



Proess As
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/1618 - 23/68733

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

Dato:
26.09.2023

Rammeløyve med dispensasjon til oppføring av rekkehus med 7 bueiningar, garasjar/sportsbodar, utomhus, parkering - gbnr 137/783 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 921/23
Tiltakshavar: Majo Eigedom As
Ansvarleg søkjar: Proess As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå § 4.2 type bygg og frå § 3.2 høgd på murar for oppføring av rekkehus med 7 bueiningar med garasjar/carportar, sportsbodar, murar. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av rekkehus med 7 bueiningar med garasjar/carportar, sportsbodar, murar, parkering og utomhus på eigedom gbnr 137/783. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.01.23 revidert med versjonsnr.501, mottatt 1.09.23 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med framtidig løyve til påkopling.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med reguleringsplanen og uttale frå vegstyresmakta datert 09.08.23 og rekkjefølgjekrav pkt.10.8.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg skal sendast inn.
2. Eigar av gbnr 137/538 Majo eigedom as er same som tiltakshavar av gbnr 137/783. Kommune legger til grunn at det skal liggje føre signert samtykkje til at tiltaket kan plasserast slik det er omsøkt før igangsetting.
3. Detaljert utomhus for Leikeplass L_3 naturleikeplass skal sendast inn. Utomhus skal innehalde grasplen, 1 vippehuske, 1 sandkasse, benker, bord, jf.pkt.4.4 i reguleringsplanen og i samsvar med tilleggsopplysningar frå søkjar, mottatt 1.09.23.
4. Tilråding frå Kulturavdelinga av 20.09.23 bør stettast i mest mogeleg grad i detaljprosjekteringa.

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

- Parkering, post- og bussareal skal vere ferdigstilt.
1. Leikeplass skal gjerast inn mot veg.
 2. Leikeplass med utstyr og kyststi med naudsynt sikring i sak 23/3889 skal vere ferdigstilt i samsvar med situasjonsplan datert 18.01.23, revidert 26.06.23 og profildeikningar 907 og 909, mottatt 1.09.23.
 3. Eksisterande kryss mellom nedre og øvre Mangerbua skal sikrast opparbeidd med tilstrekkelege siktsonar. Samferdselsavdeling skal kontrollere det.
 4. Ferdigmelding for tilkopling til kommunalt VA-system skal vere innsendt med SOSI-koordinatar.
 5. Sluttrapport for avfallsplan skal vere innsendt.
 6. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan relatert til BB-område, FLF2 og L3 med kyststi skal være oppfylt.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av rekkehus med 7 bueiningar med bygd real (BYA) opplyst til å vere ca. 467,9 m² og garasjar/carportar og bodar med samla bygd areal på 132,9 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 35% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå § 4.2 type bygg (lav blokk) og frå § 3.2 høgde på murar.

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Det søkes om tomannsbolig, rekkehus med 7 boenheter (Totalt 9 boenheter), garasje under terreng og støttemurar iht. vedlagte tegninger og situasjonsplan. Det søkes også om dispensasjon iht. eget vedlegg (Vedlegg B1) samt opparbeidelse av tursti på gbnr. 137/538 mot sør som vist på situasjonsplan D1 og D2. Tursti bygges iht. krav fra kommunen.

Oppføring av tomannsbustad skal handsamast i eigen sak 23/3887 og oppføring av Leikeplass med kyststi og utomhus skal handsamast i eigen sak 23/3889.

Det vert elles vist til søknad motteken 21.02.23 og supplert 01.09.23.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 24.05.23.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 1.09.23. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 1.09.23 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen/detaljregulering for Nedre Mangerbua er definert som bustad – lav blokk føremål BB, delar av tiltaka kjem i områdeføremål o_FLF2 friluftsområde og f_L3 leik og K- kommunaltekniske anlegg.

Kommunedelplanen for Knarvik, Alversund, Alverstraumen supplerer planen.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 60 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå §4.2 type bygg (lav blokk) og frå §3.2 maksimal høgde på murar.

