



Jan Terje L. Bøe og Anita Bøe Lagos
Moldekleivmarka 32A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2583 - 15/19709

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:
03.11.2015

Godkjenning - søknad om dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan for oppføring av støttemur mot veg på gbnr. 27/221 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 390/2015

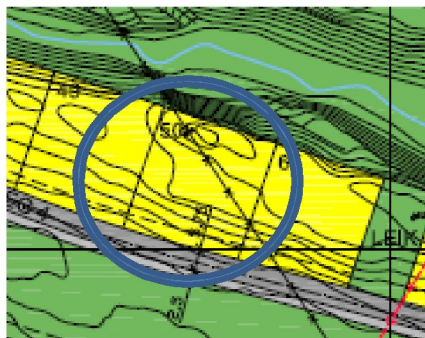
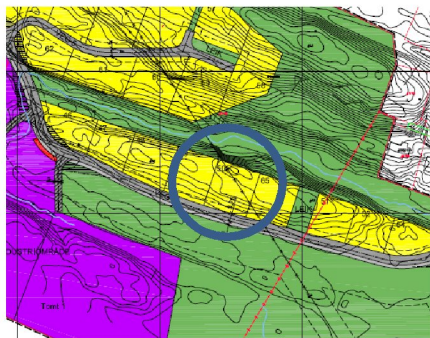
SAKSUTGREIING

Kort om saka:

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 vert det søkt om dispensasjon frå byggjegrænse fastsett i reguleringsplan for oppføring av støttemur mot veg på gbnr. 27/221 i Meland kommune, jf. søknad mottatt 25.9.2015. For nærmare opplysningar om tiltaket vert det vist til søknaden i sin heilskap.

Planstatus:

Den omsøkte eigedomen ligg i et område som i Reguleringsplan for Moldekleiv er avsett til byggeområde for frittliggjande småhus (byggjetomt 50), jf. arealplanID 125619780001:



Gjennom plankart og -føresegner er det fastsett eit generelt forbod mot byggjetiltak innanfor den innteikna byggjegrensa mot kommunal veg. Det følgjer vidare av planføresegn § 8 at «*inngjerding, forstøtningsmurar, innkjørslar til garasjar o.l.*» skal utførast etter ei samla plan for slike tiltak, men slik plan ligg p.t. ikkje føre.

Ein reguleringsplan kan innehalde generelle byggjegrenser som viser kor byggjetiltak skal plasserast i planområdet, og/eller særskilte reglar om byggjegrenser mot offentleg veg. I føreliggjande sak er det sistnemnde type byggjegrense som er aktuell.

Reguleringsplanen sine byggjegrenser mot veg må sjåast i samanheng med Veglova (vegl.), ettersom reglane om byggjegrenser i vegl. gjeld så langt ikkje anna er vedteke gjennom reguleringsplanen. Dette gjeld både kor dei fysiske grensene skal gå og kva byggjetiltak som er omfatta av byggjeforbodet.

Gjeldande reguleringsplan viser kor byggjegrensa mot den kommunale vegen går, men inneheld ikkje nærmare føresegn om kva byggjetiltak som er omfatta av byggjeforbodet innanfor byggjegrensa. Det vert difor vist til dei generelle reglane om dette i vegl. § 30, sjå særleg 1. og 2. ledd:

«Byggverk, her òg laus kiosk, opplag eller anna større innretning må ikkje utan særskilt løyve plasserast innafør byggegrenser som er fastsette i eller med heimel i § 29.

Føresegnene i første ledd skal gjelde tilsvarende for vareramper, murar og liknande innretningar, for utsprengde og utgravne rom og for nettstasjonar og andre byggverk m.v. i tilknytning til leidningar som nemnde i § 32. Det same gjeld for gjerde som kan hindre fri sikt, dersom ikkje anna følgjer av §§ 44 flg.» [Adm. understr.]

Den planlagde muren skal plasserast innanfor nemnde byggjegrense og er difor avhengig av dispensasjon frå reguleringsplanen.

