



Helge Kleiven
Dalane 3a
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/988 - 23/54119

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

Dato:
05.07.2023

Søknad om dispensasjon for trapp, murar og levegg - gbnr 108/226 Lindås

Administrativt vedtak: Saknr: 693/23
Tiltakshavar: Elisabeth Rosnes og Helge Kleiven
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for plassering av murar, leveggar, trapp og betongmur/forblending nærare nabogrense og til dels i nabogrense mot gbnr 108/260, 108/604 og gbnr 108/225, jf. kartutsnitt datert 10.05.2023 utarbeida av ANKO AS. Vidare vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Kolås II § 10 frå forbod mot gjede i tomtegrense og frå arealføremålet leik for oppføring av mur/levegg mot gbnr 108/260 og 108/604. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjon vert gjeve på vilkår av at det ved søknad om løyve til tiltak må liggje føre:

1. Avtale med gbnr 108/604 som gjev rett til plassering av mur/levegg.
2. tverrsnitt, lengdesnitt og fasadeteikningar av alle murarr og leveggar og trapp som er målestokkrette og målsette.
3. Oppdatert situasjonsplan påført avstand til nabogrenser for trapp, murar og leveggar.

Vedtaket gjeld berre dispensasjon for skisserte tiltak, det må søkjast om løyve til tiltak.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Saka gjeld søknad om dispensasjonar i samband med ønske om legalisering av etablerte murar og uteområde på eigedom gbnr. 108/226.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 16.03.2023:

1. Dokumentasjon på nabovarsling av heimelshavar gbnr 108/604
2. Naboerklæring eigedom gbnr 108/260.
3. Naboerklæring eigedom gbnr 108/604.

Dokumentasjon vart delvis innsendt av tiltakshavar 17.04.2023, tiltakshavar sendte 22.05.2023 inn kart med innmålt plassering av dei aktuelle tiltaka.

Det vart i skriv datert 22.06.2023 etterlyst avtale i høve plassering av mur på eigedom gbnr 108/604, i vårt skriv har vi opplyst feil gbnr. I vårt skriv datert 22.06.2023 viser vi til kommunen som grunneigar og gbnr 108/260, rett gbnr er 108/604.

Tiltakshavar har i skriv datert 23.06.2023 krevd at saka vert handsama slik den ligg føre, for skriv i heilskap vert det vist til epostdialog i saka. Av tiltakshavar sitt tilsvaret går det fram at han har oppfatta vårt skriv i høve til rett eigedom gbnr 108/604.

Etter ny gjennomgang av saka går det fram at etterspurd dokumentasjon ikkje var naudsynt for vår handsaming av søknaden. Saka var komplett og klar for handsaming ved innlevering. Frist for handsaming av søknad om dispensasjon er 12 veker frå søknaden er komplett. Frist for handsaming er 27.04.2023. Konsekvens ved kommunen si fristoverskriding av lovbestemte fristar er at gebyret vert redusert med 25 % for kvar påbegynte veke fristen vert overskriden jf. byggesaksforskrifta § 7-6.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kolås II/planid.: 1263-22071974 er avsett til bustadføremål, delar av tiltaka ligg på areal avsett til leik. Planen har status som gjeldande, men vert supplert med kommunedelplan for Lindås 2019-2031 (KDP-L) der det er motstrid eller reguleringsplanen manglar bestemmelsar/er taus. Eigedom gbnr 108/226 er på gjeldande plankart merka med tomt nr 28 med tilkomst via veg nr. 15.

Langs veg nr. 15, 4 meter frå regulert vegbanekant ligg det byggegrense mot veg.

Reguleringsplanen manglar talfesta grad av utnytting, på dette punkt vert det KDP-L som set avgrensing for utnytting av eigedomen. KDP-L opnar for at det på areal avsett til bustad kan først opp byggverk med inntil 400 m² bruksareal, men ikkje meir enn 30% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen § 10 bestemmelsar om gjerde. Vidare krev tiltak ført opp i grense mot naboegedommar dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4. Mur plassert på eigedom gbnr 108/604 krev at det ligg føre dispensasjon frå arealføremål leik.

