



Villanger & Sønner AS
Kvassnesvegen 45
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7775 - 16/12720

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
10.10.2016

Dispensasjon frå regulert byggjegrænse og avslag på søknad om ansvarrett - gbnr 134/449 Hilland

Administrativt vedtak. Saknr: 492/16

Tiltakshavar: Nathalie Hayes og Kjetil Losnegård
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING

Tiltak

Det vart gitt løyve til oppføring av bustad på tomte i vedtak datert 10.04.2015. Det vert no søkt om endring av løyvet. Endringa gjeld etablering av støttemur rundt tomte langs grensene mot aust, vest og sør. Saka omfattar også søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.11.2015, supplert 04.04.2016 og 07.09.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 18.12.2015. Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 04.04.2016 og 07.09.2016.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.09.2016 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Hilland vest bebyggelsesplan felt 7 er definert som byggjeområde for bustadar.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % TU.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrænse langs veg. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Arbeidet på Eiendommen er godt i gang.

Etter at tomten var skutt ut og planert ser vi at vi vil være avhengig av forstøtningsmurer for å oppnå tilfredsstillende med uteoppholdsareal rundt boligen.

Vi planlegger forstøtningsmurer langs Tursti, Veg 10 og veien Vardane



Forstøtningsmurer vil ha positiv effekt da det vil oppleves som ryddigere sett fra veien med en rett forstøtningsmur framfor en fylling.

Eiendommen vil også kunne utnyttes på en bedre måte.

Viser også til feltet for øvrig. Det er flere eiendommer som er etablert med forstøtningsmurer mot veien Vardane for å klare å oppta høyde forskjeller mellom regulerte høyder på tomter til etablert vei.

Vi Søker med dette om dispensasjon fra

§ 2.2.1

Reguleringsbestemmelser for Hilland Vest

Revidert etter vedtak 6.4.2005 og med tilføyelse for felt 6 -26.5.08

Bestemmelsens ordlyd: Sitat: Om bebyggelsesplanen viser byggjegrænser, er dette juridisk bindende, og skal derfor følges i utbyggingen av feltet. Sitat slutt.

Siktlinjer

Vi har tatt hensyn til regulerte siktlinjer i reguleringsplankartet i planleggingen av forstøtningsmurer.

Utforming og plassering av Forstøtningsmurer framkommer i vedlagt Situasjonsplan

Uttale frå anna styresmakt

Teknisk drift har i skriv datert 06.10.2016 gitt dispensasjon frå VA-norma når det gjeld avstandskrav til kommunale leidningar og uttale til dispensasjonen frå regulert byggjegrænse. Når det gjeld dispensasjon frå VA-norma skriv Teknisk drift følgjande:

1. *Minste avstand mellom ytterkant mur og innerkant fortau skal være minimum 2,7m.*
2. *Tiltak skal være forsvarleg fundamentert på fast fjell.
Det skal under arbeid med etablering av mur dokumenterast at mur vert forankra på fast fjell.*
3. *Lindås kommune fråseier seg alt ansvar for skade som oppstår på mur under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg (veg, vatn og avlaup). Dersom det oppstår skade på mur under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg, er dette kommunen uvedkomande. Eigar av mur må sjølv sørge for og påkoste utbetring av disse.*

Ved etablering av mur bør ein òg ta omsyn til privat felles leidningsnett slik at dette kan driftast og vedlikehaldast på ei forsvarleg måte.

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 31.08.2016.

Vatn og avløp (VA)

Inga endring i forhold til gitt løyve.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Inga endring i forhold til gitt løyve.

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Ansvar:

Tiltakshavar søker om ansvarsrett som sjølvbyggjar for plassering og prosjektering av støttemur. Nødvendig kompetanse er sannsynleggjort ved bruk av medhjelpar si utdanning og praksis.

VURDERING:**Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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). Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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

Omsøkte mur skal etablerast langs tomtegrensa mot aust, sør og vest. Eigedomen grensar her til veggen Vardane som er hovudveg gjennom byggjefeltet, regulert tilkomstveg (veg 10) og tursti. Omsynet bak byggjegrensa langs veg er knytt til trafikktryggleik og drift og vedlikehald av veggen. I tillegg vil det, i dette tilfelle, vera særlege omsyn å ta til det etablerte offentlege leidningsnett som ligg i arealet mellom etablert fortau og tomtegrensa til gbnr 134/449.

