



Iec-Hus AS  
v/Karl Petter Aass  
Postboks 399  
1401 SKI

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/2117 - 18/4412

Saksbehandlar:  
Merethe Tvedt  
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:  
06.03.2018

## Godkjenning- GBNR 27/243- Dispensasjon og endring av gitt løyve for oppføring av forstøtningsmur, Moldekleiv

**Administrativt vedtak. Saknr: 49/2018**

**Tiltakshavar:** Kay Zimmermann  
**Ansvarleg søkjar:** Iec- Hus AS v/ Karl Petter Aass  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 19-2 og 20-1

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

IEC- Hus AS har på vegne av tiltakshavar søkt om endring av gitt løyve, *DNT sak 272/2017* for oppføring av forstøtningsmur i nord-austleg del av eigedomen på gbnr 27/243 på Moldekleiv. Muren blir oppført i ein slakk kurve mot gbnr 27/244 og har minste avstand til eigedomsgrensa på 1 meter. Det er difor søkt om dispensasjon frå avstandskravet til nabogrense på 4 meter.

Muren er påbegynt og byggesak blei kontakta av ansvarleg søkjar i samband med tiltaket. Ansvarleg søkjar opplyste om at tiltaket var eit naudsynt strakstiltak for å sikre utgliding av massar.

Kommunen gav i skriv 8.2.2018 ansvarleg søkjar løyve til iverksetting av tiltaket for å oppretthalde sikkerheten på plassen;

Viser til telefonsamtale tidlegare i dag. Byggesak vurderer at dersom tiltak med mur for sikring av masser og dårleg fjell er naudsynt for sikkerheten på plassen kan ansvarleg søkjar iverksette tiltaket i påvente av endringsøknad vert handsama.

---

#### Postadresse

postmottak@meland.kommune.no  
Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Besøksadr: Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

#### Kontakt

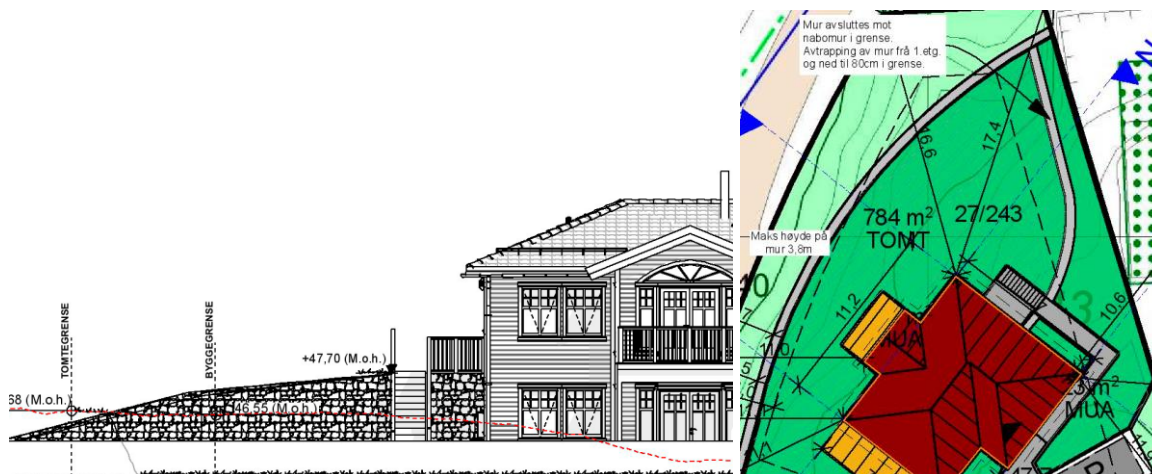
www.meland.kommune.no  
Telefon +47 56 17 10 00  
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

Ansvarleg søkjar er ansvarleg for at tiltaket blir utført i samsvar med gjeldande lov og forskrift, jf Pbl. 23-1.

Det går fram av søknaden at der muren treff prosjektert forstøtningsmur i front (godkjent i DNT sak 272/2017) er høgda 80 cm, og avstand til grense er 1 meter. Muren blir høgare inn mot kurven til huset, og høgste punkt er vist til kote 47,7 moh/ 2,81 m. Oppføring av mur inntil 1 meter høgde og plassert med 1 meter avstand til nabo kan godkjennast utan at dispensasjon, men slik det går fram av teikningane vil høgde på muren bli høgare enn 1 meter allereie der avstanden er 1,5 meter frå grense, og det er difor trong for dispensasjon, jf. Pbl 29-4 andre ledd.



