



Hella Betong
Galteråsen 6
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/1768 - 16/9795

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
27.05.2016

Godkjenning - GBNR 27/225 - Dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan og løyve til oppføring av støttemur

Administrativt vedtak. Saknr: 132/2016

Tiltakshavar: Linn Hagen
Ansvarleg søkjar: Hella Betong AS, org.nr 912 653 722
Søknadstype: Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse og løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING

Tiltak:

Administrasjonen viser til søknad journalført motteke 14.4.2016, supplert sist 25.5.2016, om løyve til oppføring av støttemur mot kommunal veg på gbnr 27/255 på Moldekleiv i Meland kommune. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot veg og frisktlinje/frisiktssone, jf grunngjeve søknad dagsett 21.3.2016.

Tiltaket er nærare skildra gjennom dispensasjonssøknaden og situasjonskart og teikningar vedlagt søknaden og løyve til tiltak. I samband med nabovarsling ble tiltaket skildra slik:

«Oppføring av forstøtningsmur ved tomtegrænse mot Moldekleivmarka 26A (27/237). Lengde anslagsvis 10 m og høye inntil 1,5 m (til planert tomtenivå). Denne mur er i tilknytning til mur nevnt under.

Videre søkes det om oppføring av forstøtningsmur langs tomtegrænse mot veg. Høye inntil 150 cm og lengde anslagsvis 60 m.»

Søknaden er i ettertid endra etter dialog mellom Meland kommune og tiltakshavar. Muren er trekt bort frå eigedomsgrensa (30-50 cm), samt at høgde på omsøkt mur er redusert på kritiske punkt i høve til frisikt. Høgde og plassering av mur er dokumentert gjennom fotoillustrasjonar vedlagt saka, samt opplysningar om reviderte mål for høgde og lengde knytt opp mot målepunkt for eigedomen.

VURDERING:

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Søknaden er nabovarsla og alle naboar har samtykka til tiltaket. Nabovarslinga blir etter dette rekna som tilstrekkeleg, jf pbl § 21-3.

Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen 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 Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Plan- og lovgrunnlag:

Den omsøkte eigedomen ligg i et område som i Reguleringsplan for Moldekleiv er avsett til byggjeområde for frittliggjande småhus (byggjetomt 46), jf. arealplanID 125619780001.

Gjennom plankart og føresegner er det fastsett eit generelt forbod mot byggjetiltak innanfor byggjegrensa mot kommunal veg, jf § 6. Det følgjer vidare av planføresegn § 8 at «*inngjerding, forstøtningmurar, innkjørslar til garasjar o.l.*» skal utførast etter ei samla plan for slike tiltak, men slik plan ligg p.t. ikkje føre. Vidare inneheld planføresegn § 9 følgjande krav: «*I området mellom veg og frisiktline må planter o.l. ikkje hindra eller minska sikttilhøva*».

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 samheng 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 føresegner 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 innafor byggegrenser som er fastsette i eller med heimel i § 29.

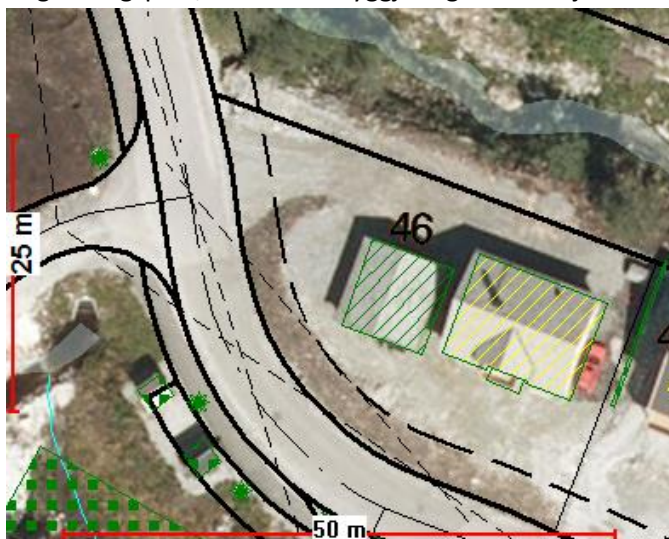
Føresegnene i første ledd skal gjelde tilsvarande for vareramper, murar og liknande innretningar, for utsprengde og utgravne rom og for nettstasjonar og andre byggverk m.v. i tilknytning til

leidningar som nemnde i § 32. Det same gjeld for gjerde som kan hindre fri sikt, dersom ikkje anna følgjer av §§ 44 flg.» [adm. understr.]

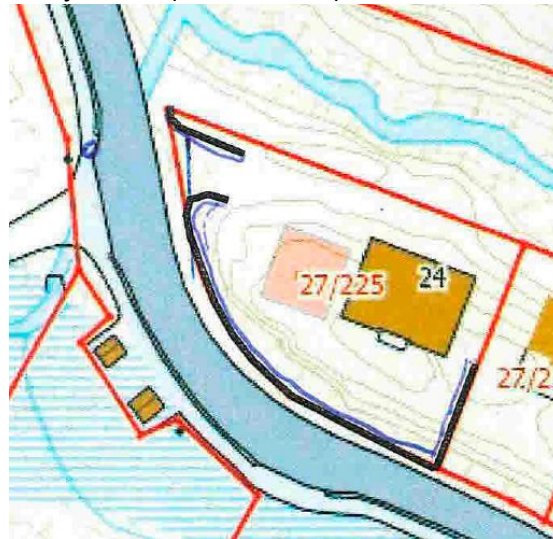
Den planlagde muren skal plasserast utanfor nemnde byggjegrænse og er difor avhengig av dispensasjon frå reguleringsplanen. Vidare viser reguleringsplanen frisiktslinje markert i sving på plankartet ved utkjørsel frå industriområdet på motsett side av vegen. Muren er omsøkt plassert innanfor markert frisiktslinje.

