

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
035/22	Formannskapet	PS	24.03.2022

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Christopher Marius Straumøy	Gbnr-157/81, HistSak-19/720	21/598

Dispensasjon Søknad om Garasje m/ terrasse og forstøtningsmur gbnr. 157/81 - Bergsvik

Vedlegg:

Merknad til klage - gjeld søknad etter ny reguleringsplan - gbnr 157/81- Bergsvik

Klage - byggesak - gbnr 157/81 - garasje - Bergsvik

Gjennomføringsplan

Søknad etter ny reguleringsplan - gbnr 157/81 - Bergsvik

Byggesøknad etter ny reguleringsplan gbnr157/81 - Bergsvik

Teikningar

Situasjonsplan og teikningar - gbnr 157/81 - Bergsvik

Situasjonsplan og teikningar - gbnr 157/81 - Bergsvik

Merknad - ny byggesøknad - gbnr 157/81 - garasje

Framlegg til vedtak:

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar samt godkjenning av bustad, garasje m/terrasse og dispensasjon til forstøtningsmur i medhald av plan- og bygningslova §§ 20-3, 23-3, 29-2, 29-4, 27-1, 27-2, 27-4 og § 19-2, jf. § 29-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12:

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvalteren i Vestland for klagevurdering.

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar samt godkjenning av bustad, garasje m/terrasse og dispensasjon til forstøtningsmur i medhald av plan- og bygningslova §§ 20-3, 23-3, 29-2, 29-4, 27-1, 27-2, 27-4 og § 19-2, jf. § 29-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12:

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvalteren i Vestland for klagevurdering.

Formannskapet - 035/22 - 24.03.2022

FS - behandling:

Sakshandsamar Christopher Straumøy gjorde greie for saka.

Handsaming i formannskapet:

Samrøystes for kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak.

FS vedtak:

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar samt godkjenning av bustad, garasje m/terrasse og dispensasjon til forstøtningsmur i medhald av plan- og bygningslova §§ 20-3, 23-3, 29-2, 29-4, 27-1, 27-2, 27-4 og § 19-2, jf. § 29-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12:

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvalteren i Vestland for klagevurdering.

Saksopplysninger:

Søknad gjeld godkjenning av allereie etablert bustad og garasje m/terrasse med bruksareal (NS 3940) opplyst til å vere på ca. 213 m² og dispensasjon til forstøtningsmur i grensa mot nabo. Kommunen ga løyve til omsøkte tiltak som vart påklaga av nabo på gbnr. 157/60. Statsforvalteren i Vestland oppheva vedtaket til kommunen og sendte saka tilbake til kommunen for ny handsaming. Kommunen har siden hatt møte med partane kvar for seg utan at det har medført noko meir semje mellom partane. Kommunen legg elles til grunn at partane er godt kjent med saka, dens innhald og opplysningar.

Søkjjar har grunngjeve 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 enn det er bakdelene.

Utfra helse, miljø og sikkerhets hensyn er det ivarettatt.

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 utnytting 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 poten på 4,5-5m i portens bredde.

Situasjonsplan som ligger ved, er i tråd 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.

