

## SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
24/14	Plan- og miljøutvalet	PS	05.03.2014
38/14	Plan- og miljøutvalet	PS	02.04.2014

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	Gbnr - 140/14, HistSak - 2013/3544	14/1689

### Dispensasjonssak: oppføring av murar i LNFR gbnr 140/14 - Erstad

#### Vedlegg:

140-14 Vedtak veglov  
140-14 sitpl delningar  
Gbnr 140 -14 foto

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen avslår søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-6 (kommuneplan) for oppføring av mur, med heimel i pbl § 19-2 og grunngeving i saksvurderinga nedanfor.

#### Framlegg frå H.Rydland-H:

PMU godkjenner søknad om dispensasjon frå Pbl. §11-6 for oppføring av mur i LNFR område iht. søknad.

Tiltaket må vere iht veglova og vedtak fra teknisk drift/etat.

Tiltaket er i samsvar med andre tilsvarande tiltak i området og vil ikkje påvirke nærmiljøet negativt. Fordelane med dispensasjon er derfor større enn ulempene.

#### Plan- og miljøutvalet - 24/14

#### PM - behandling:

**Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:**

Framlegg frå Ingrid Hindenes-H vart samrøystes vedteke.

**PM - vedtak:**

**Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:**

Saka vert utsett til neste Plan og miljøutval. Det vert då gjennomført synfaring.

**Plan- og miljøutvalet - 38/14**

**PM - behandling:**

**Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 02.04.2014:**

Utvalet var på synfaring før møtet.

Framlegget frå H.Rydland-H vart vedteke med 7 røyster (L. Brunborg-AP, N. Bognøy-AP, J.E Hope-H, I. Hindenes-H, H. Rydland-H, K. Gjerstad-SP og Henriette Mjøs-Frp)

Rådmannen sitt framlegg fekk 2 røyster og fall (S. Kjeka-Krf og A. Angelskår-Krf)

**PM - vedtak:**

**Vedtak Plan- og miljøutvalet - 02.04.2014:**

PMU godkjenner søknad om dispensasjon frå Pbl. §11-6 for oppføring av mur i LNFR område iht. søknad.

Tiltaket må vere iht veglova og vedtak fra teknisk drift/etat.

Tiltaket er i samsvar med andre tilsvarande tiltak i området og vil ikkje påvirke nærmiljøet negativt. Fordelane med dispensasjon er derfor større enn ulempene.

