Dette kommer jeg til å fremme i ny plangjennomgang i Alver kommune om at en må få endret oppsatt lekeområde til dette formålet.

Med denne historien over tomt 445/352, Veg10 og lekeområdet så mener jeg at mitt ønske om å kunne sette opp den muren er tilstrekkelig belyst til at en kan godkjenne dispensasjon fra Opprinnelig plan. Veg10 har ingen hensikt med å bli satt opp over tomt da den stopper ved min grense mot nytt felt, lekeområder er ikke brukt til leik heller ikke opparbeidet, heller ikke formålshensiktig å bli brukt til lekeområde da det allerede er bra dekket med lekeområder i "gammelt" felt og det er satt av flere nye områder til leik i "nytt felt" (som er under utvikling). Slik det er i dag vil også vegen forbi området som er satt av til leik bli den mest bil trafikkerte plassen i byggefeltet og ville ikke være en trygg plass å bygge et lekeområde.

*Mvh
Jan-Helge Lavik*

Det virker som at kommunen har gitt tillatelse til endret bruk av områdene Veg 10 og Leik 1 uten å omregulere de.

Oppføring av støttemurer i grensen mot Leik 1 og i Vei 10 vil ikke ha noen negativ innvirkning på bruken av arealet.

Vi mener at tiltakshaver har argumentert gode fordeler for å gjennomføre tiltaket og kan ikke se at hensynene bak arealformål 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