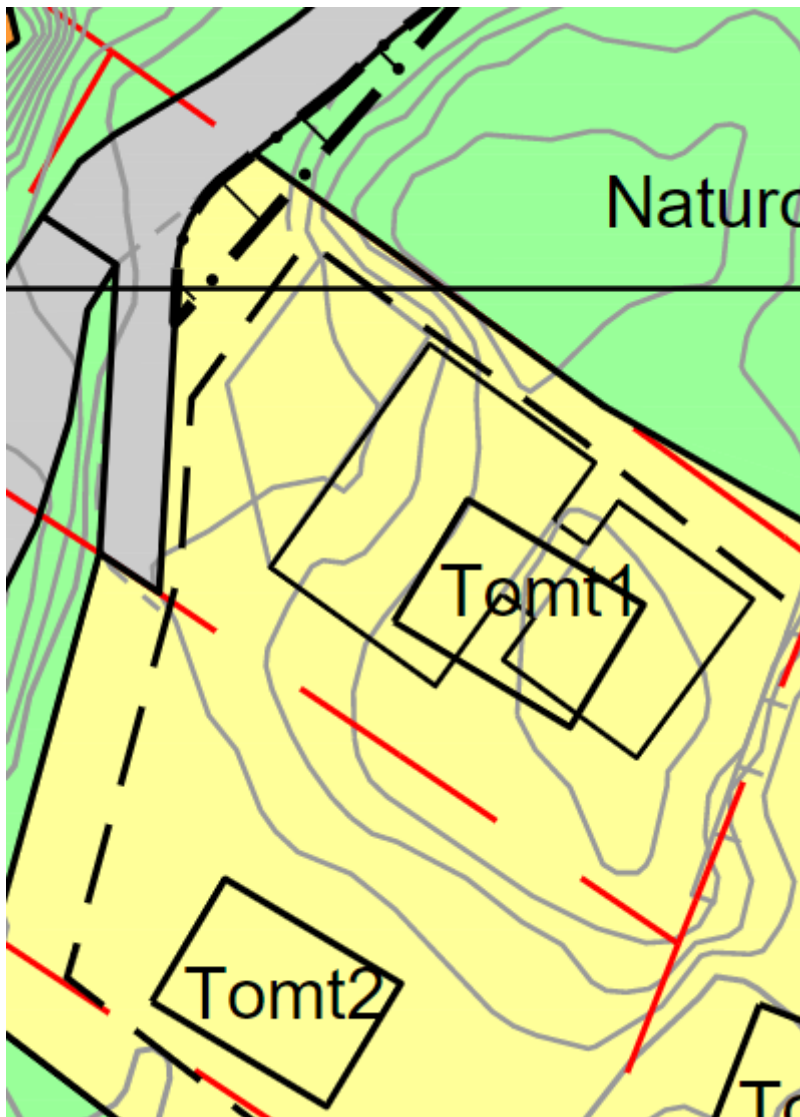
Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert elles vist til søknad og dokumenter i saka, sjå vedlegg.

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.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvalteren i Vestland, jf. Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Statsforvalteren i Vestland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.



Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan

Nabovarsling

Tiltaket er tidlegare nabovarsla og det leggst til grunn at eigar av gbnr. 157/60 som har kommet med merknader og klage ved første handsaming hjå kommunen er tilstrekkeleg opplyst om saka og

tiltaka. Det er etter kommunens vurdering dermed ikkje naudsynt med ny nabovarsel i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 157/60:

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.

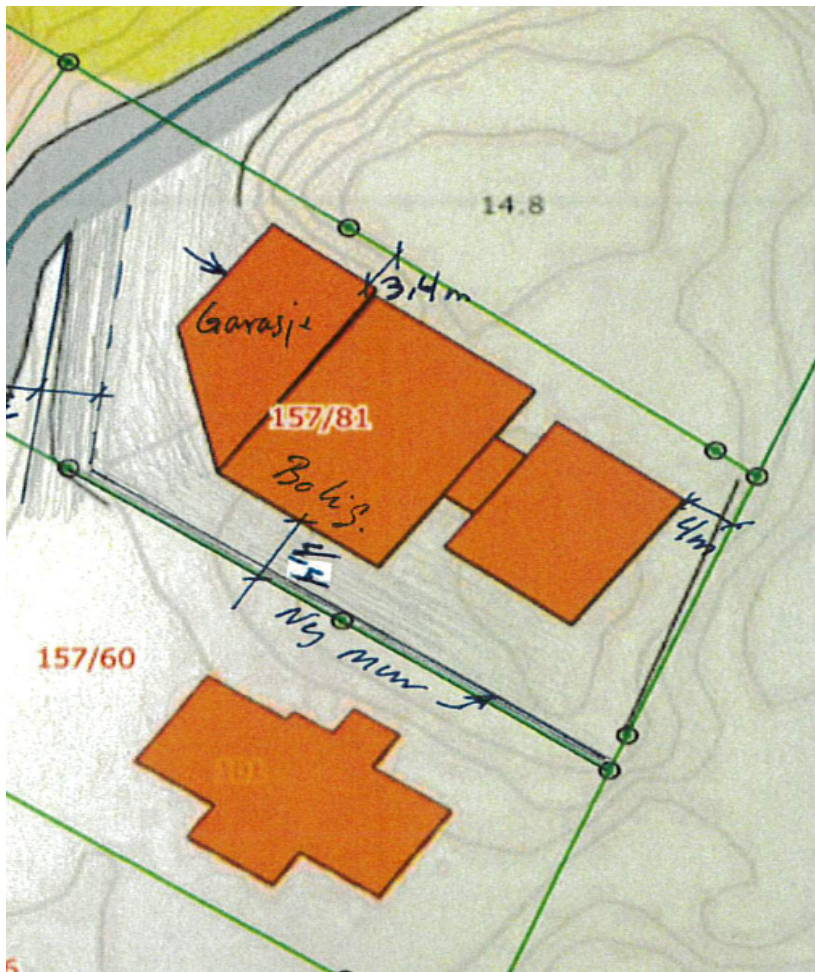
Rettsvirkningane av ein reguleringsplan inneber i fyste omgang eit rådigheitsforbod. Ein regulering gjer dermed ikkje verken kommunen eller andre private nokon rett til å teke i bruk grunnen i tråd med reguleringen. Til dømes gjer ikkje regulert adkomst til ein tomt over naboeigedomen, nokon rett til 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 planendringar for nabo, jf Rt. 2002 s. 683.