Søknaden har vore på uttale til eining for Teknisk drift som er positiv til tiltaket på gitte vilkår. Det ligg føre dispensasjon frå gjeldande VA-norm for Lindås kommune når det gjeld avstandskravet til offentlege leidningar, jf vedtak datert 06.10.2016.

Administrasjonen har i vurderinga av søknaden om dispensasjon lagt uttalen frå Teknisk drift og vedtaket om dispensasjon frå avstandskravet i VA-norma til grunn, og finn at dei omsyna byggjegrensa skal ivareta ikkje vert vesentleg sett til side når vilkåra som Teknisk drift har sett vert følgd. Tiltaket vil då ikkje gje vesentlege negative verknader. Administrasjonen vurderer at vilkåra for å gje dispensasjon er stetta.

Ansvar:

Tiltakshavar har søkt om ansvarsrett for plassering og prosjektering av støttemurar som sjølvbyggjar med bistand frå Ole Andre Skage som er forskalingsnekker. Ved revidert gjennomføringsplan, versjon 2 datert 06.10.2016, går det fram at føretaket Lyse Entreprenør As skal stå for etablering av støttemurane.

Kommunen orienterte (munnleg) i møte med ansvarleg søkjar 08.06.2016 om at ansvarsrettar for murane måtte ivaretaast av føretak med kompetanse til å erklæra ansvar. Det vart i den samheng vist til søknad om oppføring av mur på naboeigedomen gbnr 134/450, der Villanger & Sønner As også var ansvarleg søkjar og der det vart sett krav om bruk av ansvarlege føretak både når det gjeld ansvar for prosjektering og utføring av støttemur mot veg.

Ved innsending av tilleggsdokumentasjon, mottatt 07.09.2016, er det gjort greie for at tiltakshavar framleis skal stå ansvarleg for prosjektering og plassering av støttemurar. Kommunen vurderer at søknaden om ansvarsrett som sjølvbyggjar, på grunna av kompleksitet og omfang, ikkje kan godkjennast. Her nemnast mellom anna avstand til VA-leidningar, konsekvensar av feil og tiltaket sitt omfang.

Vidare saksgang:

Kommunen har ikkje tilstrekkeleg dokumentasjon til å gje byggjeløyve i saka, jf utgreiing frå ansvarleg søkjar der det står:

Nøyaktig plassering på mur blir vanskelig og tegne inn på en situasjonsplan nå da vi må avdekke fjell for å få plassering.

Vi vil måle dette inn når mur er etablert og sende inn oppdatert situasjonsplan sammen med annen dokumentasjon.

Det ligg ikkje føre teikningar over heile muren og dokumentasjon mottatt 04.04.2016 viser ulike utgåver av same profildeikning.

Før vedtak vert fatta må det liggja føre revidert situasjonskart som viser eksakt plassering av muren og at vilkåra i dispensasjonsvedtaket er følgd. Avstand til asfaltert fortauskant, eigedomsgrense og byggjegrænse må gå fram av situasjonsplanen. Det må liggja føre tilstrekkelege teikningsgrunnlag av heile muren og tiltaket må vera dekkja med nødvendig ansvar. Vi gjer merksam på at tiltaket skal vera ferdig prosjektert før byggjeløyve kan gjevast.

Då muren er plassert med avstand mindre enn 4 meter frå nabogrense forutset kommunen at det ligg føre erklæring med løyve frå nabo. Slik erklæring må dokumenterast ved innsending av tilleggsdokumentasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplanen) for etablering av støttemur på gbnr 134/449 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

- **Minste avstand mellom ytterkant mur og innerkant fortau skal vera minimum 2,7 meter.**
- **Tiltaket skal vera forsvarleg fundamentert på fast fjell og funkamentering skal vera i samsvar med vilkår i dispensasjonsløyvet frå VA-norma datert 06.10.2016**

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 23-8, jf SAK 10 § 6-8, vert søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar avslått. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

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 klagt 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.

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.: [flett inn arkivsak id]

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 14/7775

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Nathalie Hayes og Kjetil Losnegård Elsåsvegen 30 5912 SEIM

Mottakarar:

Villanger & Sønner AS Kvassnesvegen 45 5914 ISDALSTØ