Kommune tar ikkje stode til dispensasjon for trapp i tomannsbustad som kjem utanfor regulert byggjegrænse, det skal handsamast i eigen sak 23/3887.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

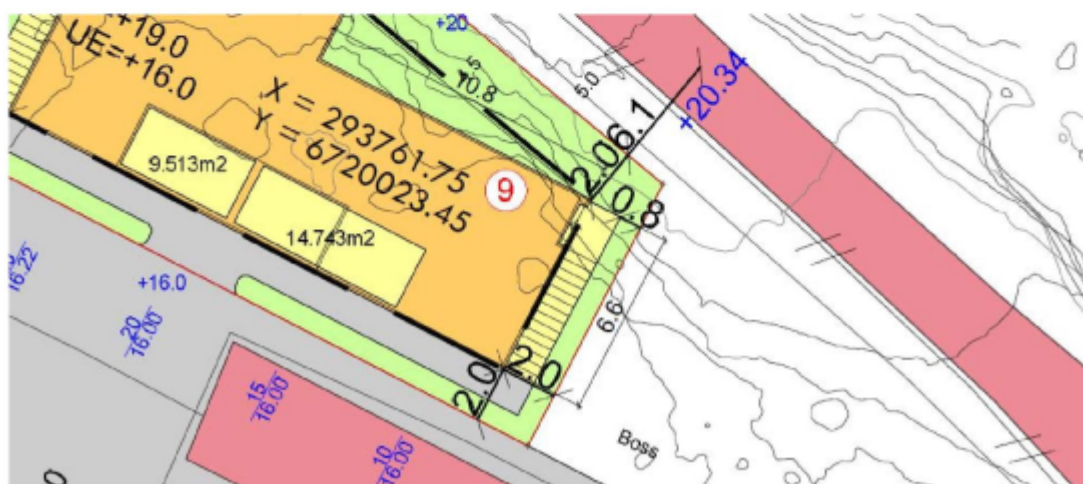
SØKNAD OM DISPENSASJON – GBNR.137/783, NEDRE MANGERBRUA 57, ALVER KOMMUNE

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for oppføring av rekkehus, tomannsbolig, garasje og medfølgende støttemurer må det også søkes om dispensasjon fra følgende forhold i gjeldende reguleringsplan/bestemmelser:

§ 1.4 – Byggegrenser:

Der det ikkje er vist byggegrense, går byggegrensa i føremålsgrensa.

I forbindelse med tomannsbolig skal det opparbeides utvending trapp iht. kartutsnitt under. Trapp mot øst ligger i sin helhet utenfor regulert byggegrense og forholdet forutsetter dispensasjon fra gjeldende bestemmelse. Trappen skal fungere som tilkomst til boenhet nr.9 og ligger delvis i terreng og delvis understøttet av søyler. Tomtegrense mot øst er også formålsgrense i reguleringsplan. Formål på naboeiendom er avsatt til boss/post. Trappen vil etter vårt skjønn ikke påvirke omgivelsene eller nevnte formål på naboeiendom mot øst og hensynet i plan vil derfor ikke vesentlig tilsidesettes. Fordelen med å kunne utnytte arealet til boligadkomst er større enn ulempen ved å bygge en trapp utenfor byggegrense mot et formål som sannsynligvis ikke skal bebygges med vesentlige tiltak. Vi velger også å sammenligne trapp med vanlig adkomstveg, som normalt sett ikke hadde utløst krav til dispensasjon om tomteforholdene hadde tillatt dette.



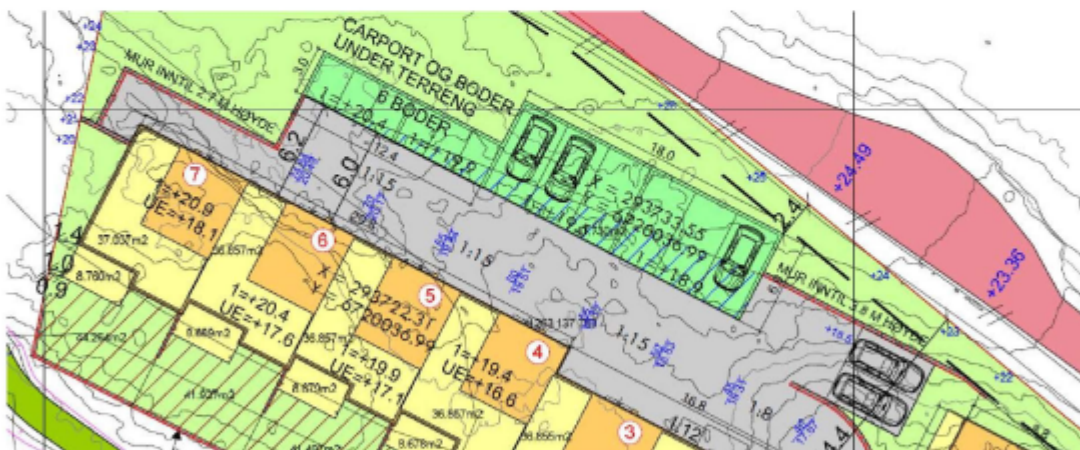
-Kartutsnitt trappeadkomst til tomannsbolig mot øst