Vidare kjem merkanden med innvending mot forstøtningsmuren, sjå vurdering under.

Plassering

Plassering av eigedomen, garasjetilbygg og forstøtningsmur er vist i situasjonsplan, sjå vedlegg for full dokumentasjon.



Vatn og avløp (VA)

Tiltaket som søkast godkjent er allereie tilknytt offentlig vatn og avlaup.

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

Forstøtningsmur:

Forstøtningsmur ligg heilt i grensa mellom gbnr. 157/81 og gbnr. 157/60. Det følger av pbl. § 29-4 andre ledd at byggverk ikkje kan ha avstand til nabogrensa på nærmare enn 4 meter viss ikkje det føreligg unntak etter plan eller forskrift. Det er ikkje presisert noko i plan. Muren treng difor dispensasjon for å realiserast.

Kommunen kan med heimel i pbl. § 19-2(1) "gi varig eller midlertidig dispensasjon frå bestemmelsar fastsett i eller i medhald av denne lov."

Det følger imidlertid av andre ledd at dispensasjon ikkje kan gis dersom omsyna bak bestemmelsane det dispenserens frå, eller omsyna i lovens føremålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir "vesentlig tilsidesatt." I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon være "klart større

enn ulempene. ”

Spørsmålet er om dei omsyn avstandskravet i § 29-4 blir «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon for forstøtningsmur like i grensa til nabo på gbnr. 157/60.

Ordlyden peiker på at det ikkje er nok at omsyna blir tilsidesett, men dei må vere merksamst tilsidesett jf. omgrepet «vesentleg».

Omsynet bak avstandskravet er mellom anna branntryggleik, steds- og terrengtilpasning, samt å sikre lys, luft og utsikt. Her er det tale om ein forstøtningsmur i grensa mellom to naboer med høgdeforskjell på opptil ca 3 meter.

Branntryggleiken vil ikkje bli utfordra her. Steds- og terrengtilpasning vil heller ikkje blir særleg tilsidesatt. Muren er plassert mellom to eigedomer som har høgdeforskjell mellom seg og passar naturleg inn i terrenget. Når det gjeld lys, luft og utsikt er desse omsyna godt ivareteke for begge eigedomane sjølv ved oppføring av muren. Begge eigedomane har dette godt ivareteke i minst 3 av 4 himmelretningar. Muren ligg inn som eit naturleg skille mellom tomtane for å avgrense risiko for masseforflytning. Omsynet bak føremålet det søkast dispenseras frå vil altså ikkje bli særleg skadelidande og vil ikkje tilsidesette omsyna bak avstandskravet i § 29-4 i «vesentlig» grad.

Slik kommunen ser det vert dermed dei omsyn bak §29-4 ikkje «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon frå avstandskravet.

Det neste spørsmålet er om fordelane ved å gi dispensasjon vil vera *“klart større enn ulempene. ”*

Ordlyden peikar på at det føreligg ein høg terskel for dispensasjon ettersom fordelane må vere «klart større» og det må føretakast ein samla vurdering av alle omsyn.

Det er ikkje tilstrekkeleg for dispensasjon at ulempene ved dispensasjon er beskjedne. Vurderinga må vise at det føreligg relevante, klare og positive fordelar enn ulempene. Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krev at dei relevante fordelane må ha stor vekt dersom vilkåret skal vere oppfylt.

Fordelane med å gi dispensasjon til er at ein får på plass forstøtningsmur som sjåast som naudsynt for å sikre at det ikkje skjer masseforflytning frå tomte på gbnr 157/81 til tomte på gbnr 157/60. Vidare er det naudsynt med sikring her ettersom det er ein ikkje uvesentleg høgdeforskjell mellom eigedomane. Muren er difor viktig at omsyn til tryggleik. Muren må også plasserast slik den har vore gjort for å sikre masseforflytning. Kven av partane som eventuelt er ansvarleg for at behovet for sikring er oppstått er ikkje av betydning i denne vurderinga.

