



A & R Rune Urne  
Mårdalen 37  
5236 RÅDAL

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/3723 - 17/2710

Saksbehandlar:  
Benjamin Hicks  
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:  
27.01.2017

## Mellombels bruksløyve, dispensasjon og endringsløyve for bustad - 137/361 Alver

### Administrativt vedtak. Saknr: 043/17

**Tiltakshavar:** Runar Erlend Hilland

**Ansvarleg søkjar:** A & R Rune Urne

**Søknadstype:** Søknad om mellombels bruksløyve etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-10.

Dispensasjonssøknad frå pbl § 29-4 (plassering av tørrmur nærmare nabogrense enn 4 meter)

Endringsøknad (mur m.m.)

### Historikk

Det vart gjeve rammeløyve på vilkår den 07.07.2009 til oppføring av bustad på eigedomen 137/361. Løyve vart gjeve på grunnlag at det vart gjeve dispensasjon i møte den 31.05.06, handsama som utvalssak nr 106/06. Fylgjande vilkår vart sett:

1. *Grensejustering mellom friområde og den aktuelle eigedomen i samsvar med framlegg frå Lindås tomteselskap 08.05.2006, skal vera utført før det vert gjeve godkjenning av byggjetiltak.*
2. *Det skisserte bygget må leggjast ned i terrenget for å redusera visuell eksponering.*
3. *Administrasjonen får fullmakt til å utarbeida konkret løysing i samarbeid med Lindås tomteselskap og Ikenberget Vel, med omsyn til utforming av tilkomst/friområde mot grense for byggeområde B3 i reguleringsplanen.*
4. *Administrasjonen får fullmakt til å gjera vedtak om mindre vesentleg reguleringsendring som fangar opp endring av arealbruk gjennom det aktuelle dispensasjonen, og dei skisserte vilkåra for dispensasjon.*

Vilkåra vart ikkje stetta ved søknad om igangsettingsløyve (byggeløyve). Det var dog heller ikkje naudsynt då det vart gjennomført ei mindre vesentleg endring av reguleringsplanen i møte den 02.09.2009, handsama som utvalssak 230/09. Det vart sett rekkjefylgjekrav for tomte. Kravet er at eigar av gbnr



137/361 må opparbeide regulert gangveg frå vest frå offentleg veg til leike/friareal F3. Gangvegen skal opparbeidast med universell utforming i 3 m bredde og med topp dekke av grus.

Gangvegen er ikkje opparbeida per dags dato. Gangvegen må vere ferdigstilt og godkjent av Lindås kommune v/ eining for eigedom seinast ved søknad om ferdigattest.

#### Avvik:

Vi mottok søknad om mellombels bruksløyve først den 25.11.2016. Etter gjennomgang av søknaden og telefonisk kontakt med ansvarleg søkjar vart denne trekt, då kommunen kunne vise til større avvik i søknadsdokumentasjonen.

Arealet sør for godkjent carport er fylt ut og planert. Vidare er det sett opp ein tørrmur med ca. 3 meter høgde og i nabogrense mot friområde. Dette samsvarer ikkje med rammeløyve som er gjeve og tidlegare samtaler og møte med ansvarleg søkjar. Det var nemleg denne kommunikasjonen som var grunnlaget for dei endelege teikningane som vart sendt til kommunen for godkjenning. Terrengtilpassing var ein avgjerande faktor då rammeløyve vart gjeve. Til tross for denne kommunikasjonen er det likevel utført større terrengendringar og oppført tørrmur utan løyve.

På synfaring med ansvarleg søkjar og tiltakshavar spurte vi korleis det hadde seg at arbeida var utført utan at det låg føre godkjenninga for arbeida på førehånd. Tiltakshavar meinte at A & R Rune Urne (ansvarleg søkjar og ansvarleg prosjekterande) måtte svare for dette. A & R Rune Urne kunne ikkje svare på spørsmålet.