§ 3.2 – Terrenghandsaming:

Ingen tomter kan plantast til med bukser eller tre som verker sjenerande for offentlig ferdsel. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Der terrenget tilseier det skal bygningane byggast med underetasje. Det skal ikkje settast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei vert terrassert. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne på 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.

Terrenget mot nord er relativt bratt og for å utnytte tomten på en god og hensiktsmessig måte, så er det planlagt støttemurar for å ta opp terrenget. Iht. kartutsnitt under så er det vist støttemur mot nordvest på inntil 2,7 meter høyde og støttemur mot nordøst med inntil 3,8 meter høyde. Vi søker derfor om dispensasjon fra bestemmelsen over som sier at det kan oppføres støttemurar på inntil 1,5 meters høyde uten terrassering.

Ved å bygge støttemurar med denne høyden får en tatt opp mest mulig terrenghøyde mot veg i nord. Terrassering ville i dette tilfellet gitt store begrensinger på utnyttelsen av eiendommen samtidig som det hadde fremstått noe kunstig mtp. terrengets bratte stigning. Støttemurene vil ikke fremstå ruvende i forhold til fjernvirkning da de ligger skjult bak omsøkt bebyggelse og vil nesten utelukkende vil være synlig fra gårds plass mellom boliger og garasje. Dette mener vi medvirker til at hensynet i bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt da fjernvirkningen av støttemurene er begrenset pga. foranliggende boliger. Fordelene med å ta opp mest mulig av det bratte terrenget er større enn ulempene høyden på samme murene vil medføre.



-Kartutsnitt støttemurar mot veg/terreng i nord

§ 4.2 - Lavblokkbebyggelse (BB)

I området skal det etablerast terrassert blokkbusetnad i inntil 4 etasjar, med parkeringskjellar i tillegg. Det kan etablerast inntil 12 bueiningar innanfor området. Blokka skal terrasserast slik at det vert danna terrassar på minimum 2,5 meter på kvart horisontalplan, både i forkant og bakkant. Eventuell toppetasje kan unntakast terrassering mot terreng. Prinsippkissa vist under skal nyttast som rettleiing knytt til utforming av bygg.

Det søkes om et rekkehus med 7 boenheter i tillegg til tomannsbolig. Totalt 9 boenheter. Da dette ikke defineres som terrassert blokkbebyggelse så er forholdet avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen.

Forskjellen i uttrykk og volum på rekkehus og en terrassert boligblokk på inntill 4 etasjer er ikke vesentlig etter vårt syn. Da rekkehuset er delvis terrassert mtp. høydesetting til boenhetene så mener vi intensjonen med bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å dele opp bygningen som vist med rekkehus, tomannsbolig og garasje er at det ruver mindre i terrenget som helhet og i forhold til omkringliggende bebyggelse. Dette er også mer tilpasset terrenget enn en hadde fått til med en blokk.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har sendt søknad om dispensasjon på høyring til Statsforvaltaren i Vestland den 09.05.23. Det kjem ingen merknad til saka. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå samferdsel-, veg, vatn og avlaups avd. den 09.08.23:

Saksbehandlar: Samferdsel, veg-, vatn- avløp-forvaltning/Irene Wilhelmsen
Vår referanse: 23/3893 - 3 / FE-049, GBNR-137/783, TI-&13
Dato: 09.08.2023

Ny uttale i samband med oppdatert situasjonsplan - Nedre Mangerbua gbnr 137/783

Etter møte med utbyggjar 09.08.2023 vart det lagt fram ein ny situasjonsplan som har tatt høgde for dei punkta vegavdelinga påpeika i førre uttale.

Den eine parkeringsplassen som låg tettast på snuhammar er flytta og det vil bli bygga avvisande kant/rabatt for å tydelegare markere området tiltenkt snuplass. Parkeringsplass som er fjerna vert lagt mellom bygg 9 og postkassestativ/renovasjonspunkt. Dette er ei mykje betre løysing og vegavdelinga har ingen merknader til endringane som er gjort.

