



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1435 - 17/18574

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
22.06.2017

Dispensasjon og løyve til fasadeendring samt etablering av terrengmurar - gbnr 137/786 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 285/17

Tiltakshavar: Leif Ketil Bognøy og Elisabeth Nordal

Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom AS

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-1 og søknad om endring av gjeve løyve etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-2 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om fasadeendring der godkjent carport vert gjort om til garasje, samt etablering av terrengmurar med høgde på inntil 1,3 meter på eigedom gbnr. 137/786. Plassering av murar er synt på situasjonsplan datert 09.05.17,

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid i samband med etablering av støttemurar. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg, då delar av støttemurar bryt regulert byggegrense.

Det vert elles vist til søknad motteken 15.05.17.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mangerbua II med reguleringsendring/planid.: 1263-200817 er definert som bustadføre mål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense langs privat køyreveg for etablering av støttemurar. . Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Søknad om dispensasjon gjeld to terrengmurer mot privat vei, som kommer nærmere enn 2 meter fra grense.

I opprinnelig søknad var avkjørsel plassert mot privat vei i kryss. Dette kunne ikke byggesak godkjenne, og avkjørsel måtte flyttes lengre bort fra kryss inn i snuhammer. Dette medfører at for å få et best mulig brukbart snuareal på egen grunn, må terrenget bygges litt opp. Avstanden til vei er så marginal, at dette medfører problem ved bruk av skråning. Muren utføres i kjøpt naturstein fra Voss, og er estetisk penere enn en skråning, og vil sann sett ikke medføre noe negativt for naboer eller området for øvrig, snarere tvert imot.

Den andre muren er delvis innenfor og delvis utenfor byggegrense mot vei, og er med å sikre både at veibanen ligger, og at utearealet på eiendommen blir mer tilgjengelig og brukbart for tiltakshaver. Denne muren blir også oppført i naturstein, og vil kun være synlig inne på eiendommen. Ingen av murene blir over 1,5 meter høy.

Viser for øvrig til synfaring 28.03.17, med Siril Sylta Lindås kommune i forbindelse med synfaring på naboeiendom bnr 784.

Vi mener att i denne saken er fordelene med å innvilge dispensasjon, klart større enn ulempene, og at bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 09.05.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

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

Tiltaket fører ikkje til auka/endra bruk.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av murar.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING

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 ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på ansvarleg søkjar si vurdering. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er oppfylt. Ein finn at omsyna regelen skal i vareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av tiltaket og at tiltaket ikkje vil vere til hinder for realisering av reguleringsplanen.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense langs veg for oppføring av støttemurar på eigedom gbnr. 137/786.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til omsøkt fasadeendring samt oppføring av omsøkte støttemurar på eigedom gbnr. 137/786. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.05.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Vedtak av 29.07.16 med vilkår og ansvar gjeld for tiltaket.**
- 3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Mynde

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

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 16/1435

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om 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. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Leif Ketil Bognøy	Kvassnesvegen 55	5914	ISDALSTØ
Leif Ketil Bognøy og Elisabeth Nordal	Kvassnesvegen 55	5914	ISDALSTØ
Majo Eigedom AS	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ

Mottakarar:

Majo Eigedom AS	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ
-----------------	-----------------	------	----------