



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Florvaag Hus As
Nøstegaten 56
5011 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3778 - 22/76769

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
28.11.2022

Dispensasjon og endringsvedtak - Planering av tomtar - gbnr 445/488 Manger nedre

Administrativt vedtak:	Saknr: 1097/22
Tiltakshavar:	Langhøyane As
Ansvarleg søkjar:	Florvaag Hus As
Søknadstype:	Søknad om endring av tiltak

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealplaner for endring av planeringshøgde. Vedtaket er heimla i plan og bygningslova § 19-2.

Søknad om endring av løyve til planering av to tomtar datert 19.05.2022 vert godkjent. Endring gjeld heving av godkjent planering av terreng med 0,8 m, på gbnr 445/488, og gbnr 445/487.

Løyve vert gitt på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal stetta krav sett i uttale frå Alver kommune Samferdsel veg,- vatn,- og avløp,- forvaltning for å sikre kommunalteknisk anlegg, datert 22.11.2022.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav k, jf. § 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til planering av terreng, vedtak datert 19.05.2022. Endringa gjeld heving av terrenget på to av tomtene på bustadfeltet.

Det er allereie gjeve løyve til planering på regulert kotehøgde. Tiltakshavar ynskjer å heve terrenget med 0,8 meter, til kote + 12,8 moh. Endringa er ynskjeleg for å få tilstrekkeleg fall til avløpsleidningar. Endringa er og ynskjeleg for å komme nærare godkjente planeringshøgder på nabotomter i syd.

Søknaden omfattar grunn og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket. Søknaden omfattar søknad om dispensasjon frå arealplaner.

Det vert elles vist til søknad mottatt 29.09.2022, og supplert den 08.11.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den vart motteken. Følgande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 07.11.2022:

1. Dokumentasjon (teikningar, kart med meir) som syner korleis tekniske krav til avkøyrsløse frå offentleg veg er tenkt ivarettatt.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker den 08.11.2022, og frist for sakshandsaming er 12 veker frå den dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Langhøyane – bustadområde plan ID nr. 12602011000100 er definert som område for bustader-frittliggjande-småhus.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealplaner/ regulert planeringshøgde på kote 12,0.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Planeringshøyden som søkes ligger 0,8 meter over godkjent høyde.

Begrunnelse

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19 søkes det om å heve godkjent, regulert planerings høyde da det viser seg at det ikke er fall på avløpsledningene med godkjent høyde. For å slippe pumpe ønskes tomtene hevet. Etter vår vurdering blir hensynet i reguleringsplanen ikke vesentlig satt til side. Tomtene i syd er godkjent på kote +17 moh og +18 moh. Dette er så stor høydeforskjell på nabotomter at det synes best å justere de laveste tomtene opp for å nå avløpssystemet.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til Alver kommune Samferdsel veg,- vatn,- og avløp forvaltning med brev datert den 06.10.2022, samt den 09.11.2022.

Alver kommune Samferdsel veg,- vatn,- og avløp forvaltning skriv i førebels uttale datert 27.10.2022 slik:

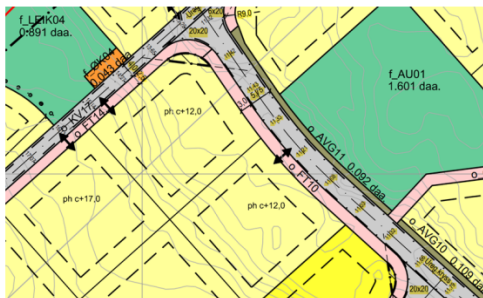
Uttale:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om uttale på søknad om endring av terreng på Gbnr 445/487 og Gbnr 445/488.

Søklar grunngrir søknad med at ein slepp å montere pumpe på avløpsleidningane ved å heve planert terreng med 0,8 m. Dei meiner at planen ikkje vert tilsidesett ved ei slik dispensasjon.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til at det er regulert inn ei avkøyrslø frå o_KV12 (off. køyreveg) som tilkomstveg til Gbnr 445/487. Denne tomta kan berre ha via o_KV12.

Det er ikkje lagt ved dokumentasjon som viser kva innverknad heving av terreng på tomtane vil ha på avkøyrsla (sikt og stigningsforhold) og evt. siktsone til regulert vegkryss.



Ut i frå regulert koter på o_KV12 og ønskja planerings kote, ser vi at det på Gbnr 445/488 vil være ei høgdeforskjell mellom terreng og o_KV12 på mellom 1,37m og 1,5 m. Størst forskjell i høgde vil være i grense mot Gbnr 445/487, nær regulert avkøyrslø.

Der avkøyrsla til Gbnr 445/487 er vist i reguleringsplan, vil høgdeforskjell mellom planert nivå på 12,8 meter og o_KV12 (kote 11,21) være 1,59 m. Vi gjer merksam på at dersom det vert gitt dispensasjon, vil avkøyrsløveg ha behov for ei veglengde på 14,5 m for å komme opp i i denne høgda. Etter regulert høgdekote, vil krav til veglengde være ca. 8 meter.

Da tilkomst til Gbnr 445/487 er regulert inn over offentleg fortau (dvs. avkøyrslø skal etablerast med nedsenka fortauskant), er det særst viktig at ein sikrar at avkøyrsla stettar krav til sikt og geometrisk utforming (stigningsforhold).

Før byggesak gir dispensasjon, ber vi om at det vert sendt inn dokumentasjon (teikningar, kart med meir) som viser korleis dei har tenkt å ivareta tekniske krav til avkøyrslø frå offentleg veg. Vi ber om at dokumentasjon vert sendt til uttale til oss før det vert gjort vedtak.