Av tiltakshavar sin søknad forstår vi at ein ønsker å legalisere tiltaka og forstår og ordlyden til å omfatte søknad om dispensasjon i høve arealføremål leik.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Søker dispensasjon etter plan og bygningsloven § 19-4 fra følgende krav:

- *Plan og bygningslovens krav til avstand til nabogrense.*

Her ønsker vi løyve til å legalisere muren med en avstand i murfoten <0,5meter fra grense mot Dalane 3B (108/225) og levegg som står på toppen av muren. Levegg er 1,86meter høy og 3,67 meter lang.

Vi ønsker tillatelse til å få legalisert mur konstruksjon som har avstand på mindre enn 0 meter fra grense mot kommunens eiendom regulert for leikeplass (108/604) Muren er i dag bygget, og en del av muren står inne på kommunens eiendom.

Vi ønsker å få legalisert mur mot 4 mannsbolig (108/260) hvor muren ligger litt over grensen i bunn og har noen centimeter overheng innover naboeiendom i øvrekant av mur.

- Avstandskrav til kommunal veg.

Muren som ligger på eiendommen 108/604 har minsteavstand på ca. 12,5 meter fra midten på kommunal veg, og er i strid med krav om minsteavstands krav på 15 meter. Søker om dispensasjon fra minsteavstand fra kommunal veg.

Denne dispensasjonen er ikke nabovarsla, men siden det er Alver kommune som er eier av område og det er Alver kommune som skal behandle søknaden, antar eg at det blir dekket av søknads prosessen internt i kommunen.

- Reguleringsplanens forbud mot gjerde i grense

Reguleringsplan Kolås 2 beskriver forbud mot gjerde i grenser, og denne mur konstruksjonen vi har kan nok defineres som levegg, støttemur og/eller gjerde. vi søker derfor dispensasjon fra kravet om forbud mot gjerde.

- Byggesaksforskriftens krav til ansvarlig søker og ansvarlig utførende i landskapsutforming tiltaksklasse 2 for bygging av natursteins mur over 2 meter høyde.

Ønsker dispensasjon fra kravet om ansvarlig søker(SØK), Ansvarlig prosjekterende (PRO) og ansvarlig utførende(UTF) da vi ikke har lyktes med å finne noen som vil påta seg ansvaret med å være ansvarlige foretak for søknaden.

- TEK17 §8-9 Trapp i uteareal

Trapp har kun rekkverk på en side som bryter med §8-9 i TEK17, samt har noe ulik høyde på inntrinn. Høyde på rekkverk er noe lavt også. Det søkes herved om dispensasjon fra TEK17 krav for trapp.

Samtlige dispensasjoner søkes som permanente dispensasjoner.»

For skriv i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 108/225 ved brev av 09.01.2023:

«Jeg ønsker å komme med merknader til søknaden om dispensasjon på følgende punkter:

- Plan & bygningsloven § 29-2. Visuelle kvaliteter
- Plan & bygningsloven § 29-5. Tekniske krav

- Plan & bygningsloven § 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Når det gjelder visuelle kvaliteter så går det spesielt på den natursteinsmuren tett på grensa til eiendommen min Dalane 3B.

Denne muren er så stygg at det i søknadsprosessen som har vært på denne tidligere, blei paprika at den burde beplantes, noe tidligere eiere av Dalane 3A ikke utførte. Det ble derfor plantet en hekk ved denne muren for å dempe inntrykket. Som nevnt over har det vært søknadsprosess på denne muren tidligere, hvor det blei lagt inn merknader. Etter den tid har jeg bygget garasje ved grensen til Dalane 3A. Området vest av garasjen er i dag det området på eiendommen hvor det er lunest i ettermiddagssoolen, slik at ulempen min ved at mur, levegg og trapp er der er større i dag enn for 20 år siden. I tillegg kan det nevnes at trappen ikke var del av tidligere søknad og er uønsket av meg.

I søknadsprosessen sist blei det påpekte at det var nødvendig med en støttemur for å bygge garasjen som var lovlig plassert, men om du ser på min egen garasje så har jeg vist at det ikke er behov for å ha en flere meter stor fylling foran garasjen for å ha et fundament til garasje, da det alternativt kan løses med høy grunnmur.

