



Arkitekt Giskegjerdet AS
Hagav. 24
5382 SKOGSVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/4919 - 15/20645

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
30.06.2015

Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av mur langs kommunal veg - gbnr 134/166, 167 og 183 Hilland.

Administrativt vedtak. Saknr: 222/15

Tiltakshavar: Hagbart M. Jacobsen
Ansvarleg søkjar: Arkitekt Giskegjerdet AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREEING

Tiltak

Det er i søknad mottatt 23.01.2015 søkt om ulike tiltak knytt til eigedomane gbnr 134/166, 167 og 183. Eigedomane fungerer i dag som ein eigedom.

Det er søkt om oppføring av terrengstøttemur på gbnr 134/167 langs grensa mot kommunal veg, oppføring av terrengstøttemur på eigedoman gbnr 134/166 og gbnr 134/183, ny avkjørsle og intern veg.

Det er vidare søkt om deling der areala skal endrast slik at det vert oppretta 3 nye eigedomar, 2 større parsellar og ein mindre parsell som omfattar veg fram til parsellane. Delingssaka vert handsama av planavdelinga.

Det er i søknadsskjema vist at det også vert søkt om tilbygg til bustaden (garasje og terrasse), jf blankett 5174 og 5175. Ansvarleg søkjar har gjort greie for at søknaden ikkje omfattar tilbygget og at dette skal søkjast om på eit seinare tidspunkt, jf merknad ved oversending av søknaden og eiga utgreiing av det omsøkte tiltaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegransa langs veg for oppføring av terrengstøttemur på gbnr 134/167.

Delar av omsøkte tiltak er ledd i arbeidet med legalisering av ulovlege byggjearbeid eigedomane. Det vert elles vist til søknad motteke 23.01.2015.



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.01.2015. Det er ikkje lovfesta tidsfrist for handsaming av dispensasjonssaker, jf pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2.

Planstatus

Eigedomane gbnr 134/166, 167 og 183 ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Hilland gnr 134 bruk nr 4 og 37 endra er definert som byggeområde for bustadar. Delar av parsellen gbnr 134/167 vert omfatta av reguleringsplanen for Vindkallen og ligg innanfor areal som er sett av til samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

«Sikringstiltak for egen tomt, på grunn av skrenter og høydeforskjeller. Avstand 5,5 m fra senter veg.»

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore send på intern høyring til planavdelinga og Teknisk drift ved vegavdelinga.

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.

Det ligg føre følgjande uttale frå Teknisk drift:

«Teknisk drift har vurdert søknad om flytting av eksisterande avkjørsle på gbnr 134/167-166. Avkjørsle med plassering som vist på innsendt situasjonskart vil få garasje i siktzone. Avkjørsla må være plassert slik at minstekrav til sikt vert oppretthalde. Avkjørsla sin svingradius frå gangveg skal opparbeidast på eigen grunn og ikkje på naboeigedom som vist på innsendt situasjonskart.

Dagens plassering av avkjørsle tilfredsstillar minste krav til sikt. Teknisk drift anbefalar at denne vert oppretthalde. Vegen er regulert som kjørbær gangveg og det er tillete med kjøring til eigedomane. Det er viktig med god sikt i avkjørslane da dei mjuke trafikantane har hovud prioritet.

Privat veg inn på eigedom kan gradvis leggest om. Ei løysing kan være som vist på kartutsnittet under. Avkjørsler skal i mest mogleg grad samlast for å unngå uønskede hendingar i gangvegen. Avkjørsla bør derfor være felles.



Når det gjeld mur mot kommunal veg har teknisk drift følgjande kommentar. Murens plassering er i konflikt med fortau i reguleringsplan for Vindkallen. Mur må flyttast slik at den ikkje kjem i konflikt med regulert fortau. Mellom fortau og ytterkant mur skal det også være eit grøfteareal på minimum 1,0m.

Plassering av mur som vist på innsendt situasjonskart kjem også i konflikt med kommunalt leidningsnett i vegkant/fortau. Avstandskrav til offentlegeleidningsnett er 4,0m. Tiltaket krev derfor dispensasjon frå avstandskrav til leidningsnett. Av innsendt situasjonskart ser vi at delar av mur har ei avstand til leidningsnettet på rundt 0,5m. Teknisk drift vil ikkje gje dispensasjon for etablering av mur med denne avstanden da dette vil medføre problem med drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg.

Ved regulert kjørbare gangveg må mur leggest utanfor siktsona til gangvegen. Gangvegens tilknytting til kommunal veg vert rekna som ei avkjørsle. Grøftareal med bredde på minimum 1,0m må også oppretthaldast langs gangvegen.»

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje tilstrekkeleg nabovarsla. Varsel til naboar nord og aust for gbnr 134/183 og gbnr 134/166 manglar. Omsøkte tiltak på gbnr 134/167 er tilstrekkeleg nabovarsla og kan handsamast. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo til dette tiltaket.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.09.2014.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for saka.

Tilkømt, avkjørsle og parkering

Det er søkt om ny plassering av avkjørsle.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

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 verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

Byggjegransa langs vegen skal i hovudsak ivareta omsynet til trafikktryggleik, drift og vedlikehald og trong for areal ved eventuell utviding av vegen, framføring av gang- og sykkelveg m.m.