Samstundes finn kommunen at ulempene ved tiltaket er minimale ettersom dei ulempene ved tiltaket ikkje er særleg merkbare. Muren er riktignok av ein viss storleik, men den opplevast ikkje som unødvendig dominerande i landskapet. Den reduserer heller ikkje nabos lys, utsyn, utsikt i særleg grad. Vidare er og tilkomst til nabo 157/60 sikra på ein tilfredsstillande i tråd med gjeldande reguleringsplan. Tilkomst er mist 3 meter og oppfyller alle offentlegrettslege krav til tilkomst. Tilkomsten er riktignok ikkje den same som den som vert gjeve i hjå statsforvalteren før planen vert endra.

I vektinga av fordelar og ulemper har kommunedirektøren særleg lagt vekt på at behovet for forstøtningsmur er sentral av tryggleiksmessige omsyn for å hindre masseforflytning mellom

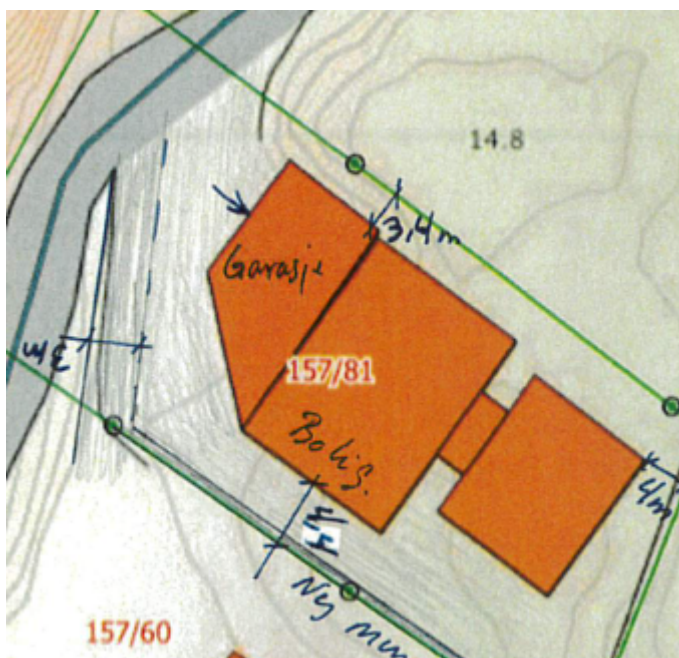
eigedomane, og at ulemper for nabo ikkje er av særleg sterk karakter.

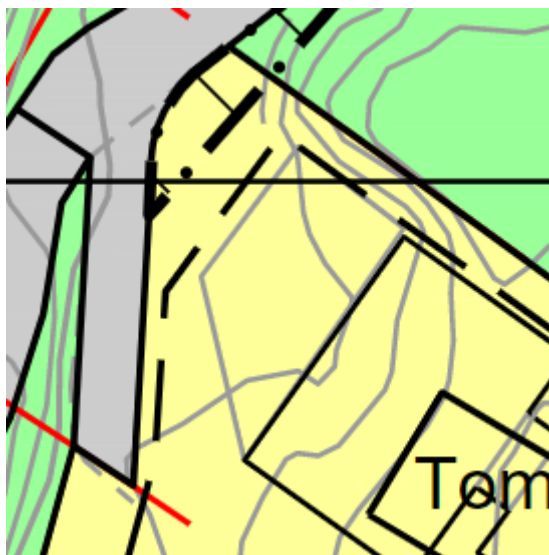
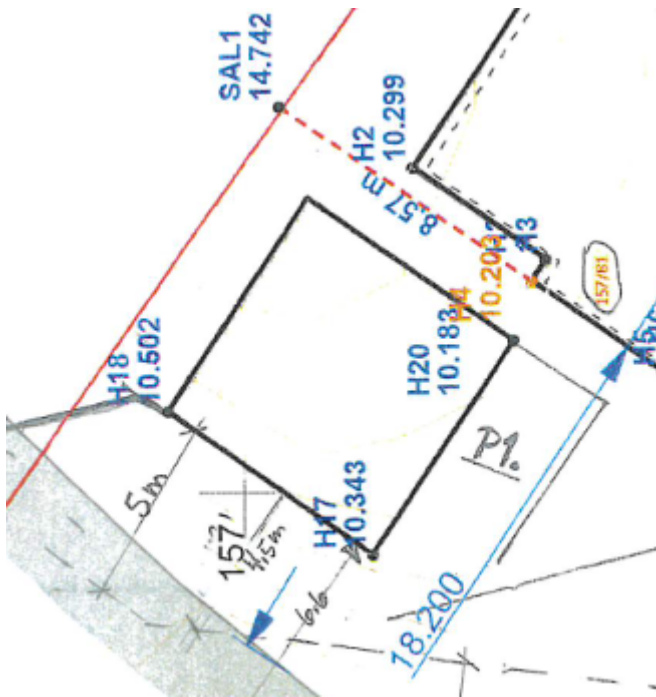
Eit dispensasjonsvedtak i denne saka kan etter kommunedirektøren si vurdering heller ikkje skapa noko uheldig presedens. Etter ei samla vurdering finn Kommunedirektøren at det bør gjeva dispensasjon frå avstandskravet ettersom fordelane ved å gi dispensasjon her er *“klart større enn ulempene.”* Kommunedirektøren rår til at det vert gjeve dispensasjon frå avstandskrav som omsøkt.