Når det gjelder mur mot lekeplassen i øst for Dalane 3A, så ber jeg om at kommunen vurdere sikkerheten til denne muren da den er høy og trappetrinnformet. Med tanke på at det er påpekt flere feil og mangler på konstruksjonene i vedlagte rapporter, samt historikken til denne saken, ber jeg kommunen vurdere å pålegge tiltakshaver uavhengig kontroll av utførelse og prosjektering slik at tiltakene kan rettes opp en gang for alle, spesielt siden det nå blir søkt om dispensasjon fra ansvarlig søker og utførende.

Jeg legger også merke til at Hopland skriver at hekken min må fjernes, noe jeg motsetter meg, da den er satt opp som følge Høyviks unnlater. Jeg ønsker også at kommunen setter krav til overvannshåndtering i samband med denne søknaden da det er tidligere påklaget til den eiendommen, og er fordi det eksplisitt er påpekt i rapporten til Hopland.

Konklusjon

Jeg ønsker ikke at det blir gitt dispensasjon for tiltak nærmere grensen enn 1 meter vest av garasjene og at tiltaket blir svinget mot terrenget på Dalane 3A i stedet for parallelt med grensen.

Denne løsning vil også føre til at Dalane 3A kan føre dreneringsrøret som er anlagt mellom garasjene videre på egen grunn. Når det gjelder vurdering av ulemper for naboer i en slike saker, kan jeg vise til sivilombudsmannens uttalelsene i som kan finnes her: https://www.sivilombudet.no/uttalelser/dispensasjon-fra-krav-om-avstand-til-nabogrense-utvidelse-avuteoppholdsareal-som-relevant-areal-og-ressursdisponeringshensyn/?fbclid=IwAR0FTRLK8zsVhVF_0MdtqvTDNE4MBEcNZcsMWan7AKU6oqWS6pU6o1gy6tQ

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 108/604 ved brev av 20.03.2023:

«Eg kan bekrefte at eg har motteke nabovarsel i saka. Dette er sendt inn til kommunen 27.12.2022 (registrert i sak 23/12 med JP 23/107).

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har vore i telefonkontakt med tiltakshavar. Vi kan ikkje sjå at det skal være behov for å sende inn nytt nabovarsel til kommunen i saka.

Når det gjeld den del av tiltaket som er utført på kommunal grunn, må tiltakshavar innhente rett til å ha tiltaket liggande på kommunen sin eigedom.

Når slik rett er innhenta skal avtale tinglystast. Tinglyst rett må ligge føre før ein kan gje dispensasjon»

Plassering

Det er ikkje utforma situasjonsplan for tiltaka. Tiltakshavar har i skriv datert 22.05.2023 sendt inn kart som syner dei aktuelle murane innmålt av ANKO as, kart datert 10.05.2023.

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

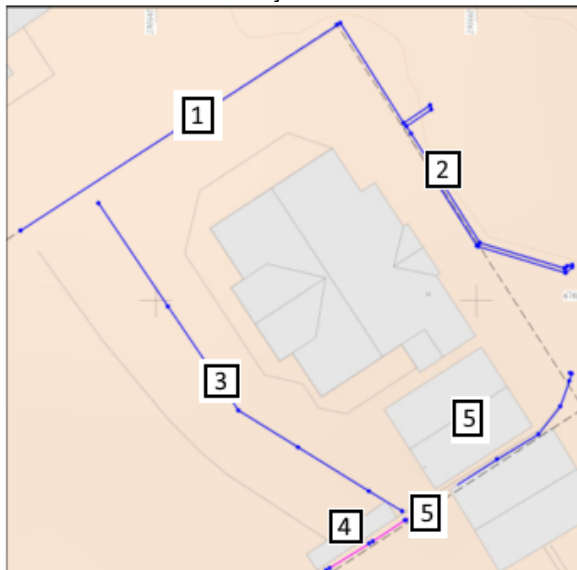
Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

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.