Alver kommune Samferdsel veg,- vatn,- og avløp forvaltning skriv i uttale datert 22.11.2022 slik:

Uttale:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om uttale – søknad om dispensasjon frå regulert planeringhøgde – Gbnr 445/488 og Gbnr 445/487- datert 09.11.2022.

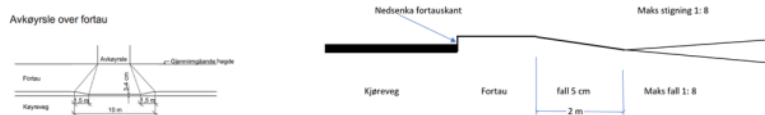
Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning er positive til at det vert gitt dispensasjon for heving av terreng under føresetnad om at tekniske krav til avkøyrslø på eigedomane vert stetta.

Skråningar med fall mot kommunal veg skal være etablert slik at dei ikkje kjem i konflikt med siktsoner (vegkryss og avkøyrslø) eller er til hinder for drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg (vatn, avløp, veglys, veg med fortau og veggroft).

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning sett følgjande vilkår for å sikre kommunalteknisk anlegg (veg, vatn, avløp og veglys):

Avkøyrsløse frå offentleg veg:

- Avkøyrsløse som skal etablerast over regulert fortau skal etablerast med nedsenka kantstein mellom fortau og køyreveg (sjå vedlagt teikning)
- Avkøyrsløse skal være opparbeida slik at dei stettar tekniske krav som er fastsett av Vegdirektoratet i forskrift, vegnormalar og veglova. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkøyrsløse, sikt, svingradius, drenering under avkøyrsløse og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
- Avkøyringsvegane skal på dei to første metrane ha eit jamt fall frå innerkant fortau på minimum 5cm (sjå vedlagt teikning). Etter dette skal avkøyringsveg ha ei maks stigning/fall på 1:8 (sjå teikning under).



- Der skråningar har fall mot kommunal veg/fortau, skal det mellom fyllingsfot og kommunal veg/fortau være eit grøfteareal med ei breidde på minimum 1,0 meter. Grøft skal da opparbeidast med fall frå veg/fortau. Vi gjer merksam på at ein i siktsone ikkje kan ha sikthindring som er høgare enn 0,5m over kommunal veg (køyrevegen sitt nivå)
- Under avkøyrsløse skal det leggst ned dreneringsrør med ei indre diameter på minimum 200 mm. Dreneringsrør skal leggst slik at overvatn får fritt løp inn og ut av røret.
- Det skal innrettast snuplass på eigen grunn slik at ein unngår rygging ut i og inn i frå fortau/køyreveg.

Avstand til kommunale leidningar:

- Der det ligg kommunale leidningar skal avstand mellom leidningsnett og fyllingsfot være minimum 4,0 meter. Avstand skal sikre at kommunen får tilgang til å grave opp leidningsnett ved behov.

Avstand i forhold til regulert siktsone:

- Planert terreng skal være slik at regulert siktsone i kommunalt kryss vert stetta. I siktsone til vegkryss skal skråning ikkje være høgare enn 0,5 meter over kommunalt vegnivå.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.09.2022.

Det er søkt om planeringshøgde på kote 0,8 meter over regulert godkjend kotehøgde på 12,0.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endringar i forhold til løyve.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Skal stette krav sett i uttale frå vegavdelinga datert den 22.11.2022.

Terrenghandsaming

Kart syner tomt, profil, plan, og lengdeprofil.

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift.

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 føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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 dispensasjonen kan medføre.

Det er søkt dispensasjon frå plankravet som gjeld planeringshøgda på to tomtar, gnr 445/ bnr 487 og bnr 488. Regulert planeringshøgda er på kote 12,0, og det er ynskeleg å heve planeringshøgda til kote 12,8.

Omsynet til plankravet som gjeld planeringshøgda på dei to bustadtomtene, er i denne saka hovudsakeleg knytt til kommunaltekniske anlegg (veg, vatn, avløp, og veglys).

Søknaden har vore til uttale, og Alver kommune avd. Samferdsel, veg,- vatn,- og avløp,- forvaltning er positive til at det vert gitt dispensasjon frå regulert planeringshøgda. Administrasjonen legg uttale som nemnt til grunn, og stettar deira vurdering av søknaden. Det er heller ikkje kome inn merknader til tiltaket.

Dispensasjon og løyve til endring av regulert kotehøgda vert gitt på vilkår, og administrasjonens vurdering er dermed at omsynet som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå er ivareteke, og blir soleis ikkje sett vesentleg til side.

Fordelane synes også klart større enn ulempene. Tiltakshavar får klargjort tomtene for vidare sal/ eller oppføring av bustader. Dei eventuelle ulempene er allereie tatt omsyn til og vurdert i uttale frå Samferdsel,- veg,- vatn,- og avløp,- forvaltning.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet for planering av dei to bustadtomtene for oppfylt.

Løyve til endring av planering på dei to tomtene er gitt på vilkår for å sikre kommunalteknisk anlegg (veg, vatn, avløp, og veglys). Tiltaka skal stette vilkår sett i uttale, datert ved brev den 22.11.2022.

Plassering

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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Regelverk

- Endring av tiltak er søknadspiktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Tiltak skal nabovarlast i samsvar med pbl. § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Krav til avfallsplan følgjer av TEK § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon, jf. 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.

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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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 føre 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 rammeløyvet 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.

Ferdigstilling

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/3778

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart av tomt, profil, plan og lengdeprofil veg og vegplan
Søknad om endring av gitt løyve - gbnr 445/488 Manger nedre
Situasjonsplan
Tegning ny fasade
Tegning nytt snitt

Mottakarar:

Florvaag Hus As
Langhøyane As

Nøstegaten 56 5011
Nøstegaten 56 5011

BERGEN
BERGEN