I tillegg vart det sagt at Leikeareal skal gjerast inn mot veg.

Vegavdelinga er positiv til den nye løysinga og overlet til byggesak å vurdere dispensasjon ut frå oppdatert situasjonsplan.

Ny situasjonsplan er scanna og ligg som vedlegg til dette notatet.

Det ligg førre uttale frå Kulturavdelinga, datert 20.09.23:

Tilgang til området o_FLF2 / F-L3 må tilretteleggast med omsyn til ålmenta. Den omtalte kyststien må skiltast på ei god måte og tilkomsten bør generelt vere god etter omlegginga. Utifrå kartutsnitt ser det ut som byggefeltet vil bli avstengt i vest av 2,7m mur. Viss mogleg, bør det tilretteleggast for tilkomst / gjennomgang slik at det er tilgang i begge ender av byggefeltet for å komme seg enkelt til kyststien.

I supplerings av søknad journalført 1.9.2023 står det følgjande:

For å begrense terrengforskjeller er kyststien senket ca 1 meter i terrenget ved tomt 7, og stien har nå en stigningsgrad på 1:6 i vestlig del av stien.

Opparbeiding av kyststi bør setjast som et rekkefølgekrav, 1:6 stigningsforhold er i meste laget. Om mogleg bør man gjere endringer der.

Rekkefølgekrav 10.2 og 10.3 er ikkje relevant i denne saka då H-570 ikkje ligg i nærleiken av omsøkt byggeområde.

Vi er samde i rekkefølgekrav 10.1

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre 5 merknader frå eigar av gbnr 137/784, 137/756, 137/755 og 137/701.

Merknader generelt gå på følgjande forhold:

- Estetikk, takvinkel, høgd på 7-mannsbustad
- Tilgjengeleg vika for alle
- For lite parkering
- Tal bueiningar må reduserast pga. trafikk situasjon i område
- Ingen gangfelt, ingen sykkelfelt
- ikkje dimensjonert kryss i nedre Mangerbua
- Murar mot sjøen må reduserast
- Murar i bakkant må sikrast med gjerde
- Krav til utforming og utstyr av leikeplass/aktivitetsområde

Ansvarleg søker **har kommentert** nabomerknad ved brev datert 21.02.23. Ansvarleg søker opplyser at:

Nabomerknad Gunnbjørg Systaddal, Gbnr. 137/701:

Dette er det minst ruvande av forslaga som har vore lagt fram. Ideelt sett er jo dette strandsone som det ikkje skulle vore bygd på, viktig at i allefall tilgang til vika nedanfor framleis blir tilgjengeleg for alle.

Antal bueiningar bør reduserast på grunn av biltrafikk. Kvar bueining tel minst to bilar. Krysset Nedre Mangerbua/ Mangerbua og vidare til Alvermarka er på ingen måte dimensjonert for denne trafikken, utan gangfelt og smal. Det har allereie vore stygge situasjonar med barn på sykkel og bilar i begge retningar. Dette må kommunen merke seg før det skjer noko.

Kommentar fra ansvarlig søker:

Området som er omsøkt har godkjent reguleringsplan som tilrettelegger for byggeformål. Mulighet til tilgang til sjøen blir uendret for allmennheten og strandsonen kan fremdeles nås som tidligere. Samtidig omsøkes det trasé for kyststi som strekker seg gjennom gjennom lekearealet f_L3 og som øker tilgjengeligheten til områdene i strandsonen. Kyststien vil bli etablert i samsvar med rekkefølgekrav i §10.7. Antall boenheter er redusert i forhold til tidligere planer. Det er tillatt å etablere 12 boenheter på området, mens det nå omsøkes 9. Det vurderes at trafikksituasjonen er forbedret under utbyggingen av Nedre Mangerbua. Krysset mot

Riks/fylkesveg er utvidet og kostnad dekket av utbyggere Seim Bygg og Majo eigeendom. Videre er forbikjøringsfelt etablert i hovedveg. Veggen forbi barnehage har fått utbedring, og det vurderes at alle rekkefølgekrav som var tilknyttet reguleringsplanen er utført, og at veggen er sikrere og bedre enn før utbyggingen.