Tiltak

Det vert vist til søknad motteken 01.02.2023 og supplert 17.04.2023 og 22.05.2023. Tiltakshavar har i skriv datert 22.05.2023 sendt inn innmålingsdata på tiltaka. Vi har identifisert dei omsøkte tiltaka på kartutsnittet under, kartutsnittet er basert på tiltakshavar sitt kart motteke 22.05.2023, sjå utsnitt innlimt under



1. Mur mot gbnr. 108/206
2. Mur plassert på gbnr 108/604
3. Intern mur/støypt forblending på gbnr 108/226
4. Trapp i terrenget på gbnr 108/226.
5. Natursteinsmur, levegg og garasje på gbnr 108/226

Tiltak nr 1 til og med nr 4 ser ut til å ha blitt etablert i perioden 2003-2006 utan at det har vore søkt kommunen om løyve til etablering.

Utsnitt frå orthofoto 2003 gbnr 108/226



Utsnitt frå orthofoto 2006 gbnr 108/226



Tiltak nr 1. Mur mot gbnr. 108/206

Saka gjeld mur oppført i grense mot gbnr 108/206, det er søkt om dispensasjon frå avstandskrav gjeve i pbl. § 29-4 samt frå bestemmelsar i gjeldande reguleringsplan i høve plassering av gjerde.

I skriv av 28.06.2023 og 29.06.2023 vert det og bedt om at tiltaket vert vurdert opp mot TEK17 § 8-3. Vi legg til grunn at det er TEK17 § 8-3 nr. 3 bokstav b) vi vert bedt om å vurdere.

Tiltak nr 2. mur plassert på gbnr 108/604

Saka gjeld mur som i hovudsak er plassert på gbnr. 108/604 her er det søkt om dispensasjon frå avstandskrav gjeve i veglova, og pbl § 29-4 og frå bestemmelsar i gjeldande reguleringsplan i høve plassering av gjerde. Med omsyn til søknad om dispensasjon så gjer vi merksam på at arealet er omfatta av reguleringsplan Kolås II. Nemnde plan har regulert byggegrense langs veg som ligg 4 meter frå regulert vegbanekant, evt. etablering av murar slik som skissert krev ikkje dispensasjon frå veglova og krev heller ikkje dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg.

Forøvrig så viser vi til at tiltaket er nabovarsla heimelshavar av gbnr 108/604, nemnde heimelshavar har ikkje direkte merknad til murar, men krev at det vert innhenta avtale om rettighet i fast eigedom. Denne er oversend tiltakshavar, men tiltakshavar har ikkje returnert signert avtale til kommunen.

Tiltakshavar ønskjer ikkje å inngå avtale med kommunen om plassering av murar på gbnr 108/604 før ein har fått avklara søknad om dispensasjon.

Då det her ikkje er åpenbart at tiltakshavar ikkje har naudsynte private rettigheter til å forestå søknad om tiltak på eigedom gbnr 108/604 og heimelshavar av gbnr 108/604 har sendt over forslag til avtale vurderer administrasjon at søknad om dispensasjon kan handsamast all den tid det er åpenbart at avtale kan gjevast når partane vert einig jf. plan- og bygningslova § 21-6. Slik avtale vil måtte ligge føre ved søknad om løyve til tiltak.

I skriv av 28.06.2023 og 29.06.2023 vert det og bedt om at tiltaket vert vurdert opp mot TEK17 § 8-3. Vi legg til grunn at det er TEK17 § 8-3 nr. 3 bokstav b) vi vert bedt om å vurdere.

Tiltak nr. 3 intern mur/støypet forblending på gbnr 108/226

Ved søknad om løyve til etablering av bustad på eigedom gbnr 108/226 vart det godkjent terrenginngrep med sprenging i bakkant og fylling i forkant av bustaden. Heimelshavar av gbnr 108/226 har ført opp murfront/forblending av fylling i forkant av bustaden, denne vert no søkt legalisert.

Nabo på gbnr 108/225 har merknad til tiltaket, og krev at tiltak ikkje vert tillate nærare grense enn 1 meter.

I skriv av 28.06.2023 og 29.06.2023 vert det og bedt om at tiltaket vert vurdert opp mot TEK17 § 8-3. Vi legg til grunn at det er TEK17 § 8-3 nr. 3 bokstav b) vi vert bedt om å vurdere.

