



Anette Bergsvik
Tertnesveien 121
5114 TERTNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/598 - 21/5989

Saksbehandlar:
Christopher Marius Straumøy
christopher.marius.straumoy@austrheim.kom
mune.no

Dato:
04.08.2021

Søknad etter ny reguleringsplan - gbnr 157/81 - Bergsvik

Administrativt vedtak. Saknr:

Vi syner til søknad motteke 04.06.2021.

Vedtak

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar samt godkjenning av bustad, garasje m/terrasse og forstøtningsmur i medhald av plan- og bygningslova §§ 20-3, 23-3, 29-2, 29-4 tredje ledd bokstav b), 27-1, 27-2 og 27-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12:

1. Det vert forutsett at byggverket vert oppført i tråd med kommuneplanen sine føresegner.

Saksutgreiing:

Tiltak

Søknaden gjeld godkjenning av allereie etablert bustad & garasje m/terrasse med bruksareal (NS 3940) opplyst til å vere på ca. 213 m²,og forstøtningsmur mot nabo. Søkjar har grunngeve søknaden og skriv:

Søknad legalisering av bustad, garasje m/takterasse og mur mot nabo på 157/ 81, på Buholmen i Bergsvika.
Etter at ny reguleringsendring er godkjent i mars 2021.
Byggherre er Anette og Espen Pedersen.

Bolig er tidligere godkjent i 2015, men det er ikke utskrevet ferdigattest.

Garasje er oppført iht. revidert reguleringsplan.

Ny mur på ovenfor nevnte eiendom må det søkes om dispensasjon for bygging innenfor 4 m grensen mot nabo, det er varslet i nabovarsel.

Reguleringsplanen for Buholmen har ID 2006005.

Det søkes herved om dispensasjon for å få godkjent mur som er satt opp i grense mellom 157/81 og 60. Det er høydeforskjeller opp mot 2.5-3m etter at eieren av 157/60 planerte sin tomt helt inn til 157/81 sin grense. Derfor måtte det sikring til, og denne ble satt opp av og på eier av 157/81 sin regning.

Begrunnelse for dispensasjonen:

På grunn av fare for utrasing og av masser fra 157/81 må eiendommen sikres etter at nabo har skutt ut og planert helt inn til grensen uten tanke for sikring av fjell mot naboen, dette er utført slik at det ble store nivåforskjeller mellom tomtene, med fare for personsikkerheten på begge sider av tomtene.

Ved å sette opp mur her er det utfra et sikkerhets synspunkt er det klart større fordeler med tiltaket en det er bakdel.

Utfra helse, miljø og sikkerhets hensyn er det ivaretatt.

Garasje er oppført med bakgrunn i at byggherre har trodd at den kunne oppføres uten søknad når den er under 50m². Men har glemt kravet til at byggeriet skal samsvare med reguleringsplan og byggegrenser.

Derfor ble det satt i verk arbeid med reguleringsendringer som nå er vedtatt av Statsforvalteren i mars 2021. For mer utfyllende informasjon vises til saksgangen her.

Vedlagt kart og tegninger viser innmålte traser for veier og parkeringsplasser og plassering av bolig og garasje, regulert vei er vist på kartet. Det er mindre avvik på regulert vei og det som er bygget. Naboeiendommen sin vei må gå over denne eiendommen 157/81 sin vestre side, etter at 157/60 er planert ut omtrent i kotehøyde med hovedveien og innkjøringen til Pedersen sin garasje, tilkomsten til Johnsen sin tomt er flat og kommer inn på hans tomt slik at han har mulighet for maksimal utnyttning av sine egen tomt.

Løsningen som er vist på vedlagt skisse, er den som vil definere best skille mellom vei og parkeringsareal på denne tomten, med at veien for naboen er trukket lengst fra bygningene og dermed åpner opp for bedre siktsoner, og tryggere oppholdsarealer innenfor veien, utenfor garasje og parkeringsplasser.

Vei inn til nabo settes til en bredde på 3m.

Foran garasje vil det bli plass til biloppstillingsplass med en lengde fra porten på 4,5-5m i portens bredde.

Situasjonsplan som ligger ved, er i trå med reguleringsplanen som er utarbeidet.