**Saksopplysningar:**

**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

## Bakgrunn

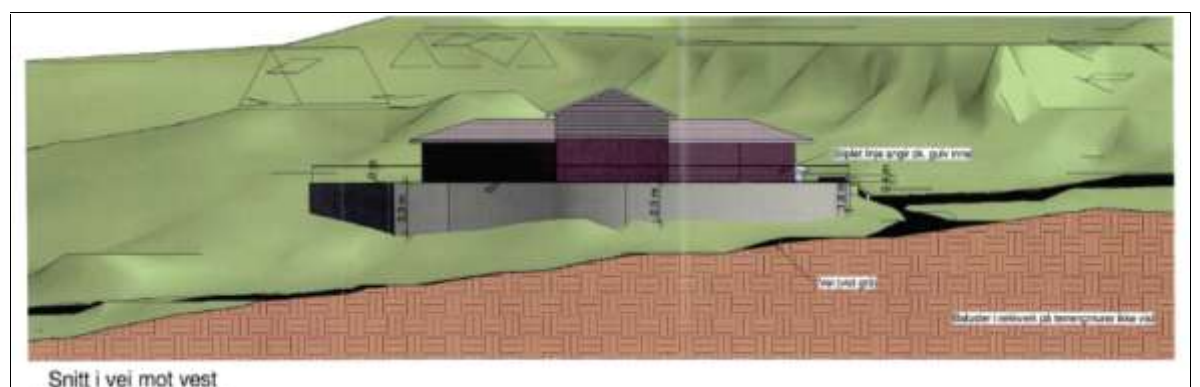
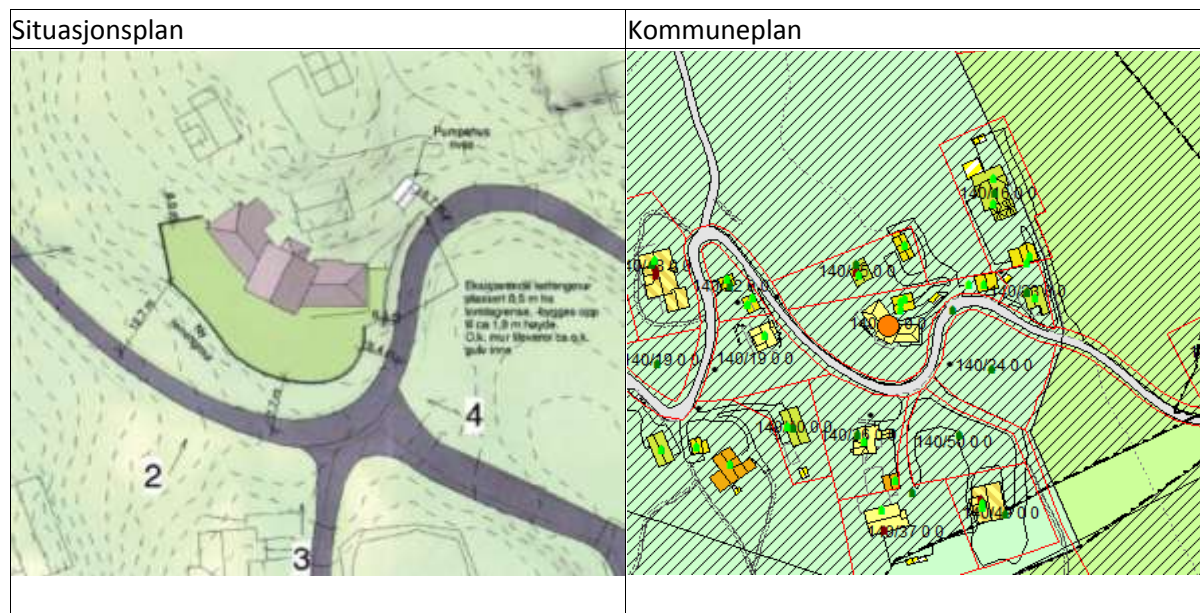
**Saka** gjeld søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl) og veglova, og om løyve til tiltak for oppføring av støttemurar på bustadeigedom. I denne skal utvalet ta stilling til søknad om dispensasjon frå LNFR i kommuneplanen. Det meste av tiltaket er i strid med byggegrensa mot kommunal veg i, som er 15 m frå vegmidte i uregulert område. Teknisk drift har handsama denne dispensasjonen etter veglova i eige vedtak.

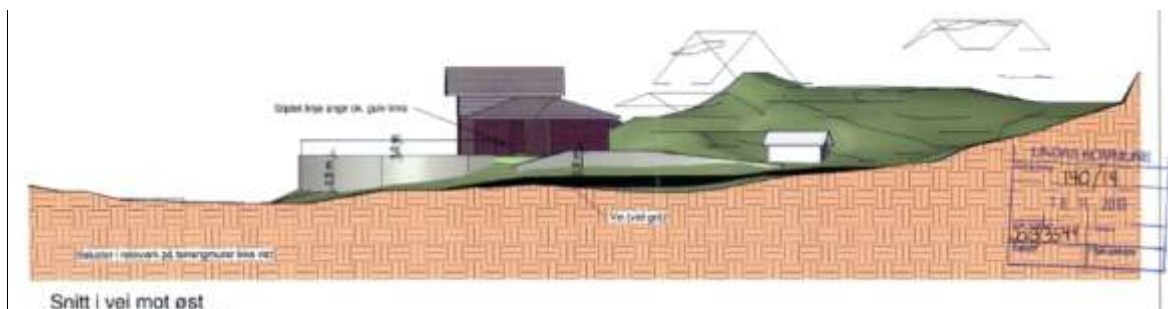
## Tiltaket er to støttemurar:

Den eine er 18,4 m lang og 0 – 1,8 m høg, med avstand ca 3 m frå vegmidte.