Tiltak nr. 4 trapp i terreng på gbnr 108/226

Trapp frå uteområde ved bustaden og ned til plen kan vi ikkje finne dokumentasjon på i historisk arkiv. Denne er truleg ført opp utan søknad.

Det vert søkt om fravik frå TEK17 § 8-9 for denne då den manglar rekkverk på begge sider.

Då tiltaket er søkt legalisert forstår vi at tiltakshavar ønskjer tiltaket vurdert i høve avstandskrav gjeve i pbl § 29-4.

Nabo på gbnr 108/225 har merknad til tiltaket, og krev at tiltak på eigedom gbnr 108/226 ikkje vert plassert nærare grense enn 1 meter.

Den aktuelle trappa er ført opp som ei forlenging av levegg nemnd i under tiltak nr. 5.

Tiltak nr 5. Natursteinsmur, levegg og garasje

Når det gjeld tiltak merka med 5 på kart over, som omhandlar levegg, natursteinsmur og garasje oppført på eigedom gbnr. 108/226. Dette er tiltak som frå før er omsøkt og godkjent. Heimelshavar av gbnr. 108/225 var aktiv part i saka og leverte merknad til nabovarsla tiltak og klaga på vedtak hjå kommunen.

Klage på garasje var endeleg handsama av fylkesmannen i Hordaland i vedtak datert 05.11.1998, endeleg vurdering var som følgjer:

Fylkesmannen har i si heilheitsvurdering kome til at det ikkje er faktisk eller rettsleg grunnlag for å hevda at kommunen sitt vedtak i sak 137/98, som gjev byggjeløyve for hus og garasje, er i strid med plan- og bygningslova, eller at vedtaket er tufta på eit urimeleg skjøn. Klagen har dermed ikkje ført fram, og kommunen sitt vedtak blir stadfesta.

Fylkesmannen sitt vedtak er gjort etter delegasjon, jf PBL §§ 13 og 15. Vedtaket kan ikkje påklagast.

Klage på støttemur, skråning og levegg frå gbnr 108/225 vart endeleg avgjort av fylkesmannen i Hordaland ved vedtak datert 27.11.2002, endeleg vurdering i saka er som følgjer:

Vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune sitt vedtak datert i delegert sak 219/02, datert 26.09.2002 om tiltaksløyve for støttemur, skråning og levegg på gnr. 108, bnr. 226, Kolås II.

Fylkesmannen sitt vedtak er gjort etter delegasjon, jf. pbl §§ 13 og 15. Vedtaket kan ikkje påklagast, jf. forv.l. § 28, 2. setning.

Del av søknad som omhandlar støttemur, skråning og levegg på eigedom gbnr 108/226 er handsama og endeleg klagevurdert i 2002. Det er ikkje naudsynt å legalisere tiltaka gjennom ny søknad per no då tiltaka er lovleg etablerte, for å få avslutta tiltaka er det tilstrekkeleg at det vert søkt om ferdigattest på dei. For å oppfylle vilkåra gjeve i vedtak datert 26.09.2002 må det sendast inn søknad om ferdigattest samt legge ved dokumentasjon som syner at vilkåret i vedtaket knytt til ansvar for prosjektering og utførsle med omsyn til stabilitet på natursteinsmur er i vareteke, for å i vareta kravet er det tilstrekkeleg at det vert sendt inn tilstandsrapport frå fagkunnig som seier at muren er trygg.

Det er ikkje naudsynt med noko meir handsaming av desse tiltaka hjå kommunen. Eventuelle setningsskader vil vere forsikringssak/privatretsleg. Nabomerknad knytt til desse tiltaka vert heller ikkje vurdert då nabo er høyrd og har nytta sin klagerett då tiltaka vart etablerte rundt 2000. Frist for å klage på enkeltvedtak er heimla i lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36, klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Nabo på gbnr 108/225 har nytta klageretten sin.

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 ulemperne, 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.