Den kommunale vegen vil vera tilkomstveg til dei nye regulerte bustadområda Vindkallen og Haghaugen som opnar for ei relativt omfattande bustadbygging. Den godkjende utbygginga av nye bustadområde vil generera monaleg større trafikk i området og setja større krav til trafikktryggleik. Eiegdomsgrensa til gbnr 134/167 går midt i regulert fortau. Oppføring av mur mot vegen slik det er søkt om vil vera i direkte strid med reguleringsplanen for Vindkallen. I tillegg vil oppføring av mur innanfor byggjegransa langs vegen kunne vanskeleggjera ei gjennomføring av planen med naudsynte framtidige tiltak.

Administrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at omsøkte mur på gbnr 134/167 vil setja omsynet bak byggjegransa til side. Det vil vera viktig å sikra tilstrekkeleg areal langs vegen for å ivareta tilhøva til helse, miljø og tryggleik ved utbygging av nye godkjende utbyggingsområde. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Som følge av at det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknad om løyve til etablering av mur på gbnr 134/183 avslått.

Andre omsøkte tiltak

Søknaden omfattar også etablering av ny avkjørsle, støttemur på gbnr 134/166 og 134/183 og intern veg. Etter gjennomgang av saka ser vi at søknaden har vi følgjande merknader når det gjeld desse tiltaka:

- Tiltaka er ikkje tilstrekkeleg nabovarsla. Naboar på gbnr 134/286, 134/336, 134/360, 134/334 er ikkje varsla.
- Oppføring av mur i grensa krev dispensasjon frå avstandsreglane i pbl § 29-4 eller at eigar av naboeigedomen har gitt skriftleg samtykke. Vi kan ikkje sjå at det er søkt om dispensasjon for dette tilhøvet eller at det ligg føre naudsynt erklæring frå eigar.
- Situasjonsplanen viser både omsøkte og framtidige tiltak for eigedomen. Oppdatert situasjonsplan skal berre visa omsøkte tiltak. Lengdeprofil av mur på gbnr bør leggast ved saka.
- Reguleringsplanen viser plassering av avkjørsle slik ho er etablert i dag. Samstundes er det opna for mogleg etablering av ny avkjørsle slik søknaden viser. Ei eventuell ny etablering av avkjørsle på denne staden må oppfylla gjeldande krav til avkjørsler, jf tekniske krav til avkjørsler som fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «almennelike regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn. Godkjend og oppført garasje på gbnr 134/336 kan gjera det vanskeleg å etablere ei ny avkjørsle her. Ved eventuell ny søknad om avkjørsle må det dokumenterast at gjeldande krav til avkjørsler er oppfylt, jf uttale frå Teknisk drift datert 16.06.2015.

Kommunen vurderer at søknaden når det gjeld etablering av avkjørsle, intern veg og støttemur på gbnr 134/166 og 134/183 er for mangelfull til at tiltaka kan takast opp til handsaming, jf pbl § 21-2, SAK10 § 5-4. Det vert gitt moglegheit for å supplera søknaden innan 15.08.2015. Dersom tilleggsdokumentasjon ikkje er mottatt innan fristen vert saka arkivert utan handsaming.

Vi viser elles til kommunen sitt brev av 20.10.2015 som gjeld pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Vi gjer merksam på at dette forholdet ikkje er avslutta.

VEDTAK

Støttemur på gbnr 134/183:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert søknaden om dispensasjon frå regulert byggjegrænse avslått. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert søknad om etablering av mur på gbnr 134/167 avslått som følge av at det er gitt avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen. Tiltaket er ikkje i samsvar med plan.

Etablering av støttemur på gbnr 134/166 og 134/183, ny avkjørsle og intern veg:

Kommunen vurderer at søknaden om etablering av støttemur på gbnr 134/166 og 134/183 ikkje er tilstrekkeleg opplyst og for mangelfull til å kunne takast opp til handsaming, jf pbl § 21-2 og SAK10 § 5-4. Det vert gitt moglegheit for å supplera søknaden innan 15.08.2015. Dersom tilleggskommunikasjon ikkje er mottatt innan fristen vert saka arkivert utan handsaming.

Vi viser elles til kommunen sitt brev av 20.10.2015 som gjeld pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Vi gjer merksam på at dette forholdet ikkje er avslutta.

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 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 reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klaga på vedtaket vera nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 14/4919

GEBYR

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan, lov eller forskrift	1	Kr 8 400,-
10.2.5	Basisgebyr konstruksjonar og anlegg		Kr 10 000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 18 400,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klaga over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klagen skal vera grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Berit og Terje Bergfjord	Løhøyen 10	5911	ALVERSUND
Kjersti og Per Leif Berentsen	Løhøyen 12	5911	ALVERSUND
Marit og Hagbart M. Jacobsen	Løhøyen 14A	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Arkitekt Giskegjerdet AS	Hagav. 24	5382	SKOGSVÅG
--------------------------	-----------	------	----------