Vi gjer merksam på at kommunen

«skal treffe vedtak om å frata foretak ansvarsrett ved alvorlige overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller dersom den finner at ansvarlig foretak ikke fyller de krav som stilles til kvalifikasjoner, pålitelighet og dugelighet»

Føretaket A & R Rune Urne får herved åtvaring om at kommunen finn at foretaket i dette tilfelle klart ikkje har oppfylt dei krava som er sett til foretak i pbl § 23-3 (3). Det kan medføre konsekvensar for føretaket. Vi føreset at foretaket fører avviksmelding. Dersom det vert halden tilsyn vil avvikshandsaming verte tema.

#### **Til saka**

Det vert vist til søknad om mellombels bruksløyve motteken 04.01.2017 og seinare suppleringar. Dert vert også vist til dispensasjonssøknad motteken den 30.12.2016 og søknad om endringsløyve motteken den 12.01.2017.

#### Mellombels bruksløyve

Ansvarleg søkjar har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt, med unntak av nokre mindre vesentlege arbeid. Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka datert 07.07.2009 og seinare godkjenningar.

Ansvarleg søkjar har stadfesta at byggverket har tilfredsstillande tryggleiksnivå til å takast i bruk. Følgjande arbeid står att:

1. Rekkverk, veranda og garasje (carport)

Kommunen vil også viser til at det manglar gjenfylling av grop ved terrasse i andre etasje mot sør.

Det går fram av søknaden om mellombels bruksløyve at tilkomsten vert sikra. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket. Ansvarleg søkjar har opplyst tidspunkt for ferdigstilling til: 30.04.2017

#### Dispensasjon

Det er i samband med søknad om mellombels bruksløyve for bustaden, sendt inn søknad om dispensasjon frå avstandskravet i pbl § 29-4 for plassering av tørrmur.

#### Endringsløyve

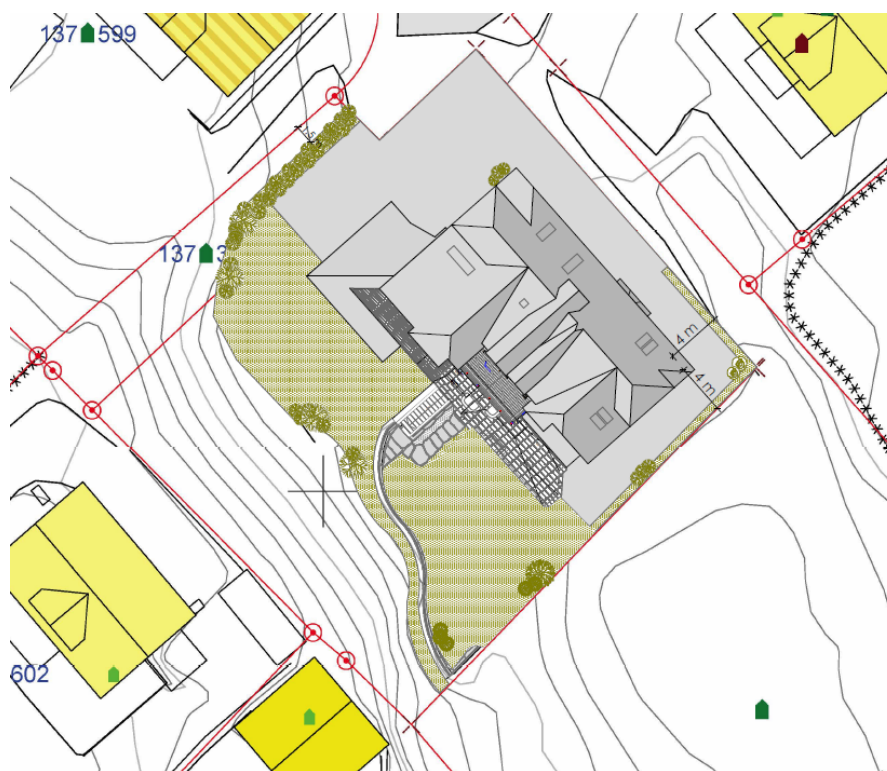
Det er søkt om endringsløyve. Dette inkluderer plassering av tørrmur, utviding av kjøkken, takvinduer, mindre fasadeendringar samt endra lengde på altan mot sør (ved carport).