Garasje/Takterrasse:

Når det gjeld garasjetilbygg med takterrasse ligg omsøkte tiltak innanfor den markerte byggegrensa til reguleringsplanen og tiltaket er heller ikkje i nærleiken av å overskride krav til byggehøgde i verken plan- og bygningslova eller reguleringsplanen. Sjå vedlagte teikningar for nærare detaljer.

Utsnitt frå situasjonsplanen.





Viser garasje innanfor byggegrense i plan.

Likevel er ikkje garasje med terrasse blitt vurdert godt nok i den nemnte planendringa til att plassering ikkje og må vurderast etter pbl. § 29-4, sjølv om intensjonen bak den mindre planendringa mellom anna var å justere på byggegrensa.

Spørsmålet er dermed om plassering og tiltakets høgde kan godkjennast etter pbl. § 29-4 første ledd:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.»

I føresegna til reguleringsplanen § 1.1 står det:

Følgjande gjeld for bustad:

Takvinkel skal vera mellom 12 – 45 grader.

Tillat bruksareal (T-BRA) 250 m².

Garasje/uthus skal ikkje overstige eit bruksareal på 50 m².

Biloppstillingsplass (eigen og gjesteparkering) skal vera på kvar tomt.

Byggjegrænse er 5 m frå kant felles veg. Mot nabogrense 4 m. Byggjegrænse er berre delvis vist på kart.

