



Ulf Peter Lundin  
Rishaugane 2 A  
5911 ALVERSUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/1134 - 18/17660

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:  
07.09.2018

## Løyve til oppføring av gjerde - gbnr 137/292 Alver

### Administrativt vedtak. Saknr: 280/18

**Tiltakshavar:** Peter Lundin

**Ansvarleg søkjar:**

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av sikringsgjerde på ca 190 meter og 2 meter høgt.

Søknaden omfattar også masseutskifting av om lag 550 m<sup>2</sup> jord frå tomta.

Søknaden omfattar også søknad om dispensasjon i frå rekkjefølgekrav i gjeldande reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.04.2018.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Alver næringsområde plan-id 1263-201206 er definert som næringsområde .

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 50 % BYA.

### Dispensasjon

Deler av søknaden er vurdert i strid med gjeldande reguleringsplan. Dette gjeld for masseutskifting av jord på tomta. Vi syner til reguleringsplan for Alver næringspark



### § 2.3 Rekkefølge

- 2.3.1 Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som gjer greie for vass- og avløpshøve, og overvatn, innafør planområdet. Denne skal godkjennast av VA-etaten ved Lindås kommune før det vert gjeve byggeløyve. Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.
- 2.3.2 Veg og fortau i tilgrensande plan i vest (arealplan id 1263\_201207) som gjev tilkomst til f\_SKV1, skal være ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til nye tiltak i BN1-BN5.
- 2.3.3 Før det vert gitt ferdigattest til nye tiltak innanfor BN1-BN5, skal tilkomst frem til avkøyrsla til tomta/bygget vere opparbeida.
- 2.3.4 SKV6 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltak innanfor BN1 som hindrar dagens tilkomst til gnr. 137, bnr. 445.
- 2.3.5 Naudsynt avfallshandtering skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest til nye tiltak innanfor BN1-BN5.
- 2.3.6 Ureining skal handsamast etter gjeldande krav frå overordna miljømyndigheit. Vert forureinande industri tillate må det takast kontakt med vedkomande fagmyndigheit for fastlegging av rammene for industriverksemd, jf. forureiningslova.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 137/89 ved brev av dato 05.09.2017:

Det er mottatt nabovarsel om nybygg på G/Bnr 137/292; Lindås Kommune.

Eiere av G/Bnr. 137/89 vil ikke tillate utføring av de tiltak som er beskrevet i nabovarselet.

- Deler av tomten er i LNF-område. Det er ikke samsvar mellom tiltaket og krav til bruk av LNF-område.
- Kartet i søknaden er feil. Deler av LNF området som er (ulovlig) masseutskiftet benyttes til lagring av spengningsmatter og bil/traktordekk. Dette arealet er angitt som uberørt på kartet vedlagt nabovarselet.
- Det er allerede utført masseutskifning på LNF området av tomten uten at det har blitt søkt om.
- Et 2 m høyt gjerde i grensen til vår eiendom er ikke akseptabelt.
- Piggtråd er på toppen av et 2 m høyt gjerde inn mot en boligeiendom medfører fare og vi kan ikke se behov for dette.
- Allerede da G/Bnr 137/292 ble kjøpt av Peter Lundin var han klar over at en stor del av arealet var LNF område. Det var kjent at det ikke ville bli gitt tillatelse til oppføring av bygg eller annen endring som vil være i uoverenstemmelse med bruk av LNF område.
- At det skal etableres overbygging av 3 containere ser ut til å være bare del av tiltaket da det også er tegnet inn 2 mellomliggende enheter mellom containerne. Teksten i søknaden stemmer ikke overens med tegningene.

Ut fra bl. a. det ovenstående vil det ikke bli gitt tillatelse til noe tiltak utover at området som er regulert til LNF-område skal tilbakeføres til LNF-område.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 27.03.2018. Ansvarleg søkjar opplyser at:

Fra eiere av gnr.137, bnr. 89 er det kommet en protest, med bakgrunn i  
et varsel om at det også skulle oppføres et lagerbygg på tomten.