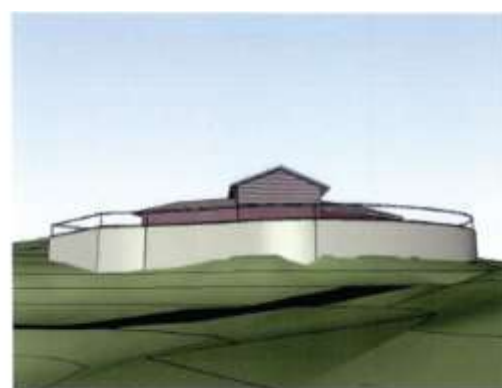
Den andre er 55 m lang og 2,5 – 3,3 m høg på ein stor del av muren, med avstand 5,4 – 12,7 frå vegmidte, til han knekker bort frå vegen og inn att mot huset.

Eigedommen Gbnr 140/14 er på ca. 1.667 m<sup>2</sup>. Bustaden ligg ca. 4,5 m frå kanten av kommunevegen på det nærmaste punktet. Eksisterande støttemur ligg ca. 1,5 m frå vegkanten.





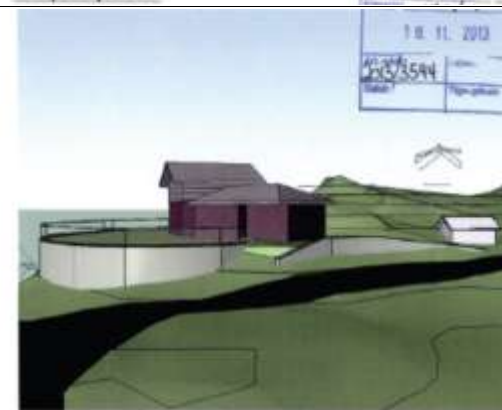
1. perspektiv



2. perspektiv



3. perspektiv



4. perspektiv

Her er lenke til saka i kommunen sitt e-innsyn:

<http://85.200.246.205/eInnsyn/journalpost/Sak?sakId=25057>

Det vart godkjent oppføring av garasje og utbetring av eksisterande avkjørsle på eigedommen den 05.06.13. Vilkår i byggeløyve var at opphavleg carport og brønnpus skulle rivast.

Eksisterande situasjon er vist på foto nedanfor.

Garasje skal byggast lengre opp i svingen i samsvar med denne situasjonsplanen



#### Planstatus:

Gjeldende plan er kommuneplan av 2011. Arealføremålet er LNFR med høve til spreidd bustadbygging. I slike område opnar planen for godkjenning av mindre tiltak etter pbl § 20-2, som er mindre tilbygg og frittstående uthus/garasje. Støttemurar kjem ikkje inn under denne paragrafen. Dei skal handsamast etter § 20-1, og krev dispensasjon frå arealføremålet.

#### Forholdet til naboar:

Dispensasjonssøknaden er nabovarsla. Ingen merknader er registrert.

#### Andre styresmakter:

Sidan kommunen tilrår avslag på søknad om dispensasjon frå LNFR-føremålet, er ikkje saka sendt på høyring.

Kommunen ved teknisk drift har handsama søknaden om dispensasjon frå byggegrensa mot kommuneveg i brev datert 10.02.2014. Vedtaket lyder:

*Teknisk drift har vurdert søknaden og komme fram til at vi kan gje dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg på følgjande vilkår:*

- *Kommunal veg er smal. For å sikre at større kjøretøy kjem seg igjennom sving har vegavdelinga satt minste avstand mellom kant kommunal veg og ytterkant tiltak (mur med høgde 1,8m) til **minimum** 1,5m. Avstand er satt for å sikre at kjøretøy med «overheng» skal kunne klare svingen. Mur må flyttast lenger inn på eigedom.*

- Når det gjeld resten av tiltaket må avstand mellom mur og kant kommunal veg være slik at ein sikrar sikt i sving. Mur skal i sving (mot sør- søraustlig del av eigedom) trekkast inn minimum 1,0m slik at minste krav til sikt i sving vert ivareteken.