Søknad om dispensasjon er ledd i legalisering av etablerte uteareal på eigedom gbnr 108/226. Vi forstår søknad til omfatte dispensasjon frå avstandskrav gjeve i plan- og bygningslova § 29-4 for murar etablert i grense mot gbnr 108/260 og delvis mot gbnr 108/604 og forblending av etablert fyllingsfot/natursteinsmur heilt ut i grense mot gbnr 108/225, vi forstår og at søknad gjeld trapp etablert på eigedom gbnr 108/226.

Vidare krev delar av tiltak at det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Kolås II § 10 bestemmelsar om gjerde i grense, og arealføremål leik.

Plan- og bygningslova § 29-4 skal sikre at det er avstand mellom lave byggverk og ivareta kvalitetar som luft og lyst mellom byggverk

Det går fram av pbl. § 29-4 andre ledd at viss ikkje anna er bestemt i plan, skal byggverk ha avstand til nabogrense som svarer til minst bygget si halve høgde, og ikkje under 4 meter. Ordlyden er klår angående kva som er gjeldande avstandskrav. Det følgjer vidare av førearbeid Ot.prp.nr.45 s.342 at brannteknisk omsyn står sentralt bak avstandskravet i pbl.§29-4. Andre relevante omsyn bak regelen er å avgrense innsyn på naboeigedom, sikre naboeigedom lys, luft og utsikt. Dette vil vere sentrale vurderingsmoment i spørsmålet om dispensasjon frå pbl.§29-4 andre ledd. Det er i det konkrete tilfelle snakk om å plassere trapp i forlenging av godkjent levegg samt forblending/støypet mur inntil godkjent natursteinsmur mot gbnr 108/225, mur og murt levegg i grense mot gbnr 108/260 og delar av mur mot gbnr 108/604.

Søknad om dispensasjon er ledd i legalisering av etablerte uteareal på eigedom gbnr 108/226.

Delar av tiltaka mot gbnr 108/225 er frå før godkjent og klagevurdert, sjå vedlagde dokument. Desse tiltaka er det ikkje naudsynt å søkje om på nytt, om det er setningsskader på desse tiltaka så vil dette vere av privatrettsleg karakter. Evt. sikringstiltak kan vere søknadspliktige.

Med omsyn til trapp på eigedom gbnr 108/226 og forblending/betongmur mot gbnr 108/225 har administrasjon gjort følgende vurdering:

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det i høve til eigedom gbnr 108/225 så er eigedomen nabovarsla om tiltaka utan at det ligg føre merknadar, tiltaka har vore etablert i perioden 2003-2006, og har stått i over 15 år. Dei aktuelle tiltaka legg ikkje beslag på naboeigedom og hindrar ikkje nabo sin bruk av eigedomen, tiltaka er ført opp i betong/stein, er frittliggjande og vil ikkje bidra til brannsmitte mellom lave byggverk. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna pbl. § 29-4 skal ivareta vert vesentleg sett tilside som følgje av tiltak oppført i grense mot gbnr 108/260. Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå pbl § 29-4 er klart større enn eventuelle ulempe regelen skal hindre.

Med omsyn til murar i og i nærleik til grense mot eigedom gbnr 108/260 har administrasjon gjort følgende vurdering:

Heimelshavar av gbnr 108/225 har merknad til trapp i terreng og mur på eigedom gbnr 108/226. Når det gjeld tiltaka omsøkt og klagehandsama i 2002 så vert dette ikkje gått inn på desse tiltaka er godkjent og endeleg klagevurdert.

Heimelshavar av gbnr 108/225 vil ikkje at tiltak på eigedom gbnr 108/226 kjem nærare eigedomsgrense enn 1 meter. Trapp i terreng har rekkverk i forlenging av godkjent levegg på eigedom gbnr 108/226, vidare vert betongmur/forblending ført ut i mot topp natursteinsmur som vender mot grense til eigedom gbnr 108/225. Både trapp og betongmur/forblending er tiltak som er underordna allereie godkjente og klagehandsama tiltak på eigedom gbnr 108/226.

Trapp i seg sjølv er ikkje eit areal som man oppheld seg på over lengre tid og vil ikkje i vesentleg grad vere til sjenanse for nabo. Betongmur/forblending av natursteinsmur/fylling på eigedom gbnr 108/226 ut mot grense til eigedom gbnr 108/225 vil heller ikkje etter administrasjonen si vurdering yttarlegare forringe bruken av gbnr 108/225, all den tid levegg og natursteinsmur/fylling er godkjent etablerte tiltak.

