



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Stian Gjelsvik
Skrenten 5
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/8659 - 23/86397

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
10.11.2023

Søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense for etablering
av støttemurar - gbnr 108/178 Lindås

Administrativt vedtak: Saknr: 1171/23
Tiltakshavar: Stian Gjelsvik
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense som synt på plankart for reguleringsplan Kolås II/planid.: 1263-22071974 for etablering av støttemurar som synt på situasjonskart datert 08.11.2023. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. murar skal plasserast minst 1 meter frå regulert/etablert vegbanekant.
2. Høgde på murar skal ikkje vere meir enn 0,5 meter over eksisterande vegbane.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense mot offentlig veg. Det er i søknad opplyst at mur A mot kommunalveg skal ha lengde 3 meter, høgde 0,5 meter og avstand til vegbanekant 1 meter, mur B mot kommunalveg skal ha lengde 6 meter, høgde 0,5 meter og avstand til vegbanekant 1 meter.

Utsnitt fra dokumentasjon lagt ved søknad om dispensasjon



Det vert elles vist til søknad motteken 08.11.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kolås II/planid.: 1263-22071974 er avsett til bustad-føremål. Det ligg regulert byggegrense mot veg, det er ikkje opna for plassering av tiltak i strid med regulert byggegrense.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

Byggegrense i reguleringsplan Kolås 2.

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendring del av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.)

Oppføre mur med høyde 0,5 m og avstand 1 m fra kant kommunal veg

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Ønsker å oppføre ein låg mur på maksimum 0,5 m for å halda massar som skal dekkja skråning og gjera han vedlikaldsfri. Massane vil bli bytte frå jord til singelstein. Dette vil hindra plantevekst i siktsonen og såleis sikra fri sikt i krysset.

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 i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Tiltakshavar har i lag med avd. Samferdsle, veg, vatn og avløp synfart eigedomen. Det er i forkant av søknad innhenta uttale frå nemnde avdeling. Det er ligg føre slik uttale datert 22.09.2023:

Alverkommune drift og forvaltning veg var på synfaring saman med utførande tysdag 5. september for å avklarte kva kommunen kunne godta i samband med oppføring av mur i tomtegrensa mot kommunal veg for eigedom med adresse Skrenten 5.

Det vart vist til tidlegare brev sendt eigar i samband med klipp av vekster i siktzone. Ved undersøkelse i historisk for Lindås kom det fram eit dokument på gbnr sak 17/685, jp 19/25577 anmodning om klipp av hekk og at siktsoner ikkje kan ha sikthindringar høgare enn 0,5m.

Det vart diskutert korleis ein kan løyse det rundt tomta og vart enig om at det i siktsonene ikkje skulle byggast mur. Langs vegen kan det oppførast ein låg mur på maksimum 0,5m for å halde masser som skal dekke skråning opp mot huset. Ved avkøyrsla kan det oppførast støttemur i forlenging av dagens berg mot avkøyrsla trekt så langt inn at den ikkje hindrar sikt i krysset. Mur mot Lynghaugane byggast ca. 1m frå vegkant for å oppretthalde grøft langs offentlig veg.

Det offentlege ledningsnett ligg ikkje innanfor desse murane. Kjem ikkje fram av VA-kart kor tilførsel vatn til og avløp frå eigedomen er påkopla. Krav om disp frå offentlig ledningsnett slår inn ved oppføring mur nærmare enn 4m til offentlig ledningsnett.

Ber om at tiltakshavar kontaktar byggesaksakta for å sjekke om muren er søknadspliktig etter plan- og bygningslova.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 08.11.2023.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter, det ligg føre uttale frå nabo/vegeigar datert 22.09.2023.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 1 meter, det ligg føre uttale basert på synfaring datert 22.09.2023 der vegeigar aksepterer etablering av støttemur 1 meter frå regulert/etablert vegbanekant.

Tilkomst, avkøyrsla, parkering, vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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.

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 innafor 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 dispensasjon kan medføre.

Tiltaket krev og det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg. Omsyna byggegrensa skal i vareta er blant anna frisksone langs veg og i eigen avkøyrsløp til veg, vidare er det å sikre areal for renovasjon i forbindelse med vegvedlikehald, lys og luft mellom byggverk mv.

Tiltakshavar har hatt dialog med vegeigar som har gjeve nokre krav i høve etablering av omsøkte murar

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak regulert byggegrense ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for etablering av støttemur A og B 1 meter frå eigedomsgrense/regulert vegbanekant om med maksimalt 0,5 meters høgde over etablert vegbane.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå regulert byggegrense gjeve i reguleringsplan Kolås II er klart større enn ulemper.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar si vurdering og uttale frå avd. Samferdsle, veg, vatn og avløp.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense gjeve i reguleringsplan Kolås II er oppfylt.

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

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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 reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 23/8659

Med vennleg helsing
Alver kommune

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Stian Gjelsvik

Skrenten 5

5955

LINDÅS