



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7832 - 16/26080

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

Dato:
30.09.2016

Dispensasjon og løyve til endring av terrengmurar - gbnr 137/746 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 455/16

Tiltakshavar: Monika Nævdal og Klaus Wergeland
Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Det er søkt om endring av gitt løyve til oppføring av bustad datert 22.12.2014, administrativt vedtak saknr 417/14. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå § 3.2 i føresegnene til reguleringsplanen når det gjeld høgde på omsøkte murar.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.05.2016, supplert 09.09.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 09.09.2016 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 Mangerbua II er definert som byggeområde for frittliggjande småhus. Tillat grad av utnytting etter er gjeldande plan 40 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå § 3.2 i føresegnene til planen når det gjeld høgde på omsøkte murar. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:



Søknad om dispensasjon i forbindelse med søknad om endring av gitt løyve. Reguleringsføresegner har blitt endret etter at opprinnelig løyve til tiltak blei innvilget. Det er gjitt løyve til oppføring av terrengmurer i samme høyde som det nå søkes om dispensasjon for i den godkjente byggesaken. Viser til situasjonsplan D-1 i godkjent byggesak datert 050914, hvor murer er plassert slik de nå er omsøkt, med snitt som viser planeringshøyde 20,50 og 23,50. Dispensasjonen gjelder derfor bare en utvidelse av allerede godkjente tiltak.

Tomten er liten, og utearealet ville bli vesentlig redusert ved en eventuell terrassering av murer. Murene er langt tilbaketrukket på tomten, og bare øverste del av murene er synlig fra sjøen. Tiltaket vil heller ikke påvirke noen andre eiendommer i negativ forstand.

Vi mener att i denne saken er fordelene med å innvilge dispensasjon, klart større enn ulempene, og at bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Omsøkt endring er ikkje nabovarsla. Ansvarleg søkjar skriv:

Vi har vurdert tiltaket, og kommet frem til at det ikkje er behov for nabovarsling. Begrunnelsen er at tiltaket gjelder terrengmurer mot naboer som har signert naboerklæringer på terrengmurer, og at tiltaket ikkje har negativ påvirkning for andre naboer eller gjenboere.

Kommunen legg ansvarleg søkjar si utgreiing til grunn og vil ikkje krevja ytterlegare varsling av tiltaket.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan D1 datert 18.03.2016 og D2 datert 25.05.2016.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter.

Eigar av gbnr 137/745 har i dokument datert 20.02.2016 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Eigar av gbnr 137/747 har i dokument datert 09.03.2016 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Inga endring i forhold til tidlegare godkjend tiltak.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Inga endring i forhold til tidlegare godkjend tiltak.

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. 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.

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 tilside. 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 tiltak er ei utviding av allereie godkjende terrengmurar mot gbnr 137/745 og 137/747. I tillegg skal det etablerast trapp i grensa mot gbnr 137/745. Vedtatt endring av reguleringsplanen for Mangerbua, jf vedtak i kommunestyret 26.11.2015, saknr 106/15, krev at det vert gitt dispensasjon frå planen før murane kan godkjennast.

Å dispensera frå ein bestemmelse som nyleg er vedtatt gjennom endring av reguleringsplanen er slik administrasjonen ser det uheldig. Administrasjonen har i dette tilfelle likevel vurdert at omsynet bak bestemmesen ikkje vert vesentleg sett til side. Det er i vurderinga lagt vekt på at endringa i forhold til opprinnleg godkjend tiltak er å sjå på som mindre, at murane er tilbaketrukne og ikkje særleg eksponert frå sjøen og at maksimalt høgdenivå er det same som tidlegare godkjend. Det vert elles vurdert at tiltaka ikkje gjev særlege negative verknader. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan) for oppføring av terrengmurar på gbnr 137/746 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf § 20-3 vert det gjeve endringsløyve for oppføring av terrengmurar og etablering av trapp på gbnr 137/746, slik det er søkt om, og på følgjande vilkår:

- Tiltaka skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan D1 datert 18.03.2016 og D2 datert 25.05.2016, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 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. Førretak 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, referer til saknr.: 14/7832

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Monika Nævdal og Klaus Wergeland Nedre Mangerbua 5911
6

ALVERSUND

Mottakarar:

Majo Eigedom AS

Lindåsvegen 154 5914

ISDALSTØ