Administrasjonen si vurdering er at ulempene til nabo i dette høvet ikkje er større enn det ein må pårekne i tettbygde strok.

Slik administrasjonen forstår søknad om dispensasjon i høve plassering og nærleik til nabogrense ønskjer tiltakshavar også desse tiltaka dispensasjonshandsama i høve plan- og bygningslova § 29-4.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at trapp på eigedom gbnr 108/226 og forblending/betongmur mot eigedom gbnr 108/225 er tiltak som er underorda levegg og natursteinsmur og fylling godkjent i vedlagde vedtak. Tiltaka har vore etablert i perioden 2003-2006, og har stått i over 15 år. Dei aktuelle tiltaka legg ikkje ytterlegare beslag på naboeigedom og hindrar ikkje nabo sin bruk av eigedomen, tiltaka er frittliggjande (ikkje samanbygd med bustad) og vil ikkje i vesentleg grad bidra til brannsmitte mellom lave byggverk.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna pbl. § 29-4 skal ivareta vert vesentleg sett tilside som følgje av etablert trapp i terreng og forblending/betongmur oppført mot eigedom gbnr 108/225. Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå pbl § 29-4 er klart større enn eventuelle ulempe regelen skal hindre.

Med omsyn til murar og levegg plassert i grense mot gbnr 108/604 og på eigedom gbnr 108/604:

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det i høve til eigedom gbnr 108/604 så er eigedomen nabovarsla om tiltaka utan at det ligg føre merknadar det er påpeika at det før det kan gjevast dispensasjon så må det ligge føre tinglyst avtale som gjev rett til å ha tiltaka på eigedom gbnr 108/604, administrasjonen er kjent med at heimelshavar av gbnr 108/604 har sendt over forslag til avtale med gbnr 108/226, det er difor ikkje åpenbart at rett til å ha tiltaka på eigedom gbnr 108/604 ikkje er sikra og det er difor ikkje grunn til å halde tilbake handsaming av søknad om dispensasjon for tiltaka i påvente av tinglyst avtale. Inngåelse av avtale er privatrettsleg.

Tiltaka vart etablert i perioden 2003-2006. Tiltaka er synleg på ortofoto frå 2006 og har sidan det, etter det administrasjonen er kjent med, ikkje vore til hinder for å nytte leikeplassen. Dei aktuelle tiltaka legg i liten grad beslag på naboeigedom. Tiltaka er ført opp i betong/stein, er frittliggjande og vil ikkje bidra til brannsmitte mellom lave byggverk. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna pbl. § 29-4 skal ivareta vert vesentleg sett tilside som følgje av tiltak oppført i grense mot gbnr 108/604. Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå pbl § 29-4 er klart større enn eventuelle ulempe regelen skal hindre.

Arealet som delar av muren er førd opp på ligg regulert til leik, det er ein liten del av arealet som vert beslaglagt av muren, igjen tiltaka har vore etablert i over 15 år og er synlege på orthofoto frå 2006 og administrasjonen er ikkje kjent med at dette har vore til hinder for bruk av arealet. Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå reguleringsplan Kolås II arealføremål Leik er klart større enn eventuelle ulempe tiltaka medfører.

Vidare krev murt levegg i grense mot gbnr 108/260 og mot/på gbnr 108/604 vurdering i høve § 10 i gjeldande reguleringsplan som seier at det ikkje kan førast opp gjerde i tomtegrense og mot veg. Ut i frå ordlyden i bestemmelsen vurderer administrasjonen at omsynet regelen skal ivareta er knytt opp til å sikre ferdsel og å hindre at frisksone vert nedbygd med gjerde. Dei aktuelle tiltaka går i grense mot ein bustadeigedom samt til dels i grense mot og på kommunal eigedom og areal avsett til leik. Tiltaka vert ikkje til hinder for sikt i høve trafikk og vegbane, og heller ikkje til hinder for ferdsel til området avsett til leik. Administrasjonen kan ikkje sjå at dei aktuelle tiltaka sett reguleringsplanen tilside og heller ikkje at omsyna regelen skal i vareta vert sett vesentleg tilside.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå reguleringsplan Kolås II § 10 er klart større enn eventuelle ulempe tiltaka medfører.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 og frå arealføremål leik og § 10 i reguleringsplan Kolås II er oppfylt.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak bestemmelsane det er søkt dispensasjon frå ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av dei omsøkte tiltaka.