Nabomerknad Tone Lauvås, Gbnr. 137/755:

Ber om at dei 7 rekkehusa i nabovarselet vert bygd i med same vinkel ned mot sjøen som husa i nabofeltet har. Slik tegninga og planen i nabovarselet er i dag, er dei vinkla annleis! Kommunen, og utbyggjar har eit særskildt ansvar for at boligar som vert bygd i standsona, slik høvet er her, vert bygd mest mogleg inn i terrenget, og då vil det medføre lik vinkel som i nabofeltet for å få

ein heilskap, og husa vert mindre påfallande i terrenget. Dette er viktig hensyntagen til det skjøre landskapet ned mot sjøsida. Dette er særst viktig, og vonar dette vert teke omsyn til!

Stien framfor byggjefeltet og fellesarealet må også bevarast, slik beskreve i kommuneplanen mht. friareal og leikeplass, og tursti for allemannsretten.

Kommentar fra ansvarlig søker:

Det er reguleringsplanen som legger føringer for hvordan nye bygg kan vinkles mot sjøen, og for dette formålet ser det ut til å være planlagt forskjellig vinkel på omsøkte bygg og byggene som er etablert tidligere lenger sørøst. Planlagt bebyggelse er tilpasset terrenget i stor grad, og vi vurderer at dersom bygningenes vinkling skulle være lik byggene i sørøst, ville høydeforskjellene og terrengarronderingen i nordvest blitt ugunstig og mer omfattende enn i omsøkt forslag. Kyststien vil bli etablert i samsvar med rekkefølgekrav i §10.7. f_L3 har rekkefølgekrav §10.1 som sikrer opparbeiding i samsvar med planføresegnene.

Nabomerknad Idar Hersvik, Gbnr. 137/756:

Syner til motatt nabovarsel og me har fylgjande merknadar:

-front mot sjø bør gå i eitt med terrenget med minst mogelig bruk av murar.

-ein forutsette at murar i bakkant av tomte blir tilstrekkeleg sikra med gjerde etc.

-ein må sikre at utbyggjar(etter det me forstår samme som byggherre på denne tomte) ivaretek dei

krav som ligg i områdets(Nedre Mangerbua) reguleringsplan i høve utforming og krav som utstyr, leikeapparat og bord/benker etc. for område f_L3.

skal det etableres sandkasse på minimum 3x3 meter samt et lekeapparat og 2 sett med bord og benker.»

Kommentar fra ansvarlig søker:

f_L3 har rekkefølgekrav §10.1 som sikrer opparbeiding i samsvar med planføresegnene som er tilknyttet reguleringsplanen.

Dette er også beskrevet nærmere i følgebrev/redgjørelse.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.01.23, mottatt 01.09.23.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1 meter frå bygg og 0 meter frå mur til gbnr 137/538. Eigar av gbnr 137/538 Majo eigedom as er same som tiltakshavar av gbnr 137/783. Kommune legger til grunn at det skal liggje føre signert samtykka til at tiltaket kan plasserast slik det er omsøkt.

Tiltaket 7-mannsbustad med carportar/garasjar og murar er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Avstand til offentlig kommunal veg er opplyst å vere ca. 2 meter. Vegstyresmakta har i uttale datert 09.08.23 vurdert plassering av tiltaka positivt.

Det er søkt om topp mønehøgde på kote frå ca. + 25,3 på lågaste til høgaste rekkjehus på kote frå ca. + 27,3 og underetasje høgde på kote frå ca. + 15,9 til kote ca. + 18,1 moh. Det er søkt om planeringshøgde på kote + frå 15,9 til +20,8 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og avlaup.

Det skal søkjast om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup før igangsetjingsløyve kan gjevast.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig kommunal veg.

Avkøyrsløp til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Det ligg føre godkjenning av krysset i Alverflaten nord - Mangerbua 2 frå Statens vegvesen datert 23.06.18 i samsvar med rekkjefølgjekrav i reguleringsplanen.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/ garasjeplassing for 14 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing og avkøyrsløp. 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 skjønn 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 ansvarleg søkjar opplyst at:

Estetikk og omgivelser

Rekkehus og tomannsbolig utføres med stående kledning i naturfarger (mørke nyanser av grått eller brunt) og vinduer med mørke karmar slik at byggene fremstår dempet i landskapet både ifht. nær- og fjernvirkning. Toppetasjen på rekkehusene er tilbaketrukket for å minimere høydeinntrykket fra strandsiden og for å delvis imøtekomme planens krav til terrassering. Topp kotehøyde på rekkehus går fra +25,3 på det laveste bygget og +27,3 på det høyeste. Topp kotehøyde på rekkehus ligger på +25,2.