### **VURDERING**

#### **Endringsløyve**

#### Plassering

Plassering av tiltaket er vist på situasjonsplan motteken 04.01.2017.



På situasjonsplanen er det ikkje sett minsteavstand til nabogrense. På synfaring på staden vart det opplyst at muren er plassert ca. 0,20 meter frå grensa. Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av situasjonsplanen. Øvrige endringar som er skildra i innsendte teikningar vert godkjent.

### Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilstrekkelege visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

### Uteareal

Vi gjer merksam på at ei vidare utbygging av eigedomen vil krevje reguleringsendring. Kommunen vil ikkje opne opp for oppføring av nye bygg på eigedomen eller tiltak som vil medføre nedbygging av utearealet. Dette til orientering.

### Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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, jf. pbl. § 19-2 (4). 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, jf. pbl. § 19-2. 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Ansvarleg søkjar skriv at:

Tørrmuren vil i liten grad føre til økt privatisering av friområdet.

Vilkåret for å gi dispensasjon er tilstede. Det er søker sin mening at hensyn til regelen det blir dispensert fra ikke er vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi ein dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tørrmuren vert plassert på areal avsett til bustadområde i reguleringsplanen (etter mindre vesentleg endring av reguleringsplanen for Ikenberget i sak 2009/312. Tiltaket er soleis i samsvar med arealføremålet.

Etter synfaring på staden vurderer kommunen at omsøkte plassering av tørrmuren ikkje vil påverke bruken av friarealet. Fordelene ved å gi ein dispensasjon er klart større enn ulempene då tiltakshavar vil få eit betre samanhengande uteområde. Arealet sør for godkjent carport skal ikkje nyttast til parkering eller køyring. Arealet skal tilsåast slik det går fram av situasjonsplanen/utomhusplan.

### Mellombels bruksløyve

Kommunen legg motteken dokumentasjon til grunn og vurderer at det står att mindre vesentleg arbeid, og finn etter ei samla vurdering at det kan skrivast ut mellombels bruksløyve for heile tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd.

## Skildring

Adresse:	Ikenberget 11
Bygningstiltak:	Einebustad
Bygningsnummer:	300070375

### **VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4 for oppføring av tørrmur. Grunngevinga går fram at saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve endringsløyve som omsøkt. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteken 04.01.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Løyvet omfattar ikkje naboparsell gnr 137 bnr. 346.

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for einebustad på gbnr 137/361 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 18.05.2017.

### Før det gis ferdigattest må følgjande dokument sendast inn:

1. Kvitteingar for at avfall er levert godkjent avfallsstasjon som næringsavfall
2. Koordinater for tørrmuren sin plassering. Tørrmuren må i sin heilskap vere plassert på gbnr 137/361
3. Fotos som dokumenterer at det arealet som er synt med grønt farge i situasjonsplanen motteken den 04.01.2017, er jordlagt og tilsådd
4. Dokumentasjon på at gangvegen er etablert og godkjent i samsvar med eventuelle krav sett av Lindås kommune ved eining for eigedom, jf. reguleringsendring av 02.09.2009
5. Oppdatert og målsett situasjonsplan som også viser regulert gangveg

### **Bortfall av mellombels bruksløyve**

Mellombels bruksløyve fell bort på fristdato for ferdigattest. Om det ikkje ligg føre ferdigattest innan fristen er bruk ikkje lenger lovleg og må opphøyra. Om attståande arbeid ikkje vert ferdigstilt innan fristen skal kommunen gje pålegg om ferdigstilling etter plan- og bygningslova kapittel 32. Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

### **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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.  
Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/3723

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Benjamin Hicks  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Runar Erlend Hilland

Ikenberget 11

5911

ALVERSUND

**Mottakarar:**

A & R Rune Urne

Mårdalen 37

5236

RÅDAL