



Helge Rød As
Hansdalsvegen 3
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/684 - 23/24619

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
14.11.2023

14/353 - Hatland - Søknad om endra tiltak - oppføring av mur - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 321/23

Tiltakshavar: J Tangerås Murerservice As
Ansvarleg søkjar: Helge Rød As
Tiltak: Riving av uthus og oppføring av rekkehus med 3 bustadeiningar
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd til oppføring av terrengmur på gnr. 14 bnr. 353, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på følgjande vilkår:

- Minsteavstand til nabogrensa i sørleg ende av mur er 0,61 meter og i nordleg ende av mur er det 0,93 meter.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av mur på gnr. 14 bnr. 353 på følgjande vilkår:

1. Maksimum høgd på mur er 1,5 meter.
2. Tiltaket elles skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 14.09.2023, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrense for plasseringa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.
3. Elles gjeld tidlegare vedtak i saka og alle vilkår skal tilfredsstillast."

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av terrengmur mot sørvest på gnr. 14 bnr. 353.

Kommunen har i vedtak av 08.05.2023 saknr. 121/23 gjeve løyve til oppføring av rekkehus med 3 bustadeiningar.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og oppføring av mur. Andre tiltak som kan vere synt på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå avstand til nabogrensa for oppføring av mur.

Det vert elles synt til søknad motteken 14.09.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdereguleringsplanen for Lonevåg er definert som byggeområde frittliggande bustader BFS23.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at ein støttemur i betong gjev betre stabilitet og tryggleik mot utgliding mot naboeigedom. Totalinntrykket er i det store og heile om lag som fyrst planlagt. Skilnaden med og utan mur vert ikkje så stor på grunn av det bratte terrenget.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Eigarar av gnr. 14 bnr. 365 har kome med merknader til tiltaket.

Eigar av seksjon nr. 1 har i dokument av 31.08.2023 mellom anna synt til at muren er uloveleg oppført og har forringa eigedomen hennar, muren må flyttast, det har rast ned stein, store steinar har løsna i fjellet etter sprenging og det renn vatn ned frå tomta.

Eigar av seksjon nr. 2 har i dokument av 04.09.2023 mellom anna synt til at muren er ulovleg oppført og har forringa eigedomen hennar, muren må flyttast, det har rast ned stein, det er sprekkar i fjellet etter sprenging og det renn vatn ned frå tomta.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknadene og syner mellom anna til at intensjonen med søknad om endring er å få endringa godkjent. Det er ikkje føreteke sprengingsarbeid i samband med oppføring av muren. Dei er ikkje kjent med at det har rast stein frå gnr. 14 bnr. 353 eller at det er store steinar som har løsna etter sprenging. Dersom dette er tilfelle, må denne informasjonen dokumenterast og sendast til ansvarleg utførande. Det er utført sprenging i samband med grunnarbeidet på bygningen, men dette påverkar ikkje søknad om endring av tiltak. Tiltaket vil ikkje gje auka overflatevatn mot eigedomen.

Kommunen syner elles til mottekne merknader og utgreiing av merknadene.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 14.09.2023.

Det er opplyst at minsteavstand til nabogrense i sørleg ende av mur er 0,61 meter og i nordleg ende av mur er det 0,93 meter.

Det er søkt om dispensasjon for plasseringa.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt syner eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. plan- og bygningslova § 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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til oppføring av mur utanfor byggegrense og i enkelte tilfelle heilt inntil nabogrensa.

Kommunedirektøren vurderer at det ikkje førelegg nasjonale eller regionale interesser som kan verte vesentleg sett til side i samband med saka. Det er dermed ikkje nødvendig med ytterlegare vurdering av desse omsyna og søknaden er heller ikkje send til uttale.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at det vert mindre avstand mellom dei ulike tiltaka på naboeigedomane.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at ein større del av tomte kan planerast og nyttast til uteopphaldsareal.

Kommunen legg til grunn at oppføring av mur gjeld andre varige konstruksjonar og anlegg, jf. plan- og bygningslova § 30-4, 1. ledd. Desse tiltaka har liten innverknad på naboeigedomar. Omsyna til

avstandskrava i plan- og bygningslova § 29-4 er i mindre grad til stades. T.d. er det ikkje aktuelt å ta omsyn til fare for brannsmitte mellom byggverk ved oppføring av betongmur. Vidare vil omsyn til lys og luft i dei fleste tilfella vere mindre aktuelt å ta omsyn til.

Naboane har i dei mottekne nabomerknadene mellom anna synt til at muren er oppført ulovleg, at det har skjedd nedfall av stein og at det er problem med overvatn.

Ansvarleg søkjar har i endringsøknaden mellom anna opplyst at utførande entreprenør vurderte at det kunne oppførast mur utan søknad, for muren skulle vere inntil 1 meter høg og meir enn 1 meter frå tomtegrensa. Det er vidare presisert at ansvarleg søkjar ikkje kjenner til at det har rast ned stein frå gnr. 14 bnr. 353 eller at store steinar har løstna etter sprenging.

Kommunen legg til grunn at krav til sikring ved byggearbeid gjeld ved utføring av tiltak, jf. plan- og bygningslova § 28-2. Kommunen sende varsel i brev av 21.08.2023, som omfatta krav om sikring ved byggearbeid.

Tiltakshavar ringde og sende svar på varsel om sikring til kommunen i e-post av 21.08.2023 med vedlegg. I tilbakemeldinga vart det mellom anna synt til at sprengingsarbeidet var avslutta.

