



Arne Og Synnøve Stautland
Moldekleivmarka 6 A
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/2511 - 14/11596

Saksbehandlar:

Ingrid Moe

ingrid.moe@meland.kommune.no

Dato:

25.07.2014

Løyve til oppføring av mur etter Pbl. § 20-2 på gnr. 27 bnr. 227

Administrativt vedtak. Saknr: 215/2014

Tiltakshavar:

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av mur 0 meter frå nabo med gnr. 27 bnr. 216 og 3,5 meter frå midten av veg på eigedommen gnr. 27 bnr. 227 på Frekhaug. Muren har ein maks høgde på 1,5 meter og er 1 meter på lågaste punkt.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot veg i reguleringsplan for Moldekleiv § 6.

Det vert elles vist til søknad motteken 25.05.2014 og supplert 25.07.14.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Moldekleiv planid 125619780001 er definert som «Område for boliger med tilhørende anlegg».

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse mot veg i gjeldande reguleringsplan § 6 kor det går fram at:

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggelinene

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

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

I pbl. § 19-2 heiter det:

«Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Alle dei ovanfor nemnte konsekvensområda vert ivaretatt og/eller utbetra i dette tiltaket. Forstørra bruks-/leikeareal (helse), det estetiske (miljø), eit sikrare område for born, samt at siktsoner er ivaretatt (sikkerhet). Tilgjengeligheten er òg ivaretatt, då spesielt med tanke på snømåking og at større bilar framleis har svært god plass (sjå vedlegg D).

Grunngeving:

Dette gjer vi for å:

- ivareta sikkerheten. Det er mykje born i området og skråninga er bratt og laga av stein. Vi anser fallrisikoen for å vera stor. Med mur nede, og gjerde på toppen av tomta, reduserar vi denne risikoen betraktleg (sjå vedlegg Q).
- betre det estetiske inntrykket for oss sjølve og nabolaget generelt.
- få betre utbytte av tomta. Vi aukar bruks-/leikearealet, noko som er av stort behov.

Vi har teke høgde for siktsonen til gnr./bnr. 27/216 (markert med raudt på situasjonskart, vedlegg D). Vegen skrå oppover så det skal ikkje vera problem med sikten her. I tillegg har vi valt å kutte hjørnet, som vist på teikningane, for at vi ytterligare kan sikre god sikt.

Vår eigen siktzone (markert med grønt) vil verta sikra ved lavare mur, 1 meter, som det skal vera uproblematisk å sjå over. Også her har vi kutta hjørnet for å vera heilt sikker.

Det visast til dispensasjonssøknaden i sin heilskap.

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 03.04.14.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 27]bnr. 216 har i dokument datert 24.07.14 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan og er avhengig av dispensasjon frå reguleringsplanen § 6 for å kunne godkjennast jfr. Pbl. § 19-2.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 3,5 meter til senterlinje.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Eigar har dokumentert at krav til siktlinjer er ivaretatt.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser støttemur, avkjørsle, siktsone og parkering.

Teikningar og foto 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har tiltakshavar opplyst at: «vi ønskjer å setje opp ein mindre forstøtningsmur som vil liggje 3,5 meter frå midten av vegen. Dette ønskjer vi for å få best mogleg utbytte av tomta, minske innsyn frå vegen, betre det reint estetiske og ivareta sikkerhet». Muren vil «betre det estetiske inntrykket for oss sjølve og nabolaget generelt».

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

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).

Omsyna bak byggegrense mot veg er å ivareta trafikkale omsyn. Med dette vil plangjevar forhindre at det oppførast byggverk som hindrar sikt mot vegbanen, og at tiltak ikkje får ein plassering som hindrar alminneleg vedlikehald. I dispensasjonssøknaden er det dokumentert at tilstrekkeleg frisikt blir ivaretatt. Vidare er det ein grøft på ca 0,75 meter mellom veg og mur som gjer rom for alminneleg vedlikehald og liknande.

Det vurderast at omsyna bak reglane ikkje blir vesentleg sett til side ved ein dispensasjon.

I tillegg må fordelane vere klart større enn ulempa etter ei samla vurdering. Bustaden på eigedommen ligg i dag på eit høgare nivå enn vegen. Ei mur vil rydde opp i eksisterande situasjon som er ein steinknaus. Muren vil bidra til å ivareta tryggleik på eigedommen og gje et betre visuelt inntrykk. Muren vil kunne forhindre at eksisterande steinmassar rasar ut. Ein kan ikkje sjå at det ligg føre negative forhold ved tiltaket, og fordelane er derfor større enn ulempa etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsplanen § 6.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Moldekleiv § 6 for oppføring av støttemur utanfor byggjegrænse på gnr. 27 bnr. 227.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-2 bokstav a vert det gjeve løyve til forstøtningsmur på 1,5 meter på det høgste og 1 meter på det lågaste på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.04.14 og teikningar vedlagt søknad mottatt 22.05.14 med heimel i pbl. § 29-4 jfr. Sak § 6-3.

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.

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, ver venleg og referer til saknr.: 14/2511

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar 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.

Ferdigstilling

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Gebyr vil bli ettersendt.

Med helsing

Ingrid Moe
byggjesakskonsulent/jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Arne Og Synnøve Stautland

Moldekleivmarka 5918
6 A

FREKHAUG