

Lindås Kommune
Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Sendes bare pr epost til: postmottak@lindas.kommune.no

Bergen, den 26. mai 2017

Vår ref.: 175.11000

Ansvarlig advokat: Line Gjerstad Tjelflaat

SØKNAD OM DISPENSASJON ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 19-2

HVA DET SØKES DISPENSASJON FOR
Oppføring av mur.

HVA DET SØKES DISPENSASJON FRA
Regulert byggegrense mot kommunal vei i plan "*Ikenberget Bustadfelt*" *Deler av Alvær utmark gnr. 137*, plan- og bygningslovens § 29-4 annet ledd (4 meters avstand til nabogrense) og Standard abonnementsvilkår – Tekniske og administrative bestemmelser (avstandskrav til offentlig ledningsnett).

BAKGRUNNEN FOR SØKNADEN

Det vises til tidligere korrespondanse, hvor det fremgår at oppførte forstøtningsmurer på gnr. 137, bnr. 564 og 565, er oppført uten forutgående søknad og godkjenning av kommunen.

Som ledd i prosessen med å legalisere tiltaket søkes det nå dispensasjon fra regulert byggegrense, avstand til nabogrense og avstand til offentlig ledningsnett. Dersom søknaden godkjennes vil det senere bli søkt byggetillatelse for muren.

Begrunnelse

1. Sakens faktiske forhold

Frode Eide og Tove Leiknes Eide kjøpe eiendommen gnr. 137 bnr 564 i Lindås kommune i den tro at den var godkjent i sin helhet slik den sto. De ble senere gjort oppmerksom på at muren ikke var godkjent. Saken har ligget i flere år hos kommunen. Dette har medført at eier har trukket den slutning at saken var avsluttet fra kommunens side.

De har nå mottatt varsel om pålegg om retting.

Bakgrunnen er at muren er oppført innenfor regulert byggegrense mot kommunal vei. Muren medfører at avkjørselen til eiendommen ikke oppfyller de tekniske kravene til en avkjørsel, da muren er plassert i frisisiktsone til både bnr. 564 og 565. Kommunen har også bemerket at det ligger kommunal overvannsledning, spillvannsledning og vannledning i Ikenveien, og at murens avstand til disse ledningene ikke er tilstrekkelig.

Muren har stått slik den står siden huset ble bygget. Det er ikke synlige forskyvninger, setninger eller sprekker i muren. Å flytte muren i sin helhet for å oppfylle avstandskravet vil være uforholdsmessig kostbart, dersom dette overhodet er mulig.

2. Rettslig vurdering

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir "vesentlig tilsidesatt". I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene med tiltaket vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må "fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene".

2.1. Byggegrense mot vei

Byggegrense mot vei har til formål å ivareta trafikksikkerhet (som å ivareta friskt og forhindre trafikkfarlige objekter langs vei), forhindre konflikt med støy- og støvfølsom bebyggelse, sikre grunn til grøft og vedlikehold av vei og reservere areal for fremtidig utvidelse.

Området er allerede bygget ut i samsvar med gjeldende plan, og det er derfor ikke sannsynlig at det blir behov for fremtidig veiutvidelse. Vi kan derfor ikke se at dette hensynet blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Fordi muren er bygget for å sikre parkering på eiendommen, kan vi heller ikke se at hensynet til å forhindre konflikt med støy- og støvfølsom bebyggelse er fremtredende.

Mest fremtredende synes å være hensynet til å ivareta trafikksikkerhet. For så vidt gjelder murens plassering i forhold til utgjøring fra gbnr. 137/564, synes ikke muren å være til nevneverdig hinder for friskt.

Det er derimot klart at friskten ved utkjøring fra gbnr. 137/565 blir redusert. Friskten er tilsvarende problematisk for biler som kommer nordfra og kjører forbi utkjørselen til gbnr. 137/565. Samtidig er det tale om en vei midt inn i et boligfelt, med fartsgrense 30 km/h. Hele området er utbygget og samtlige hus har utkjørsel til den kommunale veien.

Tiltakshaver har stor forståelse for at trafikksikkerhet og friskt er viktige hensyn å ivareta, og foreslår å redusere murens høyde slik at det gamle siktkravet til 4*30 meter oppfylles. En ber om tilbakemelding på hvorvidt dette vil aksepteres.