### Søknad

Søknad om dispensasjon frå veglova og LNFR-føremålet, datert 16.11.13 var ikkje grunngjeven. Supplerande søknad om dispensasjon, motteken 10.01.14, er limt inn nedanfor. Heile teksten er med, for oversikten sin del, sjølv om størstedelen gjeld dispensasjon frå veglova, som ikkje skal handsamast i plan- og miljøutvalet.

*Det søkes om dispensasjon fra Veglovens § 29 vedrørende krav til 15 meters avstand til byggegrense fra senterlinje kommunal vei.*

Begrunnelse:

**Terrengmur mot øst** eksisterer allerede i dag. Muren viser så vidt i nederste venstre hjørne av foto under. Ny mur plasseres 0,5 meter innenfor tomtegrensen som vist på situasjonsplanen.



Ny mur er ca 1,3 meter høgere (høyeste punkt) end eksisterende terrengmur, men den kommer ikke i konflikt med siktsonen. Se vedlagt revidert situasjonsplan der viser siktsoner. Det er 80 km/t fartsgrense på Erstadveien, men på grunn av svingen er det ikke fysisk mulig å kjøre mer end 30 km/t og 30 meter er derfor brukt på sikttrekanten.

Muren vil ta opp noe av høyde forskjellen mellom hagen og veien, og medføre at det blir enklere å kjøre plenklipper rundt huset.

**Terrengmur mot vest** eksisterer delvis i dag. Den ligger ca 8 meter fra senter linje på Erstadvegen. Muren viser midt på foto under, mellom de to bjørketrær. Muren er i dårlig forfatning og sten raser ut når man går langs kanten med plenklipper.

Ny mur vil bli 2,5 -3,3 meter (se terrengsnitt) over terreng og følge veiens kurve. Tiltakshaver planlegger beplantning mellom vei og terrengmur. Muren vil derved visuelt virke lavere i forhold det omkringliggende landskap. Det kan i den forbindelse nevnes at det på nabotomten 140/16 er oppført en høyere terrengmur, der ikke er tilpasset terrenget inne på tomten men i stedet lagt langs tomtegrensen. Se foto innsatt på forrige side. Den omsøkte terrengmur er utformet i relasjon til det eksisterende terreng og vil bli langt mindre ruvende end muren på 140/16.

Det skal tilføyes at de to terrengmurer ikke skal støpes i betong, men utføres av støttemursblokker type ReCon eller naturstein.



Dispensasjonen for terrengmurene vil ikke få konsekvenser for bilistene, men gi tiltakshaver en hage med plen og bed det går an å stelle. Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra vegloven oppveier eventuelle ulemper.

*Det søkes om dispensasjon fra § 1.15 i kommunedelplanen fra forbud mot bygging/tiltak i LNF område.*

**Begrunnelse:**

Tomten er bebygd og opparbeidet til boligformål. Tomten er skrånende mot vest og egner seg ikke for opparbeiding av bed eller kjøkkenhage på grunn av helling og vanskelig tilkomst.

Dispensasjonen fra LNF område for etablering av terrengmurer vil ikke få konsekvenser for naboene (lysforhold, utsyn), men gi tiltakshaver mulighet for å dyrke en større dele av haven, hvilket på sin vis er i tråd med LNF formålet. Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra formål LNF område oppveier eventuelle ulemper.

I tillegg kjem tiltakshavar med supplerande opplysningar i e-post 28.01.2014:

Årsaken til at boring etter vann og mur henger sammen er relatert til forflytning av masse. Det ene stedet som er lovende mtp å finne rent vann uten forurensing ligger der hvor ny garasje kommer mens den andre ligger bak nåværende garasje (den nærmest huset). Uansett må det graves og dermed trenger vi et sted å deponere massen. Bakom muren er perfekt. Å kjøre massen vekk for dermed å måtte kjøpe ny og transportere inn igjen blir veldig dyrt. I tillegg var det ingen fordel med skyting ( dersom det er nødvendig ) etter at nytt borehull er laget fordi det kan ødelegge brønnen.

