

Vurdering av søknadsplikt ved oppføring av mur og trapp på gbnr. 195/67, Fløsvika

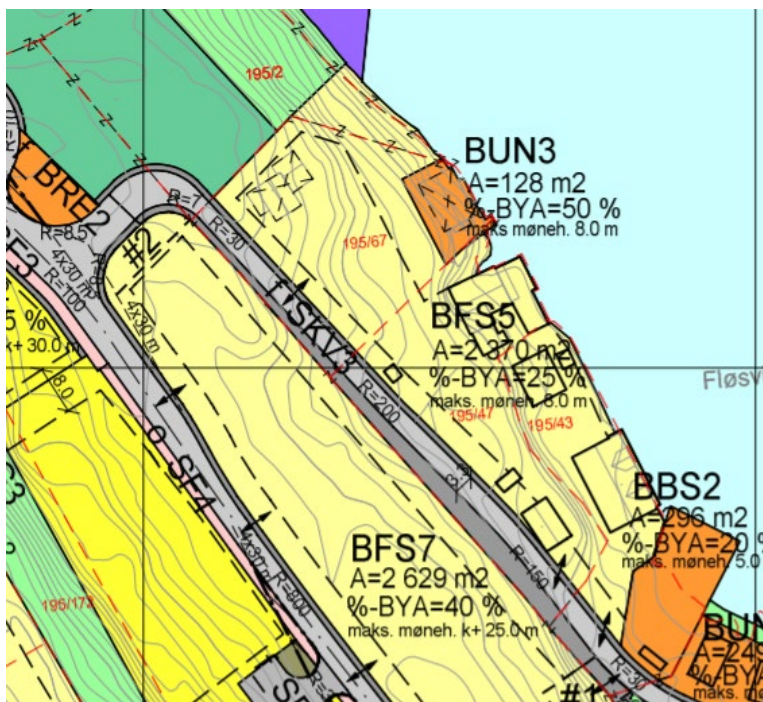
Vi ønsker å sette opp en mur i naturstein i eiendomsgrensa vår på gbnr. 195/67 og en trapp i tre ned til sjøen slik vi har vist på vedlagt situasjonskart.

Vi hadde kontakt med byggesaksvakten i mars, for veiledning om søknadsplikt for disse tiltakene. Da hadde vi ikke alle detaljer på plass, og byggesaksvakten tok forbehold for veiledningen. Vi har nå tegnet tiltakene, og satt oss inn i plangrunnlag for eiendommen, og sett på lovverket rundt søknadsplikt i plan og bygningsloven. Slik vi har forstått det så ligg søknadsplikten for både muren og trappen i ett grensetilfelle mellom søknadsplikt og mulig unntak for søknadsplikt. Dette siden eiendommen er regulert av reguleringsplanen for Fløsvika der det er åpnet opp for at noen mindre tiltak som mur (og muligens trapp) kan plasseres utenfor regulert byggegrense, og at tiltakene er beregnet som mindre tiltak.

Byggesaksvakten oppfordret oss til, at når alle detaljene var på plass kunne vi sende inn en konkret beskrivelse av muren og trappa, og da få vurdert søknadsplikten. Det har vi nå gjort og nedenfor finner dere vår beskrivelse av tiltakene med situasjonskart og tegninger. Vi ønsker å komme i gang så fort som mulig, og har for sikkerhetsskyld lagt ved søknadsskjema, nabovarsling og tegninger. Og vi ber kommunen om å behandle dette som en søknad om tiltak, dersom dere vurderer at søknadsplikten slår inn.

Planstatus:

Eiendommen vår (gbnr. 195/67) er regulert til BFS7 og BUN 3 i reguleringsplanen for Fløsvika, gnr 196, bnr 4 m. fl, planid. 1263-201009.



I reguleringsføresegn pkt. 2.1 tredje avsnitt står det at forstøtningsmur og anna teknisk vegganlegg kan etableres utanfor byggegrensen:

«...Det kan etablerast forstøtningsmurar, vegar og anna teknisk vegganlegg utanfor byggegrensene».

Mur:

Høgde på muren går frå 0,3 til 1,4 meter. Og blir ca. 7,5 meter lang langs veg og 8,5 meter lang mot friområde (se kart og tegninger).

Trapp:

Trappen skal gå rett ned mot sjø, ca. 13m lengde og 1,2m bredde. Utføres i tre. (se inntegnet i situasjonsplan)

Samtykke om plassering i eiendomsgrensa:

Vi har innhentet erklæring fra eier av gbnr. 195/2 om plassering av mur i felles grense (se vedlegg).

Nabovarsling:

Alle naboer er nabovarsla via mail. Vi har ikke mottatt noen merknader fra naboer, og alle har samtykket til varselet.

Søknadsplikt?

Siden det i reguleringsføreseggen for Fløsvika åpner for at forstøtningsmur kan plasseres utenfor byggegrense forstår vi det slik at muren ikke krev dispensasjon fra reguleringsplanen si byggegrense.

Videre ser vi at det i plan og bygningslova § 20-5 og SAK § 4-1 pkt. 6 står at:

«Mindre forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 1,0 m eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m er fritatt søknadsplikt».

Vi er klar over at dersom naboeiendommen ikke ville ha samtykket til plassering av tiltak nærmere nabogrensa, har vi etter Pbl. kap. 19 mulighet til å søke om dispensasjon for plassering av muren nærmere nabogrensa, og få denne søknaden vurdert av kommunen. Siden vi nå har erklæring fra nabo om plassering av mur i nabogrense, og eiendommen på gbnr. 195/2 er regulert til friområde/ som tilsier at eiendommen vil for fremtida vil være en ubebygd eiendom ber vi kommunen om å vurdere om vi i dette tilfelle kan bli fritatt søknadsplikt.

Når det gjeldt oppføring av tretrapp ned til sjø-naustområde på vår eiendom, lurte vi på om dette også kommer inn under mindre tiltak som kan oppføres på bebygd eiendom uten krav til søknad.

Dersom tiltaka vi har beskrive er søknadspliktig etter Plan og bygningsloven ønsker vi at kommunen behandler innsendt dokumentasjon som søknad om tiltak etter Pbl.

Vi ser frem til å høre fra dere.