Kommunen la motteken dokumentasjon til grunn og vurderte at dei ansvarlege har gjort nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eigedom, jf. plan- og bygningslova § 28-2, 1. ledd, og at drifta på tomte er ordna slik at fare for liv og helse ikkje oppstår, jf. plan- og bygningslova § 28-2, 2. ledd.

Kommunen legg til grunn at oppføring av mur på gnr. 14 bnr. 353 er ein del av arbeidet som vert gjort i samband med oppføring av rekkehus på eigedomen. Kommunen vurderer at det ved oppføring av nye bustadhus skal alle detaljar i samband med oppføringa syna på situasjonsplan og snitteikningar. Ved utføring av ein kombinasjon av tiltak med og utan søknadsplikt vil det vere krav om ein samla søknad om løyve til tiltak. Kommunen sitt varsel av 21.08.2023 omfatta krav om innsending av søknad for oppføring av mur.

Utsnitt frå skråfoto:



Kommunen legg til grunn at det på naboeigedomen gnr. 14 bnr. 365 er oppført ein 2-mannsbustad med ei høg skjering i bakkant, mot nordaust, inn mot eigedomsgrensa til gnr. 14 bnr. 353.

Utsnitt frå foto motteke 21.08.2023:



Kommunen legg til grunn at gjerdet på biletet til venstre står på toppen av skjeringa på gnr. 14 bnr. 365, i/langs eigedomsgrensa mellom gnr. 14 bnr. 365 og 353.

Utsnitt frå ortofoto:



Ortofoto syner registrert gjerde i grensa mellom gnr. 14 bnr. 365 og 353, og registrert topp mur/skjering på gnr. 14 bnr. 365.

Kommunen legg ut frå målingar til grunn at registrert topp skjering/mur på gnr. 14 bnr. 365 ligg om lag 0,5 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 14 bnr. 353.

Kommunen vurderer at det i bustadområda ofte vert oppført terrengmurar for å sikra massar mot utgliding. I dei fleste tilfella vert det innhenta nabosamtykke til plasseringa av murar, men i enkelte saker vert dette ikkje gjort. Det vert lagt til grunn at det i denne saka ikkje har vore mogeleg å få nabosamtykke til plasseringa av mur.

Kommunedirektøren vurderer at det må takast omsyn til begge sider i saka og kva tiltak som finst/kjem på begge eigedomane. Ny mur på gnr. 14 bnr. 353, som er 0,7-1,5 meter høg, er eit lite tiltak samanlikna med storleiken på skjeringa på gnr. 14 bnr. 365. Avstand til nabogrensa frå toppen av skjeringa på gnr. 14 bnr. 365 er ikkje 4,0 meter eller meir, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd. Oppføring av mur 0,61-0,93 meter frå nabogrensa til gnr. 14 bnr. 365 er ikkje verre enn tidlegare etablert topp skjering 0,5 meter frå nabogrensa til gnr. 14 bnr. 353.

Kommunen legg til grunn at avleiing av overvatn skal vere sikra, jf. plan- og bygningslova § 27-2, siste ledd.

Kommunen vurderer at omsyna i føremålsreglane i lova og omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon til oppføring av mur nærare nabogrensa enn 4 meter. Det vert i vurderinga mellom anna lagt vekt på at muren skal sikra massar mot utgliding, og dermed auka tryggleiken i bustadområdet. Kommunen vurderer at arealet langs eigedomsgrensa ikkje kan nyttast til noko spesielt, mellom anna fordi arealet på gnr. 14 bnr. 365 er ei høg skjering. Det vil ha liten verknad for naboeigedommen om muren står 1,0 eller 0,6 meter frå eigedomsgrensa. Det kan vere mogeleg å redusere muren til 1,0 meter høgd, men føremålet med muren vil i så fall verte svekka, og kommunen vurderer at dette ikkje er eit godt alternativ. Fordelane med å gje dispensasjon til oppføring av mur 0,61-0,93 meter frå eigedomsgrensa er dermed klårt større enn ulemperne.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på eksisterande tilhøve, trong om terrengmur og forvaltningspraksis.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 til oppføring av mur 0,61-0,93 meter frå eigedomsgrensa på gnr. 14 bnr. 353.

Kommunen vurderer vidare at det i denne saka er føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at søknaden er fullstendig, og sidan det ikkje er søkt om unntak vert det lagt til grunn at tiltaket skal oppfylle alle tekniske vilkår, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd.

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd til oppføring av terrengmur 0,61-0,93 meter frå eigedomsgrensa på gnr. 14 bnr. 353.

Kommunen gjev løyve til oppføring av terrengmur på gnr. 14 bnr. 353.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. ledd og gjeldande delegeringsreglement.

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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Til orientering

Kopi av dette vedtaket, og andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/684.

Ansvar

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

Mellombels bruksløyve/ferdigattest

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.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Sum kr.
9.1.5	Dispensasjon	9.600,-
10.2.10	Endra tiltak: oppføring av mur	4.500,-
	Totalt gebyr å betala	14.100,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					14.100,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

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.

Med helsing

Tore Johan Erstad
einingsleiar for teknisk forvaltning og plan

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ina Dorthea Dyrkolbotn Olsen	Rambergsvegen 144	5282	LONEVÅG
Jostein Tangerås	Rambergsvegen 153	5282	LONEVÅG
Sonja Hansen	Rambergsvegen 146	5282	LONEVÅG

Mottakarar:

Helge Rød As	Hansdalsvegen 3	5281	VALESTRANDSFOSSEN
J Tangerås Murerservice As	Klubbelivegen 32	5281	VALESTRANDSFOSSEN