Tilhøvet mellom byggje- og frisiktslinje og plassering av omsøkt mur framgår av utsnitt nedanfor.

Reguleringsplan/ortofoto – byggje- og frisiktslinjer:



Situasjonskart (omsøkt tiltak):



Dispensasjon:

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

«Dispensasjon kan ikkje 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 ikkje 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.»

Reguleringsplanen sine byggjegrænser 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 grøfthing, brøytekanter mv.

Som ledd i kommunen si handsaming av føreliggjande søknad har det vore gjennomført synfaring. Saka har òg vore drøfta med kommunal vegmynde. Vurderinga nedanfor byggjer på inntrykka frå synfaring og opplysningane i søknaden etter siste endringar.

Det kritiske punkt ved tiltaket er at ikkje siktilhøva langs vegen blir redusert som følgje av tiltaket. Dette gjeld både avkjørsla ved omsøkt eigedom, avkjørsla ut frå industriområdet på motsett side, og sikt i svingen ved tiltakshavar si eigedom.

Under synfaringa gjorde tiltakshavar greie for tiltaket, særleg med omsyn til frisikt ved utkjørsel frå eigedomen og langs den kommunale vegen. På bakgrunn av utforming av eksisterande terreng (høgdeforskjell frå veg til planert tomt) vurderer administrasjonen at muren – slik den er omsøkt etter siste endringar – ikkje vil medføre dårlegare sikt enn dagens situasjon, men snarare betre denne, jf grunngjevinga for dispensasjonssøknaden. Det blir lagt vekt på at terrenget på staden i dag er sterkt skrånande frå planeringshøgde og ned til vegen. Oppføring av muren inneber at terrenget blir trekt bort frå asfaltkanten og at vegetasjonen i skråninga blir lettare å halde nede. Terrenget over muren vil framleis vere skrånande, som i dag.

Det er gang- og sykkelveg på motsett side av vegen, slik at tiltaket ikkje vil vere negativt for mjuke trafikantar. Frisiktsona ved avkjørsla frå industriområdet vil ikkje bli negativt påverka av tiltaket, og det vil framleis vere full sikt her.

Administrasjonen finn på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil ha negative konsekvensar for dei omsyn som ligg til grunn for den fastsette byggjegrensa eller frisiktlinja.

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 blir vurdert å ha ei positiv estetisk innverknad på omgjevnadane. Det vil vidare gi betre plass til snømassar ved brøyting. Det har vidare vore gitt fleire dispensasjonar for oppføring av støttemurar i planområdet der dette ikkje har vore til hinder for omsyna nemnd i punkt 1 og 2 ovanfor.

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

Plassering av tiltaket, høgde og avstand frå nabogrense:

Tiltaket skal plasserast og oppførast som vist på vedlagte situasjonskart, men med den presisering av høgde og plassering av muren skal vere som vist gjennom vedlagte fotoillustrasjon og reviderte punkt- og høgdemarkeringar innlevert av tiltakshavar 25.5.2016.

Det ligg føre avstandserklæring dagsett 6.3.15 om rett til plassering av støttemuren i nabogrense mot gbnr 27/237. Administrasjonen vurderer at erklæringa er tilstrekkeleg til å kunne godkjenne omsøkt plassering etter plan- og bygningslova, jf pbl § 29-4, 2. ledd, bokstav (a). Vedtaket inneber likevel ikkje avgjerd av privatrettslege forhold.

Tiltaket er med dette i samsvar med føresegnene i pbl. § 29-4 om plassering, høgde og avstandskrav.

Planløyising og utsjånad:

Tiltaket har forsvarleg planløyising og arkitektonisk utforming, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Ansvarsrettar:

Det ligg føre erklæring om ansvarsrett frå Hella Betong for funksjonane SØK, PRO og UTF.

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 27/225 i samsvar med søknad om dispensasjon mottatt 14.4.2016, supplert sist 25.5.2016. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurderinga over.

Vidare blir det i medhald av pbl § 20-1, jf § 21-4, gitt løyve til oppføring av støttemur i samsvar med søknad om tiltak journalført motteke 14.4.2016, supplert sist 25.5.2016.

Tiltaket skal plasserast og utførast i samsvar med vedlagte situasjonskart og opplysningar om høgde og plassering journalført motteke same dato. Ansvarsrett gjeld i samsvar med innsendt erklæring, jf vurderinga ovanfor.

Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Opplysningane i søknaden om bygning, areal og tiltakshavar vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse. Dersom tiltaket ikkje blir sett i gong innan tre år etter at dispensasjon og løyve vart gitt, fell både dispensasjon og løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl. § 21-9.»

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

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (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.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage 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. Klage skal vere grunngjeven.

Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga vert underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

kart

Gbnr 27-225 - Reviderte mål - Endring av søknad

DSC_0641

DSC_0648

DSC_0649

DSC_0660

Mottakere:

Hella Betong

Linn Hagen

Galteråsen 6 5916

Moldekleivmarka 5918

24

ISDALSTØ

FREKHAUG