Det er kjørevei opp langs bygget til Pedersen. Det er laget en parkering ved siden av garasje under terrassen. Det er for øvrigt plass til mange parkeringsplasser på eiendommen.

Tomtens areal er belastet mye med fellesarealer for veier.

Tiltaket ligger heller ikke slik til at allmenheten vil reagere på tiltaket eller at det begrenser tilkomsten til sjø eller til andre eiendommer, snarere tvert imot, det er lettere med snuforhold og trafikkavvikling med at tiltaket fullføres.

I tillegg må det påpekes at det er lite trafikk til område med 2 boliger og noen båtplasser ved sjøen. Tilførselsveiene har god bredde og muligheter for passeringer for 2 biler.

Nabovarsling:

Er utført iht. iht. PLB §21-3.

Det er kommet merknader fra nabo Ruben Johnsen. Ingen andre.

Han påpeker og viser til Statsforvalterens vedtak av mai 2020. men dette vedtaket er nå erstattet av den nye reviderte og godkjente reguleringsplanen av mars 2021, som er stadfestet av Statsforvalteren, det er samme argumenter som benyttes nå som ble benyttet som merknader til reguleringsplanen.

Videre kommentarer fra oss ser vi som unødvendig da klagen ikke legges til grunn det rette plangrunnlaget for klagen.

Han påpeker og at det ikke er nabovarslet takterrasse på garasje. Det har han for så vidt rett i, men det er vist på fasadetegninger med rekkverk. Ved en feil fra oss ble plantegning for husets 1.etg. der terrasse var inntegnet, glemt å legges ved varselet. Det beklager vi sterkt.

Det kan og bemerkes at tegninger som var sendt ut med reguleringsplan endringen, der var denne tegningen med.

Brann:

Sikring av garasje skal være iht. forskrifter.

Ansvar:

Selve boligen ble oppført i 2015 og ferdigstilt, søknad om ferdigattest ble sendt inn 10.09.18. men kommunen har ikke skrevet ut ferdigattest på boligen tidligere.

Garasje ble oppført i 2018 men ikke omsøkt, søknad er med her.

Firma som var ansvarlig for oppføring av boligen var Hindenes Unneland og Juvik, det er nå nedlagt. Espen Pedersen var ansatt i dette firma, han er selv utdannet byggmester. Samme personer som var ansvarshavende i det gamle firma har nå starter eget selskap Hindenes Byggmesterforretning AS, der er Espen Pedersen og med. Nye ansvarsretter vil derfor bli opprette i Hindenes Byggmesterforretning AS sitt navn. Så ansvarsretter blir videreført med samme personer.

Til orientering så har Pedersen bygget huset selv. Vi har prøvd å innhente gamle papirer i saken som er vedlagt for boligen. For garasjen er Hindenes As og Pedersen ansvarlig.



Eidsvågbakken 1, 5105 Eidsvåg
Tlf 55 31 05 44, Faks 55 95 07 71
E-post: info@ing-aarland.no
Org.nr: 979 971 044

Samme personer er ansvarlig for ansvarsretter for oppbygging av bolig som i 2015.

Vi håper på positiv behandling av saken.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg føre merknader i samband med nabovarslinga. Nabo Ruben Johnsen – eigar av gbnr. 157/60 kom med følgjande merknad:

Viser til gjeldene vedtak fra statsforvalteren fra mai 2020 ang innkjørsel til 157/60. Som situasjonskart viser, har Espen Pedersen tatt seg til rette og laget forstøtningsmur forbi tiltenkt innkjørsel, uten å ha avklart dette med meg. Dette er helt uaktuelt fra min side. Det ble også nylig sagt fra statsforvalteren i søknad om mindre reguleringsendring at vedtak fra mai 2020 er gjeldene.

Jeg mener at innkjørselen skal tilbakelegges slik som vedtatt og at garasje må rives. Kan heller ikke se at det er søkt om terrasse over garasje.

Mvh

Ruben Johnsen

157/60

Vurdering av Nabovarsel

Når det gjeld merknaden som gjeld eigar av 157/60 si rett på veg i tråd med førre reguleringsplan (før planen fekk ein mindre endring) finn kommunen behov for å komme med ein presisering.