Det vert vist til søknad m/vedlegg journalført motteke 21.2.2018.

#### Høyring og klagerett for sektormynde:

Administrasjonen vurderer at omsøkt dispensasjon ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurderinga. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

#### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla 13.2.2018. Det er søkt om fritak for varsling av gbnr 27/75 og 27/242 då dei ikkje blir direkte berørt av tiltaket. Kommunen gjev fritak for varsling av desse eigedomane, jf Pbl § 21-3 andre ledd. Varslinga vert rekna som tilstrekkeleg i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.

Det er komen merknader frå eigar av gbnr 27/244:

Nabo er uenig i framgangsmåten tiltaket er utført på. Dei skriv at dei i tidlegare fase påpeikte at det burde oppførast ein forstøtningsmur mot nabogrense, og at denne ville vera søknadspliktig. Dei meiner rekkjefølgja på søknad og utføring er uryddig. Vidare viser dei til at dei ikkje har innsigelsar mot murane i seg sjølv.

Administrasjonen viser til merknaden i sin heilhet.

Ansvarleg søkjar har svara følgjande på merknaden:

Hun bemerker at hun ikke har noen innsigelser mot murene i seg selv, men prosessen rundt innsendelse av tegninger m.m

Vedrørende mur mot nabogrense inneholder ABC Hus sine tegninger ikke noen murer mot dere. Prosjekteringen viser at det ikke er planlagt mur eller at dette er nødvendig i prosjektet. Det kan virke som at det er utførende entreprenør som har tatt ut for mye masser, og for nært deres grense. Dette er selvfølgelig svært beklagelig og ikke ønskelig fra vår side. Det har ikke vært vår intensjon å holde tilbake informasjon.

Vi har heller ikke ment å omgå lovverket ved å tenke at det er enklere å få tilgivelse enn tillatelse. Igjen, vi synes saken er svært beklagelig, både med tanke på deres tidsbruk og faktisk situasjon på eiendommen.

Faktisk situasjon viser utrasing av masser fra deres eiendom, hvilket er uheldig for dere og kan være en sikkerhetsfare på begge eiendommene. Etter dialog med kommunen er det dessverre ingen annen utvei enn å søke inn en mur som et strakstiltak, slik at massene kan stabiliseres. Tiltaket er nabovarslet og dere er selvsagt fri til å levere en formell merknader til tiltaket dersom dere mener at dette er nødvendig. Vi ønsker en konstruktiv dialog omkring situasjonen og håper at vi kan løse den uten formelle merknader i byggesaken.

Vi har ingen andre kommentarer til dette, utover at vi har prøvd å gjøre så godt vi kan. Hva som fysisk har skjedd på tomten mellom grunnentreprenør og grunneier kan ikke vi svare for.

#### **VURDERING:**

##### Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte egedomen er regulert av reguleringsplanen for Moldekleivmarka til bustader, planid: 125619780001. Oppføring av einebustad er i samsvar med gjeldande arealformål.

Egedomen er på 788 m<sup>2</sup>, bustaden er oppgjeve med samla BYA/BRA på 127,3 / 149,5 m<sup>2</sup>. Samla BYA er oppgjeve til 181,3 m<sup>2</sup> inkludert parkeringsareal på 54 m<sup>2</sup>. Det er oppgjeve ei samla utnyttingsgrad på 23,01 % BYA, som ligg innanfor reguleringsplanen si grense på 30 % BYA.

Oppføring av forstøtningsmur som omsøkt er søknadspiktig etter Pbl § 20-3, tiltaket er vurdert å vera naudsynt for sikring av utearealet og opparbeiding av egedomen, som er godkjent i DNT sak 272/2017, tiltaket blir difor handsamast som ein endring av gitt løyve.

Muren er plassert med ein avstand på 1 – 1,5 meter frå eigedomsgrensa og har ein høgde frå 0,8 – 2,81 meter. Det er trong for dispensasjon frå avstandskravet i Pbl § 29-4.

##### Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak etasjetal på 1 etasje i reguleringsplanen må etter dette ikkje verte «vesentleg» sett til side. I tillegg må fordelene ved å gje dispensasjon vera «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer

gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Eigedomen har ei byggjegrænse rundt heile tomten på 4 meter. Reguleringsplanen for Moldekleiv § 6, omtalar *Bygningar* skal plasserast innafor dei regulerte byggelinene. Det ligg ikkje føre samtykke frå naboeigedomen gbnr 27/244 om plassering nærare grænse og det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå avstandskravet.