Grunnen er at det vil bli uforholdsmessig kostbart å redusere muren til dagens krav. En er kjent med at kommunen tidligere har akseptert en slik løsning, og på telefon med saksbehandler Linda Folkestad er det også opplyst at en slik løsning vil kunne aksepteres.

Det anmodes derfor om at kommunen gir dispensasjon fra dagens krav på vilkår om at tidligere gjeldende siktkrav til 4*30 meter oppfylles.

For tiltakshaver vil det være en betydelig fordel om dispensasjon gis som omsøkt, da dette innebærer at deler av eksisterende murer kan bli stående.

I vurderingen må det også tas hensyn til at kommunen har vært kjent med saken helt siden muren ble bygget uten at det er iverksatt tiltak ovenfor eier før i 2016. I løpet av denne perioden har boligen skiftet eier, og reklamasjonsretten ovenfor utbygger er sannsynligvis utløpt. Dersom kommunen mente det var av stor betydning å endre muren grunnet plassering til ledningsnettet burde kommunen gjennomført tiltak på et mye tidligere tidspunkt, når kravet kunne rettes til den som faktisk har utført arbeidet.

I alle tilfelle burde kravet vært rettet mot dagens eiere på et lang tidligere tidspunkt. Da ville man ikke vært i en situasjon hvor våre klienter risikerer å miste reklamasjonsretten ovenfor utbygger.

2.2. Pbl. § 29-4 annet ledd (avstand til nabogrense)

Avstandsbestemmelsen er først og fremst begrunnet i branntekniske hensyn. Den ivaretar imidlertid også mer privatrettslige (naborettslige) hensyn, ved at den sikrer eier en minimumsavstand til nabo samt ivaretar hensynet til utsikt og (sol) lys for den enkelte eiendom.

Omsøkte forstøtningsmurer er plassert helt i nabogrense mot bnr. 565 og den kommunale veien.

Branntekniske hensyn er ikke fremtredende i saken, da det er tale om en forstøtningsmur i betong som ikke påvirker faren for brannspredning. For så vidt gjelder den kommunale veien er naborettslige hensyn ikke relevant. De særlige hensyn som gjelder veien er ivaretatt gjennom ovenfornevnte byggegrense.

Vi har forståelse for at forstøtningsmuren gir virkninger for bnr. 565, først og fremst i form av tapt frisikt i sin utkjørsel. Som vist over vil imidlertid hensynet til frisikt i utkjørselen bli tilstrekkelig ivaretatt ved å senke murens høyde slik at frisikten ivaretas.

For så vidt gjelder naboens utsikt, lys og luft bemerkes at muren er plassert mot naboens parkeringsplass og garasje. Bnr. 565 har sitt uteoppholdsareal mot sør, og murene vil ikke gi noen negative virkninger her. En dispensasjon vil derfor ikke medføre at hensynet bak § 29-4 annet ledd vil bli vesentlig tilsidesatt.

Som vist over er det av stor betydning for tiltakshaver at muren godkjennes slik den står. Å fjerne muren helt eller delvis vil gi uforholdsmessig store kostnader, samtidig som en tillatelse åpner opp for en hensiktsmessig utnyttelse av tiltakshavers boligeiendom.

2.3. Avstand til offentlig ledningsnett

Hensynet bak kravet om 4 meters avstand til offentlig ledningsnett er å sikre at kommunen tilkomst til ledningsnettet for nødvendig vedlikehold o.l.

Det søkes om dispensasjon til avstandskravet til offentlig ledningsnett på vilkår av at kommunens krav til fundamentering ivaretas, ved at muren enten festes i grunn eller fundamenteres under laveste nivå på ledningsnettet.

Konklusjon

Det er vår vurdering at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved dispensasjonene er klart større enn ulempene. De rettslige vilkårene for dispensasjon er derfor oppfylt, jf. § 19-2.

Dersom det er behov for ytterligere tilleggsdokumentasjon bes det om deres tilbakemelding.

Videre saksgang

Dersom søknaden skal behandles politisk, anmoder vi om at det avholdes befaring på eiendommen. I så tilfelle bes det om at vi orienteres om befaring og får anledning til å delta for å fremme tiltakshavers syn.

Gebyr for saksbehandling kan sendes til tiltakshaverne Frode Eide og Tove Leknes Eide.

Med vennlig hilsen



Øistein Sandstå Jacobsen
Advokatfullmektig
E: osj@tsadv.no
M: +47 928 41 827