-Fasade sett fra sørvest

Garasje/sportsboder delvis under terreng er ikke synlig fra veg i nord da terrenget ligger på garasjetaket i sin helhet. Det er valgt støttemurer i én høyde som overstiger makskravet i planen på 1,5meter. Dette for å ta opp det bratte terrenget mot nord på en effektiv måte og videre utnytte

eiendommen på en hensiktsmessig måte, samtidig som vi mener at muren ikke virker ruvende fra sørvest, dvs fra sjøsiden, på grunn av at bygningene er plassert sørvest for murene. Murene er plassert i forlengelsen av carportene og bodene nordøst for bygningene, og vil være synlig hovedsakelig for de fremtidige beboerne her. Kun mindre deler av murene vil være synlig fra områder utenfor byggetomten. Støttemurer, garasjetak og andre steder med stor høydeforskjell vil naturligvis sikres forsvarlig iht. gjeldende forskrifter.

Eksisterende boliger i området rundt Mangerbrua er oppført i varierende byggestil og fra forskjellige byggeår. Omsøkt tiltak er godt tilpasset terrenget, ligger mye lavere enn bebyggelse bak og vil ikke påvirke sollys og utsikt i nevneverdig grad for tilgrensende naboer.

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 byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne 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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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.

Kommune tar ikkje stode til dispensasjon for trapp i tomannsbustad som kjem utanfor regulert byggjegrænse, det skal handsamast i eigen sak 23/3887.

Dispensasjon frå type bygg § 4.2

Vurdering av omsynet

Omsynet bak føresegn er å etablere terrassert lav blokk på 4 etasjar med 12 bueiningar som er tilpassa bratt terreng med stigande forhold. Område skulle ha maks. BYA på 60% og høgde på maks.topp kote +35,0.

Forvaltningspraksis i kommunen er ganske streng når det gjeld type regulert bygg. I dette tilfelle er planen vedtatt i 2015. Utbyggjar har brukt 8 år for å gjennomføre prosjektet slik det ble regulert. I førehandskonferanse 17.09.20 ble det konkludert at det er meget krevjande å byggje terrassert blokk i samsvar med reguleringsplanen.

I denne saka er det lagt vekt på lang historikk og omfattande tilpassingsprosess slik at tiltaket ikkje sett omsynet vesentleg til side. Nå ble tal bueiningar redusert frå 12 til 9, tal etasjar er redusert frå 4 til 3, tomteutnytting ligg på 35% BYA istedan for regulert 60%.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak føresegn blir satt vesentleg til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- reguleringsplan er ikkje realiserbar,

- omsøkt typebygg er maksimalt tilpassa eksisterande bratte terrengforhald på stadet,
- kyststi tilgjengeleg for allmenta skal gjennomførast i samsvar med rekkjefølgjekrav i planen,
- leik og aktivitetsområde skal etablerast og sikrast som følgje av dette prosjektet,
- resterande attraktive bustadområde i Mangerbua skal realiserast.

Dispensasjon frå § 3.2 høgd på murar

Vurdering av omsynet

Omsynet bak terrenghandsaming og regulert maks.høgde på murar er å avgrense bruk av støttemurar, skjeringar, fyllingar, terrenginngrep. Murar på over 1,5 meter høgd skal byggjast terrassert.

I denne saka er maks. høgd på mur skal overskridast med 1,5 meter. Dette grunnjevast av søkjar for å ta opp det bratte terrenget mot nord og veg i nord på effektiv måte og utnytte tomten på hensiktsmessig måte. Søkjar opplyser at muren skal ikkje verke ruvande frå sjøen- sørvest sida då bygningar plassert sørvest for murane.

Kommune er samd med søkjar i at eksisterande bustader i Mangerbua ligg mykje høgare og vil ikkje råka sollys og utsikt til naboar.