Vurdering byggteknisk forskrift (TEK17)

Tiltakshavar har i skriv bedt kommunen vurdere murt levegg mot gbnr 108/260 og på eigedom gbnr 108/604 opp mot TEK17 § 8-3 og trapp i terreng opp mot TEK17 § 8-9.

TEK17 § 8-3 omhandlar etablerte uteopphaldsareal, og favnar ikkje om å hindre at personar (vaksne/barn) klatrar opp på menneskeskapte konstruksjonar, td. rekkverk/levegg. TEK17 § 8-3 nr. 3 bokstav b skal sikre at areal som er opparbeida og planlagt nytta til uteopphald ikkje er til fare for personar td. at ein etablert platting enten i tre/eller evt. i betong med større høgder enn 0,5 meters nivåforskjell ned til neste nivå ikkje er usikra, det medfører at nivåforskjeller større enn 0,5 meter må sikrast enten med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknande slik at fallskader unngås, men det føreset at nivået under er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller eller liknande jf. rettleiar til TEK17 § 8-3 nr. 3 bokstav b).

I høve trapp i terreng vert det vist til at etablert trapp mangler rekkverk på begge sider og at inntrekk og opptrinn er ulike. TEK17 § 8-9

Kravet til 2-sidig rekkverk gjeld for trapp med krav om universell utforming og kjem ikkje til anvendelse på trapp i terreng på private eigedommar. Kravet det vert søkt disp. i frå gjeld for trapp i areal der det er krav om universell utforming (td. areal som er offentleg tilgjengeleg), TEK 17 § 8-9 nr. 2. trapper i uteareal med krav om universell utforming. Krav til trapp i uteareal på privat eigedom er heimla i TEK17 § 8-9 nr. 1. kravet er at trapp skal vere lette og sikre å gå i, det er ikkje krav til rekkverk på begge sider, det er ikkje naudsynt å handsame søknad om fråvik frå dette høvet då kravet ikkje gjeld for aktuelt tiltak.

Vidare saksgang

Med omsyn til del av tiltak nr. 5 som omhandlar natursteinsmur så er det tilstrekkeleg at det vert sendt inn søknad om ferdigattest og ein tilstandsrapport som verifiserer at muren er sikker i bruk.

Med omsyn til tiltak nr. 1, 2 og 3 må det utarbeidast målsette og målestokkrette teikningar som syner høgde og lengde (snitt-teikningar) og oppdatert situasjonsplan som syner lengde på tiltaka. Desse kan truleg søkjast om utan ansvar.

Med omsyn til tiltak nr. 4 trapp i terreng så må det sendast inn teikningar som syner målsett trapp, avstand til nabogrense og høgde i høve til planert terreng.

Med omsyn til tiltak nr. 2 så må det ved søknad om løyve til tiltak leggjast ved tinglyst avtale som gjev rett til å plassere mur på eigedom gbnr 108/60,4 jf. plan- og bygningslova § 21-6.

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.: 23/988

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Historisk dok endeleg klageavgjerd fylkesmannen vedtak fastsetting av høgder felles avkøyrslø mm gbnr 108_226

Historisk dok endeleg klageavgjerd fylkesmannen vedtak plassering gararsje gbnr 108_226

Historisk dok endeleg klageavgjerd fylkesmannen vedtak støttemur planering og levegg gbnr 108_226

Historisk dok løyve til tiltak støttemur skråning og levegg gbnr 108_226

Kopi til:

Kopi til:

Elisabeth Rosnes
Frode Malm

Dalane 3a
Dalane 3b

5955
5955

LINDÅS
Lindås

Mottakarar:

Helge Kleiven

Dalane 3a

5955

LINDÅS