



Majo Eigedom AS  
Lindåsvegen 154  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/1462 - 16/29595

Saksbehandlar:  
Benjamin Hicks  
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:  
25.10.2016

## Dispensasjon og løyve til endring av terrengmur - gbnr 137/744 Alver

### Administrativt vedtak. Saknr: 513/16

**Tiltakshavar:** Inger Lise Johansen  
**Ansvarleg søkjar:** Majo Eigedom AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### SAKSUTGREIING

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til oppføring av bustad datert 28.10.2015, administrativt vedtak saknr 161/15. Søknaden omfattar endring av godkjend terrengstøttemur mot gbnr 137/745.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå § 3.2 i føresegnene til reguleringsplanen når det gjeld høgde på omsøkt mur.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.05.2016, supplert 26.09.2016.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.09.2016 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 byggjeområde for frittliggjande småhus.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå § 3-2 i føresegnene. 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 terrengmur i samme høyde som det nå søkes om dispensasjon for i den godkjente byggesaken. Omfanget av endringen er vist i tidligere innsendte situasjonsplan. Dispensasjonen gjelder derfor bare en utvidelse av allerede godkjente tiltak. Muren det søkes om går mot bnr 745, og søkes utvidet fra 2,75meter til 4 meter bredde. Ny naboerklæring er vedlagt.

Tomten er liten, og utearealet ville bli vesentlig redusert ved en eventuell terassering av mur. Muren er trukket lenger tilbake på tomten enn i opprinnelig byggesak, og bare øverste del av muren 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 varsla. Ansvarleg søkjar skriv:

Vi har vurdert tiltaket, og kommet frem til at det ikkje er behov for nabovarsling. Begrunnelsen er at tiltaket gjelder terrengmur mot nabo som har signert naboerklæring, 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 datert 24.05.2016.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gbnr 137/745 har i dokument mottatt 26.09.2016 samtykka til at terrengmur kan plasserast inntil 0 meter frå nabogrensa. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

### **Vatn og avløp (VA)**

Inga endring i forhold til tidlegare godkjend tiltak.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Inga endring i forhold til tidlegare godkjend tiltak.

### **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.

## 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 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.

Omsøkte tiltak er ei utviding av allereie godkjend terrengmur mot gbnr 137/745. Vedtatt endring av reguleringsplanen for Mangerbua, jf vedtak i kommunestyret 26.11.2015, saknr 106/15, medfører at tiltaket kreva t det vert gitt dispensasjon før tiltaket 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 bestemmelsen 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 muren er tilbaketrukken og ikkje særleg eksponert frå sjøen og at maksimalhøgda på muren er den same som tidlegare godkjend mur. Det vert elles vurdert at tiltaket 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 terrengmur på gbnr 137/745 slik det er søkt om.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf § 20-3 vert det gjeve endringsløyve for oppføring av terrengmur på gbnr 137/744, slik det er søkt om, og på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan datert 26.05.2016, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår gjeve i løyve av 04.05.2016 gjeld.

### 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. 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, referer til saknr.: 15/1462**

#### *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 bygggearbeidet 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

Benjamin Hicks  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### **Kopi til:**

Inger Lise Johansen

Kvernevikstemma 5114  
6

TERTNES

#### **Mottakarar:**

Majo Eigedom AS

Lindåsvegen 154 5914

ISDALSTØ