



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Alexander Atez Tveitnes
Hjertåsvegen 69a
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/5756 - 23/69706

Saksbehandlar:
Lene Helgesen
lene.helgesen@alver.kommune.no

Dato:
11.09.2023

Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 310/224 Holme

Administrativt vedtak: Saknr: 929/23
Tiltakshavar: Alexander Atez Tveitnes
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Holme for oppføring av forstøtingsmur.
Vedtaket et heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå Reguleringsplan for Holme.

Det vert elles vist til søknad motteken 24.08.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken. Sakshandsamingsfristen er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Holme plan id: 4631_125620050003 er definert som bustad/veg.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå Reguleringsplan då delar av omsøkt mur skal oppførast på den delen av eigdommen som er avsett til veg.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

- Vurdering av omsyna bak regelen det vert søkt om dispensasjon frå, og fordelar og ulemper ved dispensasjonen:

Området det søkes om dispensasjon for er i dag ikke brukt til det formålet som er beskrevet i reguleringsplanen. Det er et opphøyet terreng, og en unaturlig løsning. Parkeringsplass og snuplass er i varetatt på tilnærmet samme sted. Eiendommen har ellers stor parkeringsplass.

Vi har tidligere søkt om arealoverføring på det samme området til det formål om å oppføre forstøtningsmur og lage hage. Dette er nevnt i innsendt skjema og i våres dispensasjon, som ble innvilget i 2021.

Uttale

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.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 04.08.2023.

Tiltakshavar har opplyst at tiltaket har minsteavstand på 1 meter til nabogrense, men er ikkje meir enn 1 meter høg.

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.

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.

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 ulempane, 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.

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.

Arealføremål i reguleringsplanar har til hensikt å sørge for ein heilskapleg og fornuftig disponering av areal. I denne saka er arealet det dispenserast frå sett av til veg. Arealet i dette tilfellet kan ikkje nyttast til veg, og er overført til eigedommen. Tilgrensande eigedommar har alt tilfredsstillande veg og tilkomst.

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

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet er klart større enn ulempane.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet allereie er overført til eigedommen, og vil ikkje reelt sett kunne nyttast til veg.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål veg i reguleringsplan 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 søknadspiktig 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.: 23/5756

Med vennleg helsing
Alver kommune

Lene Helgesen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Alexander Atez Tveitnes	Hjertåsvegen 69a	5918	FREKHAUG
Alexander Atez Tveitnes	Hjertåsvegen 69a	5918	FREKHAUG