

Leigland Bygg AS
Håvikvegen 93
5643 STRANDVIK

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/13332 - 21/8649

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
08.02.2021

Løyve for oppføring av mur, levegg og bod med dispensasjon gbnr 428/127 Kvalheim nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 188/21
Tiltakshavar: Knut Asle Geitle
Ansvarleg søkjar: Leigland Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. §12-4 pkt.3.1.2 i reguleringsplanen vert det gjeve dispensasjon frå byggjegrense mot privat veg for oppføring av mur på gbnr 428/127 Kvalheim nedre.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av mur, levegg og bod på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.01.21, motteke 04.02.21 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.

Før tiltaka skal takast i bruk skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bod med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca.9,1 m² og bygd areal (BYA) ca. 10,8 m², oppføring av mur med lengde på ca.18 meter og høgd på ca. 0,8 meter og oppføring av levegg med lengde på ca. 11,3 meter og høgd på ca. 1,8 meter. Utnyttingsgrad er opplyst til 22,38 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrense mot privat veg.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.08.20 og supplert 18.12.20 og 04.02.21.

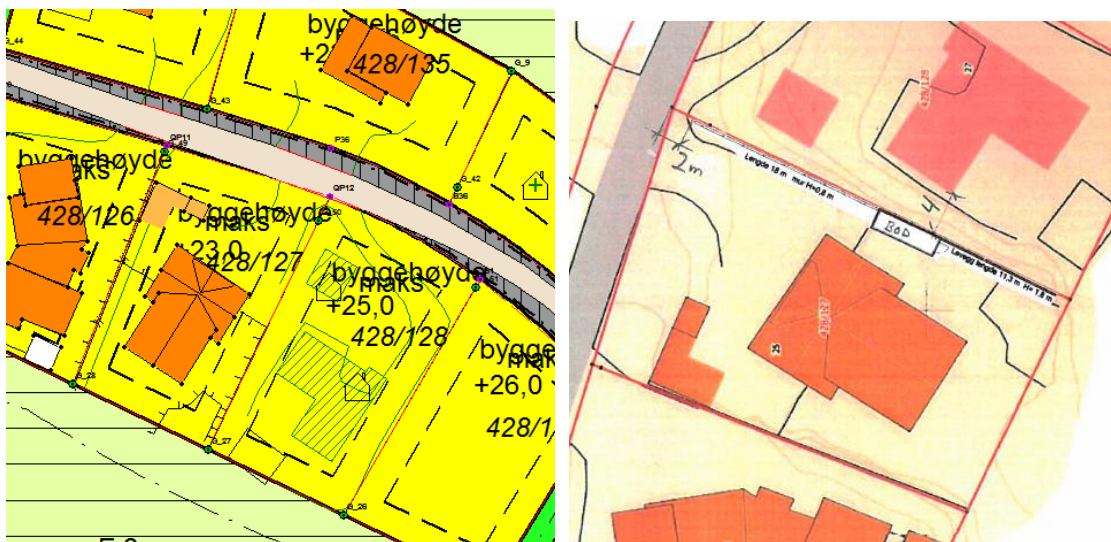
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken 17.08.20.

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søkjar 18.12.20 og 04.02.21.
Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 12 veker.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kvalheim nedre plannamn/id 12602006000100 er definert som bustadføremål.



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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå § 12-4 pkt.3.1.2 i reguleringsplanen frå byggjegrense mot privat veg på 4 meter.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Muren startar 2 meter frå felles veg slik situasjonsplanet viser. Muren er tenkt utført i betong med strukturert overflate, høgde 0,8 meter. Grunnen til tiltaket er å gjera det mest mogeleg estetisk fint i feltet. Pr i dag er det ei steinrøys.

Tiltaket vil ikkje endra sikten rundt avkjørsla til/frå naboiegedomen, eller mogelegheitene for drift og vedlikehald av vegen i byggefeltet.

Tiltakshavar kan ikkje sjå nokon form for ulemper med tiltaket. Det er tiltakshavar si meining at dei positive sidene ved tiltaket er større enn dei negative sidene, og at grunnlaget for ein dispensasjon såleis er til stades.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det vart motteke opphavleg 2 merknader: frå eigar av gbnr. 428/126 og frå eigar av gbnr 428/123. Men etter revisjon av prosjekt og ny nabovarsel kom det ingen merknad i saka.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.01.21 motteke 04.02.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 428 bnr. 128 har i dokument datert 14.11.20, motteke 18.12.20, samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan. Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense mot privat veg.

Avstand til offentleg fylkesveg er opplyst å vere ca. 60 meter. Avstand frå privat vegkant er ca. 2 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjøn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknader til saka.

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 byggtknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 innfor 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.

I reguleringsplan for Kvalheim nedre står det følgjande:

3.1.2 Bygningar skal plasserast innanfor byggegrensene i reguleringsplanen. Endeleg plassering av bygningar må godkjennast av kommunen. Frittstående garasjar kan oppførast inntil 1 meter frå nabogrense mot gult byggjeområde i reguleringsplankartet.

Omsøkte muren skal delvis plasserast utanfor byggjegrænse mot privat veg, ca. 2 meter nærare veg enn dette er tillat i planen.

Eigedommen gbnr 428/127 har byggjegrænse mot veg på 4 m, mur er omsøkt ca. 2 meter frå grensa mot regulert privat veg.

Omsyna med byggjegrænse mot veg er: å ivareta trafikktryggleik, vedlikehald av drift og vegnett, å ivareta behov for evt. utviding av veg.

Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- trafikktryggleik, siktlina,
- vedlikehald av drift og vegnett (brøyting etc.),
- trong for evt. utviding av veg.

Mur må ikkje komme i konflikt med tekniske krav til avkøyrsløse som er etablert frå før. I dette tilfellet kjem ikkje tiltaket i strid med både krav til svingradius og krav til sikt.

Mur er omsøkt med høgde på 0,8 meter. Plassering av omsøkte mur vil ikkje vere i konflikt med regulert byggjegrænse med omsyn til frisikt etter mur vart flytta 2 meter inn på eigdommen.

Ved etablering av mur som omsøkt vert ikkje drift og vedlikehald av privat vegen forhindra. Det hindrar heller ikkje utviding av veg ved seinare trong om dette.

Administrasjon legg vekt på vurdering av trafikktryggleik og siktforhold i denne saka.

I forarbeida til lova er det presisert at veginga av fordelar og ulemper skal byggje på ei objektiv vurdering. Ved ein slik vurdering er det først og fremst samfunnsmessige omsyn og fordelar /ulempar av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggjast. Individuelle forhold bør normalt ikkje ha avgjerande betydning.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggjegrænse mot veg vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot veg er oppfylt i denne saka.

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 søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig 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 nabovarlast 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 byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- 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 kommune 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 reist søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/13332

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.

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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

SKM_C45821020414530
Situasjonskart (1)
Plan (1)
Utvendig (1)
Gjennomføringsplan gbnr 428 127
Tegning gbnr 428 127

Kopi til:

Anita Henriksen	Eikåsneset 22 C	5131	NYBORG
Knut Asle Geitle	Myrdalsvegen 42 E	5130	NYBORG
Terje Oseberg Askeland	Radøyvegen 2567	5937	BØVÅGEN
Øyvind Ask			

Mottakarar:

Leigland Bygg AS	Håvikvegen 93	5643	STRANDVIK
------------------	---------------	------	-----------