Reguleringsplaner er bindende for kommunens sakshandsaming av byggesaker, jf. pbl. § 12-4 tredje ledd. Etter denne bestemmelsen skal reguleringsplan følgast ved søknad om løyve til tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav a) til m), jf. §§ 20-2-20-5. Situasjonen no er at omsøkt tiltak er i tråd med gjeldande reguleringsplan på område når det gjeld tilkomst og bustad.

Rettsvirkningane av ein reguleringsplan inneber i fyste omgang eit rådigheitsforbod. Ein regulering gjer dermed ikkje verken kommunen eller andre private nokon rett til å teke i bruk grunnen i tråd med reguleringen. Til dømes gjer ikkje regulert adkomst til ein tomt over naboeigedomen, nokon rett til å bruke vegen. Dette må skje gjennom avtale eller ved ekspropriasjon overfor grunneigar.

Vedtak frå mai 2020 frå Statsforvalteren stadfestar den mindre endringa av reguleringsplanen. Vidare blir det presisert at ein eventuell innvilga byggetillatelse vil ha erstatningsrettsleg vern mot etterfølgande planendingar for nabo, jf Rt. 2002 s. 683.

Vidare kjem merkanden med innvending mot forstøtningsmuren. Kommunen har vore på synfaring:



Bilete på staden.



Forstøtningsmur er satt opp like i grensa. Kommunen ser likevel på muren som naudsynt for å sikre at det ikkje skjer masseforflytning frå tomta på gbnr 157/81 til tomta på gbnr 157/60. Vidare er det naudsynt med sikring her ettersom det er ein ikkje uvesentleg høgdeforskjell mellom eigedomane.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen (plan-id 2006005) for området er definert som bustadområde. Utrekna grad av utnytting er innafor oppreikna grensa. Omsøkt tiltak er etter kommunen sin vurdering i tråd med reguleringsplanen.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlagt berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i nasjonale databaser.

Kommunen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Statsforvaltaren i Vestland.

Situasjonsplan og terrengprofilar

Tiltaket er teikna inn med tilstrekkeleg målsetting. Situasjonsplanen viser terrengendringar som følgje av tiltaket. Tilkomst/avkøyring til det nye tiltaket, stigning på tilkomst, eventuelle siktlinjer for avkøyring/tilkomst, oppstillingsplass/snuplass/garasjeplass.

Teikningar

Det ligg føre målsette planteikningar for alle plan, målsett snitteikning samt fasadeteikningar.

Tilknytting

Tiltaket som søkast godkjent er allereie tilknytt offentleg vatn og avlaup.
Tilkomst er sikra via privat veg i tråd med reguleringsplan for omsøkt område.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Konklusjon:

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar samt godkjenning av bustad med garasje m/terrasse og forstøtningsmur.

Det vert forutsett at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggjesakshandsaming av 2010 (SAK17) kapittel 10.

Byggverket si plassering på tomta skal kunne dokumenterast, og slik dokumentasjon skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket. Slik dokumentasjon skal sendast inn saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve. Ved evt. avvik skal det søkjast om endring av løyve.

Når arbeida vert å sjå på som ferdige, skal ansvarleg søkjar skriftleg rapportere dette til kommunen, jf. plan- og bygningslovas § 21-10, og oppdatert gjennomføringsplan skal leggjast fram. Gjenstår noko av arbeida skal dette vere angitt. Det kan bli aktuelt at kommunen gjer ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

Ved handsaminga av denne saka har kommunen teke omsyn til den sivile beredskap og samfunnstryggleik.

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

Dersom 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. plan- og bygningslova § 29-1

Alt arbeid skal følgje plan- og bygningslova, forskrifter og andre føresegner. Dersom innsendte planar er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre planane.

Med vennleg helsing
Christopher Marius Straumøy
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kopi til:

Alf Kvant

Ruben Johnsen

Lerøyvegen 101 5943

AUSTRHEIM

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Kopi til:

Alf Kvant

Ruben Johnsen

Lerøyvegen 101 5943

AUSTRHEIM

Mottakarar:

Anette Bergsvik

Tertnesveien 121 5114

TERTNES