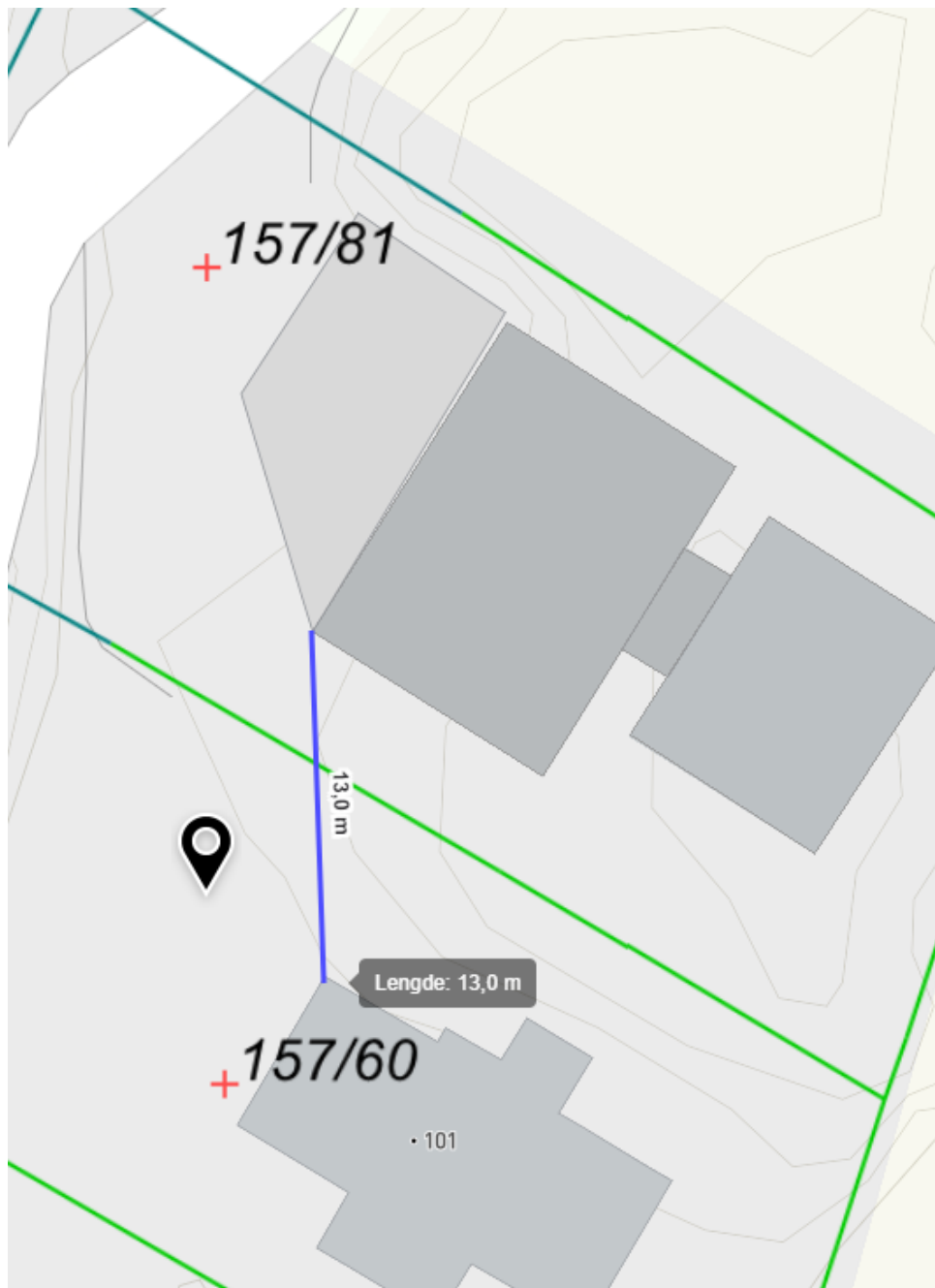
Etter endring av reguleringsplanen (sjå like over) er imidlertid byggjegrænsa justert og tilkomstveg endra. Ein kan se at byggjegrænsa er nærmare det som opplyst i føresegn til reguleringsplanen. Vurdert opp mot den nylege endringa av plankartet vil ein konkret tolkning av reguleringsplankartet opp mot byggjegrænsa tilseie her at det er byggjegrænsa i plankart som går føre føresegn om 5 metergrænse på omsøkt område. Grunngevinga er at nettopp denne byggjegrænsa ble endra i plankartet nyleg. Det presiserast vidare att føresegn i reguleringsplanen gjeld for eit stort område i heile reguleringsplanen, kor det ikkje er innteikna ein byggjegrænse som fråvike dette.

Plasseringa av omsøkt tiltak kan gjere det noko meir utfordrande med passering samanlikna med anna plassering av garasje. Dette kan vere ein ulempe for naboar. Samstundes er det opent i landskapet rundt og det er god sikt og rom knytta til trafikktryggleiken. Vidare er det ikkje noko særlege utfordringar knytta til storleik eller bredde på veg.

Fordelane med omsøkt plassering av garasje og takterrasse er ein naturleg forlengelse av bustaden. Dette gjer ein god løysning for utnyttinga av tomta og kommunen kan ikkje sjå ein anna hensiktsmessig plassering av garasjen.

Kommunen kan ikkje finne at det førelegg kvalifiserte ulemper for nabo som gjer att garasje ikkje skal kunne godkjennast med omsøkt plassering, jf. pbl. § 29-4.

Når det gjeld terrasse kan det nemnast att ein ulempe for nabo kan vere att søkar delvis kan sjå inn på tomta til nabo ved opphold på tomta. Dette er imidlertid av beskjeden karakter og kommunen kan ikkje finne at omsøkt plassering gir noko sjenerande innsyn hjå nabo. Vidare er omsøkt plassering av terrasse på det minste ca 13 meter frå nabos bustad. :



Kommunen kan heller ikkje sjå at denne plassering av terrasse vil gi nokon kvalifiserte ulemper for nabo. Tiltaket elles er i tråd med krav til høgde og plassering.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg 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.