Nærmare om søknaden om dispensasjon:

Søknaden er i hovudsak grunnlagt med omsyn til betre eigedomsutnytting, sikring mot veg pga. høgdeforskjell og ei estetisk utforming av eigedomen i høve til omgjevnadane. Det vert dertil opplyst at muren vert inntil 1m høg, plassert inntil 1m frå veg ikkje kjem i strid med gjeldande krav til friskt langs kommunal veg. Det vert vist til grunngevinga i søknaden i sin heilskap.

VURDERING

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon er nabovarsla i samsvar med pbl. §§ 19-1 og 21-3.

Dispensasjon frå byggjegrense i reguleringsplan:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2; sjå særleg andre og tredje ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi

dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er altså at 1) omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side, og 2) at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Reguleringsplanen sine byggjegranser mot kommunal veg byggjer særleg på to omsyn:

1. Det skal ikkje setjast i verk byggjetiltak som hindrar frisikt eller på anna måte kan skape trafikkfarlege tilhøve på staden.
2. Det skal ikkje setjast i verk byggjetiltak som kan vanskeleggjere framtidig, naudsynt utviding av kommunalt veganlegg, under dette òg naudsynt areal til grøfting, brøytekanter mv.

Som ledd i kommunen si handsaming av føreliggjande søknad om dispensasjon har saka vore til vurdering hos kommunen si vegmynde, utan at sistnemnde har hatt merknadar til den planlagde muren.

Administrasjonen finn at ein dispensasjon i denne saka ikkje vil ha nemneverdige, negative konsekvensar for dei omsyn som ligg til grunn for den fastsette byggjegransa. Det vert i den samanheng lagt særleg vekt på at muren skal oppførast langs ei relativt rak og oversiktlig vegstrekning som ikkje vil hindre naudsynt frisikt. Det vert sett som vilkår at muren skal plasserast minst 1m. frå eksisterande asfaltkant, at muren ikkje på noko punkt skal vere høgare enn 1m målt frå eksisterande veg og at avslutninga av muren mot søkjaren si eige avkjørsle i aust skal utførast skrånande/vinklast ned til ei høgde i endekanten på maksimalt 0,5m.

Administrasjonen finn det vidare godtgjort at ein dispensasjon i denne saka vil ha ein klar overvekt av fordelar, idet tiltaket objektivt sett legg til rette for ein betre og meir rasjonell utnytting av den omsøkte eigedomen, samstundes med at muren vert vurdert å ha ei positiv estetisk innverknad på omgjevnadane.

Tiltaket si nærmare utforming og plassering vert vurdert i samband med etterfølgjande søknad om sjølve byggjetiltaket, med mindre tiltaket er fritatt frå søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt vert på denne bakgrunn vurdert til å vere til stades, jf. pbl. § 19-2.

Vedtak

Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå gjeldande byggjegrænse mot veg i Reguleringsplan for Moldekleiv for oppføring av støttemur på gbnr. 27/221 i samsvar med søknad om dispensasjon mottatt 25.9.2015. Grunngevinga for vedtaket går fram av vurderinga over.

Dispensasjonen vert gitt på følgjande vilkår:

1. Muren skal plasserast minst 1m. horisontalt frå eksisterande asfaltkant.
2. Muren skal ikkje på noko punkt vere høgare enn 1m målt frå høgda på eksisterande veglengdene.
3. Avslutninga av muren skal utførast skrånande/vinklast ned mot søkjaren si eige avkjørsle til ei høgde på muren sin endekant mot aust på maksimalt 0,5m.

Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gitt løyve til dette i samsvar med pbl. §§20-1 – 20-4, med mindre tiltaket er unntatt frå søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter dispensasjonen og vart gitt, eventuelt dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9.

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

Føreliggjande vedtak 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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknaden om dispensasjon vert ettersendt, jf. pbl. § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Ettersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det vert kravd gebyr eller over storleiken på gebyret, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan likevel klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med venleg helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon frå kommuneplan

Mottakere:

Jan Terje L. Bøe og Anita Bøe Lagos Moldekleivmarka 5918
32A

FREKHAUG