Ansvarleg søkjar meiner det er grunnlag for å gje dispensasjon og har grunngeve søknaden slik:

Tiltaket er blitt avhengig av dispensasjon fordi man ved utgraving av tomten kom over ustabile masser. Nabotomt med gbnr. 27/244 ligger noe høyere enn omsøkt bolig og det er fare for at masser vil rase ut. Man har derfor som et straks tiltak oppført en mur nærmere nabogrense enn hva loven sier og det søkes dispensasjon for dette forholdet. Plankartet og dets bestemmelser viser byggegrense og det søkes dispensasjon for dette forholdet også. Dispensasjonene fremmes ette Pbl 19 hvor det nevnes at hensynet bak bestemmelsene ikke må tilsidesettes og fordelene må være større enn ulempene og at det ved en samlet vurdering.

Grunnet sikkerhet er dette et nødvendig tiltak. Det er fare for at terrenget til naboeiendom skal rase ut. Vi anser derfor tiltaket som meget nødvendig skal sikkerheten ivaretas og fordelene ved å sette opp en mur er absolutt større enn ulempene. Hensynet bak bestemmelsene blir heller ikke tilsidesatt da det kun er en mur som omsøkes. Det er selvfølgelig ikke ideelt å søke om dispensasjoner for dette forholdet men grunnet ustabile masser anser vi dette som en nødvendighet for å fullføre prosjektet.

Administrasjonen kan ikkje sjå at dispensasjon frå avstandskravet for oppføring av forstøtningsmur for å sikre utglidning av massar vil setje formålet bak avstandskravet i Pbl § 29-4 vesentleg til side. Tomtane på gbnr 27/243 og 27/244 er planert med ein høgdeforskjell på om lag 4 meter. Etter sprenging og planering av gbnr 27/243 er oppføring av mur naudsynt for å stabilisere massar/skråning mot nabotomten og for å hindre utglidning av dei. At dette kunne vore forutsett på eit tidlegare stadiet finn ikkje kommunen å gå nærare innpå, anna enn at ansvarleg søkjar anfører at entreprenør kom over verre fjell enn først antatt, og at utgravinga kom for nært grænse. Muren er prosjektert i stein, og vil ikkje medføre ein større brannrisiko i forbindelse med plassering nærare nabogrense. Tiltaket sikrar eigedomen eit godt uteareal og stabiliserer fjell og massar mellom eigedomane, på bakgrunn av dette finn kommunen at det føreligg klart større fordelar enn ulemper ved tiltaket.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

#### Plassering og avstand til nabogrense:

Forstøtningsmuren kan plasserast som omsøkt med ein minste avstand på 1 meter frå nabogrense i aust.

#### Visuelle kvalitetar:

Administrasjonen vurderer at tiltaket stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

#### VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-3 endring av gitt løyve, DNT sak 272/2017, Godkjenning, søknad om løyve til tiltak oppføring av einebustad og forstøtningsmur på

*Moldekleiv*, for oppføring av ny forstøtningsmur i nordaustleg del av tomten, gbnr 27/243 på Moldekleiv som omsøkt. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor. Utforminga skal vera som vist på situasjonskart og fasadeteikningar journalført motteke 21.2.2018.

Vidare gjev Meland kommune i medhald av pbl § 19-2 andre ledd dispensasjon frå avstandskravet til nabo grense, jf. § 29-4 for plassering av muren med ei minsteavstand på 1 meter. Dei opplysningar om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er satt i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn to år, jf. pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.»

\*\*\*\*\*

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

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i forvaltningslova (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, 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. 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 § 27 b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 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. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt  
rådgjevar byggjesak

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

**Vedlegg:**

Merknader GBNR 27/243

GBNR 27/243 Bilder av tomt/mur - Søknad om endring av gitt tillatelse - Straks tiltak grunnet rasfare fra nabotomt

1170316++Situasjonsplan++12.02.2018

1170316++Adele+skrtomt++Arkitekttegninger++2018-02-12++edited+by+ARK

**Kopi til:**

**Kopi til:**

Fylkesmannen i Hordaland  
Hordaland Fylkeskommune  
Lene Helgesen  
Marius Helgesen

Postboks 7310 5020  
Postboks 7900 5020

BERGEN  
BERGEN

**Mottakrar:**

Iec-Hus AS  
Kay Zimmermann

Postboks 399 1401  
Heiane 15 B 5918

SKI  
FREKHAUG