#### **Administrasjonen sin kommentar:**

Administrasjonen har vore på synfaring og meiner at eigedommen er opparbeidd med god naturleg terrengtilpassing og mindre støttemurar. Ein del av dei eksisterande murane treng å vedlikehaldast/fornyst. Det er opparbeidd uteplass nord for huset ved inngangspartiet. For å kunna nytta og vedlikehalda uteoppfallsarealet må ein ikkje nødvendigvis planera 400 m<sup>2</sup> i ei flate. Om ein vil skjerma eigedommen frå trafikken, kan det gjerast med terrasserte murar, som vil ha ein heilt annan verknad på omgjevnaden.

Sjølv om søkar presiserer at murane ikkje skal støypast i betong, men murast ev betongblokk eller naturstein, utgjer dei eit stort og dominerande byggverk. Det går fram av snitt- og perspektivteikningane. Etter administrasjonen si vurdering oppfyller ikkje tiltaket krava til visuelle kvalitetar i pbl § 29-2:

#### *§ 29-2. Visuelle kvaliteter*

*Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*

Eigedommen ligg på eit nes i landskapet, og murane vil få ein «festningsliknande» dominerande verknad heile vegen rundt på 3 sider av bustaden.

Den natursteinsmuren på gbnr 140/16, som søkar viser til med foto i søknaden, har ikkje den same framskotne plasseringa i landskapet, og kjem ikkje i konflikt med kommunevegen. Elles i området er det berre lågare støttemurar.

Administrasjonen på byggesak vil ikkje gå detaljert inn i vurderingar i forhold til byggegrense og siktforhold, fordi dette ligg utanfor bygningsstyresmaktene sitt kompetanseområde. Dei endringane som teknisk drift krev i dispensasjonsvedtaket etter veglova er ikkje så omfattande at storleiken på tiltaket vert vesentleg redusert. Tiltaket vil framleis vera stort og ruvande.

#### **Dispensasjonsvurdering:**

Etter § 19-2 i plan- og bygningslova (pbl), kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vera klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensera når ei direkte berørt statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

#### Fordelar:

Dispensasjon vil vera tids- og kostnadsbesparande for tiltakshavar.  
Tiltakshavar får plassert overskotsmasse som elles må transporterast bort  
Det kan opparbeidast større samanhengande flate framfor huset, etter tiltakshavar sitt ønske

#### Ulemper:

Tiltaket er i strid med arealbruken i kommuneplanen, som er LNFR  
Manglande visuelle kvaliteter etter pbl § 29-2 : Tiltaket er stort og ruvande i landskapet.

Tiltaket slik det er omsøkt kan føra til redusert sikt på kommuneveg og i avkjørsle

Det kan vanskeleggjera eventuell utviding av kommunevegen

Endra arealbruk bør ikkje tillast i form av dispensasjon,  
men gjennom utarbeiding av reguleringsplan

#### Konklusjon:

Vert det gjeve løyve i denne saka, kan det skapa uheldig presedens for framtidig handsaming av dispensasjonssøknader. Administrasjonen meiner at søknaden har vesentlege ulemper, og at godkjenning av søknaden kan skapa uheldig presedens eller på anna måte svekka kommuneplanen som styringsreiskap. Administrasjonen konkluderer difor etter ei samla vurdering med at fordelane ikkje er større enn ulempene, jf. kravet i plan- og bygningslova § 19-2 for å gje dispensasjon.

Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar mot å gje dispensasjon. Dersom utvalet likevel vil gå inn for dispensasjon, mot rådmannen si tilråding, vil rådmannen presisera følgjande:

1. Dispensasjonssøknaden etter PBL må først sendast på høyring.
2. Det må settast vilkår som sikrar at krava i vedtaket om dispensasjon etter veglova vert oppfylt.
3. Dette må synleggjerast i revidert søknad før høyringsrunde og ny handsaming.

#### **Gebyr.**

Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. Faktura vert sendt til tiltakshavar.

CC.4.1 Dispensasjonsvurdering	Kr 7.500,-
-------------------------------	------------