Tiltakshaver skal IKKE oppføre noe lagerbygg nå !  
*OVERBYGGING FOR 4 STK CONTAINERE.*

Søknaden gjelder nå kun :

1. MASSEUTSKIFTING TIL FJELL, ca. 1,0 - 1,5 m.
2. OPPSETTING AV 2,0 m. HØGT GJERDE m/ PIGGTRÅD PÅ TOPP.
3. LÅSBAR PORT

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 04.04.2018.

Gjerde er syna med grønn markør på situasjonsplan. Dette er plassert i nabogrense. Masseutskifting er markert på planen men stipla linje.

### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltaket inneheld ikkje endringar i vatn- og avlaupshandteringa for tomta. Vi syner samstundes til rekkjefølgekrav i gjeldande plan føresegn 2.3.1 der det går fram at «*Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som gjer greie for vass- og avlaupshøve, og overvatn, innafor planområdet. Denne skal godkjennast av VA-etaten ved Lindås kommune før det vert gjeve byggeløyve. Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.*» Etablering av gjerde må difor ikkje etablere forhold som vil vere i strid med framtidig VA-løysing for område.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Det er ikkje søkt om endringar eller nyetablering av tilkomst, avkøyrsløp eller parkering. Vi syner også her til at rekkjefølgekrav inneheld krav innafor tilkomst og avkøyrsløp.

### **Terrenghandsaming**

Det er ikkje sendt inn terrengprofilar som syner massane på tomta. Administrasjonen vurderer likevel at dette ikkje er naudsynt då ein ikkje finn å kunne godkjenne søknad om masseutskifting.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn 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 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.

Det er søkt om dispensasjon i frå rekkjefølgekrava i gjeldande reguleringsplan for utskifting av om lag 550 m<sup>2</sup>.

Vi syner her til rekkjefølgekrava i gjeldande reguleringsplan. Desse omhandlar naudsynt infrastruktur for mellomanna to næringsområder. Vidare er administrasjonen kjent med at det er utfordringar med å få utført desse rekkjefølgekrava på noverande tidspunkt og det vil difor vere uheldig å opne opp for tiltak på enkelttomtar innafor planområde.

Administrasjonen finn difor ikkje å kunne godkjenne søknad om dispensasjon i frå gjeldande rekkjefølgekrav i reguleringsplanen for utskifting av masser på tomta.

### **Plassering**

Omsøkte gjerde sin plassering vert godkjent med den plasseringa som går fram av innsendte situasjonskart datert 04.04.2018.

### **Nabomerknad**

Vi syner til nabomerknad i frå eigar av gbnr 137/89 i saka:

- Et 2 m høyt gjerde i grensen til vår eiendom er ikke akseptabelt.
- Piggråd er på toppen av et 2 m høyt gjerde inn mot en boligeiendom medfører fare og vi kan ikke se behov for dette.

Vurdering:

Tomta gbnr 137/89 er ei bustadtomt som grenser til omsøkte eigedom i sørvest. Det er administrasjonen sin vurdering at etablering av gjerde på tomta er eit sikringstiltak, og vil ikkje forringe bnr 89. Dette gjeld også innafor eit regulert område sett av til næring og der ein må forventa sikringstiltak som mellomanna inngjerding.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

## **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på dispensasjon frå rekkjefølgekrav i reguleringsplan for Alver næringsområde for masseutskifting av om lag 550 m<sup>2</sup>.**

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit trinn for etablering av gjerde på tomta på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.04.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 12-4 vert det gjeve avslag på søknad om masseutskifting av om lag 550 m<sup>2</sup> jord frå tomta. Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. 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.: 18/1134**

### **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

Ingrid Bjørge Pedersen  
rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Ulf Peter Lundin

Rishaugane 2 A      5911

ALVERSUND