Søkjar skrivar følgjande grunngeving i saka:

Ved å bygge støttemurer med denne høyden får en tatt opp mest mulig terrenghøyde mot veg i nord. Terrassering ville i dette tilfellet gitt store begrensinger på utnyttelsen av eiendommen samtidig som det hadde fremstått noe kunstig mtp. terrengets bratte stigning. Støttemurene vil ikke fremstå ruvende i forhold til fjernvirkning da de ligger skjult bak omsøkt bebyggelse og vil nesten utelukkende vil være synlig fra gårdsplass mellom boliger og garasje. Dette mener vi medvirker til at hensynet i bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt da fjernvirkningen av støttemurene er begrenset pga. foranliggende boliger. Fordelene med å ta opp mest mulig av det bratte terrenget er større enn ulempene høyden på samme murene vil medføre.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak føresegn blir satt vesentleg til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulemper

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå maks.høgde på murar er oppfylt. Fjernvarknaden av murar er dempa av rekkjehus i fasade mot sjøen. I fasade mot nord skal murar ta opp det bratte terrenget, murar, garasjetak med stor høgdeforskjell skal sikrast. Med oppføring av mur slik omsøkt tas det mest mogeleg terrenghøgde mot veg i nord. Terrassering kunne gi store avgrensingar at tomteutnytting og verke unaturleg i terrengets bratte stigning.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Nabomerknad

Vurdering

Det ligg føre 5 merknader frå eigar av gbnr 137/784, 137/756, 137/755 og 137/701.

Merknader generelt gå på følgjande forhold:

- Strandsona nedbygging
- Estetikk, takvinkel, høgd på 7-mannsbustad
- Tilgjengeleg vika for alle
- For lite parkering
- Tal bueiningar må reduserast pga. trafikk situasjon i område
- Ingen gangfelt, ingen sykkelfelt
- ikkje dimensjonert kryss i nedre Mangerbua
- Murar mot sjøen må reduserast
- Murar i bakkant må sikrast med gjerde
- Krav til utforming og utstyr av leikeplass/aktivitetsområde

Ansvarleg sækjar **har kommentert** nabomerknad ved brev datert 21.02.23.

Kommune er samd med sækjar og svarer følgjande på merknader:

5. Område er regulert til bustad. Tilkomst til sjøen vert uendra, samstundes vert tilkomst utbetra med kyststi som går gjennom leikeareal til eksisterande sti og aukar tilgjenge for allmenta
6. Høgd på 7 mannsbustad er i samsvar med planen som tillatter maks kote på 35,0, maks.kote omsøkt ligg på +27,3 moh.
7. Tal bueiningar er redusert frå regulerte 12 til 9
8. Parkering for 14 bilar er i samsvar med plankrav om 1,5 plass per bueining
9. Trafikksituasjon er vurdert av Samferdsel-, veg- vatn og avlaups avd. i Alver kommune. Eksisterande kryss mellom nedre og øvre Mangerbua skal sikrast opparbeidd med tilstrekkelege siktsonar. Samferdselsavdeling skal kontrollere det.
10. Krysset i Alverflaten nord er utbetra og godkjent av Statens vegvesenet den 23.06.18 i deres sak 16/11778
11. Murar mot sjøen er ikkje ruvande etter vår vurdering.
12. Murar i bakkant mot veg i nord, garasjetak med stor høgdeforskjell skal sikrast. Med oppføring av mur slik omsøkt tas det mest mogeleg terrenghøgd mot veg i nord. Kommune har gjeve dispensasjon frå §3.2 murhøgdkrav i dette vedtaket.
13. Leikeplass L_3 naturleikeplass skal innehalde grasplen, 1 vippehuske, 1 sandkasse, benker, bord, jf.pkt.4.4 i reguleringsplanen og i samsvar med tilleggssopplysningar frå sækjar, mottatt 1.09.23.

Naboar får vedtaket til eventuell klagevurdering.

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.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen 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 reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

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.

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

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.

De må søka om løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/1618

Med vennleg helsing
Alver kommune

Larissa Dahl
Rådgjever

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kopi til:

Anders Hersvik	Nedre Mangerbua 43	5911	Alversund
Camilla Lothe Eltvik	Nedre Mangerbua 43	5911	Alversund
Gunnbjørg Jofrid Systaddal	Mangerbua 20	5911	Alversund
Idar Hersvik	Nedre Mangerbua 20	5911	Alversund
Majo Eigedom As	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ
Tone Lauvås	Nedre Mangerbua 18	5911	Alversund

Mottakarar:

Proess As	Brusdalsvegen 20	6011	ÅLESUND
-----------	---------------------	------	---------