

Alver kommune.

Plan-og byggjesaksavd.

Planering av eigedom og bygging av støttemur på gnr. 318 bnr. 34 Sagstad.

Syner til brev frå Alver kommune dagsett 23.08.22.

Dykkar ref: 21/9442-22/63222.

Søknad om dispensasjon frå avstand til grense for støttemur/planering.

Søknad om reguleringsendring av felles tilkomstveg for gnr. 318 bnr. 35 og gnr. 318 bnr. 36. Reguleringsplan Solhaug gnr. 318 bnr. 14 m.fl.

Som det går fram av kommunen sitt brev av 14.08.22, tiltakshavar sitt tilsvaret i brev av 31.07.22 og kommunen sitt brev av 23.08.22 har tidlegare eigar av gnr. 318 bnr. 34 planert deler av eigedomen og bygd ein støttemur av naturstein i grensa mot gnr.318 bnr. 35 og gnr. 318 bnr. 36 utan å ha søkt om løyve. Nåverande eigar kan ikkje lastast for dette. Han var i god tru då han kjøpte eigedomen slik han nå er med planering og støttemur. For å få tilhøva, som kommunen har peika på i sitt brev inn i lovlege former, søker nå nåverande eigar om å få godkjent planeringa og oppført støttemur. Det må då søkjast om dispensasjon. frå avstand til nabogrense for muren samt reguleringsendring for felles tilkomstveg til bnr. 35 og 36.

Søknad om dispensasjon frå avstand til nabogrense for støttemur og planering:

I føresegnene til Plan-og bygningslova er utført tiltak i seg sjølv ikkje søknadspliktig då dette gjeld eit mindre tiltak på eigedomen med svært avgrensa planering og ein støttemur av naturstein som ikkje nokon stad er høgare enn 80 cm. Dersom tiltaket hadde vore plassert 1m frå nabogrensa og heller ikkje på ein regulert fellesveg, ville tiltaket ikkje vore søknadspliktig. Sidan nå tiltaket er plassert i nabogrensa søker tiltakshavar dispensasjon frå denne avstandsregelen. Tiltakshavar kan ikkje sjå at denne planeringa eller muren på nokon som helst måte er til ulempe eller hinder av nokon slag for naboane eller andre. Tiltaket er viktig for tiltakshavar sin eigedom då eigedomen nå har fått ei god og tenleg utnytting og bruk. Vilkåret for å gi dispensasjon vil såleis vera til stades.

Søknad om reguleringsendring.

Av ein eller annan grunn er det regulert ein felles tilkomstveg for bnr. 35 og 36 over søkjar sin eigedom bnr. 34. Vanlegvis er tilkomstvegar som berre gjeld ein eller felles for to eigedomar regulert inn på dei eigedomar som har nytte av tilkomsten dvs. i dette tilfellet bnr. 35 og 36. Nåverande eigar av bnr. 34 visste ikkje om denne reguleringa. Noko avtale om slik plassering er heller ikkje gitt av tidlegare eigar. Dersom reguleringsplanen skal følgjast må bnr. 35 og 36 byggje denne felles tilkomsten når desse eigedomane skal utviklast/byggjast på. Dvs. at desse eigarane må få løyve til grunn frå bnr. 34 for bygging av fellesvegen. Dersom slikt løyve ikkje vert gitt, må grunn oreignast. Sidan reguleringsplanen er eldre enn 10 år er det ikkje direkte grunnlag for slik oreigning utan Statsforvaltar si godkjenning. Dersom oreigningsløyve blir gitt, må verdifastsetting skje ved oreigningsskjønn. Opparbeida areal på ein einebustadeigendom i dette området er verdifull slik at det kan

reknast med høg erstatning. Oreigning, erstatning og i tillegg bygging av vegen kan bli svært kostbart for desse to eigedomane bnr. 35 og 36. Denne felles tilkomstvegen er ikkje regulert til og skal heller ikkje nyttast som nokon ålmenn gå/sykkelveg for ålmenta mellom desse reguleringsområda. Slik trafikk kan stengjast ute med gjerde eller anna innhegning.

Det ville derfor vera til beste for alle parter at bnr. 35 får avkøyning direkte frå alt bygd fellesveg mot vest og bnr. 36 får avkøyning direkte frå alt bygd fellesveg mot sør slik som skissert på vedlagde kart D 1 og D 2. Ved slike avkøyningar til eksisterande fellesvegar vil den innregulerte fellesvegen på bnr. 34 ikkje vera turvande og kan dermed sløyfast frå reguleringskartet. Dette vil alle parter vera tent med.

Tiltakshavar søker derfor kommunen om følgjande:

1. Endring av reguleringsplanen i dette området slik at den regulerte fellesvegen for bnr. 35 og 36 vert sløyfa. Bnr. 35 og 36 får avkøyningar direkte frå alt opparbeidde fellesvegar som går inntil desse eigedomane. Sjå kart D 1 og D 2.
2. Når slik reguleringsendring er gjort, søker tiltakshavar om dispensasjon frå forskrift i Plan-og bygningslova om avstand til nabogrensa for støttemuren og planeringa og at kommunen godkjenner planeringa og oppføring av støttemuren slik som tidlegare eigar har bygd og slik som planering og muren nå er. Sjå kartskisse D1 og foto/kart av mur. Vedlegg E 1 og E2

Frekhaug 11.09.22.

For tiltakshavar.

Jens. H. N. Bjordal

Ansv. Søkjar.