



Cato Henriksen og Hanne Sandvik
Langheiane 32
5914 ISDALSTØ

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/2357 - 14/13926

Saksbehandlar:

Nina Bakanova

Nina.Bakanova@lindas.kommune.no

Dato:

10.06.2014

Dispensasjon og løyve til tiltak - etablering av mur Gbnr 188/791 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 109/14

Tiltakshavar: Cato Henriksen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING

Saka gjeld søknad om oppføring av mur på Gbnr 188/791.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrænse avsett i reguleringsplan Langheiane –B3, B4 og B5 Knarvik Aust sine føresegner.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.03.2014 og supplert 16.05.2014.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til tiltakshavar ved brev av 31.03.2014 og 09.05.2014, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Komplette søknad
2. Situasjonsplan
3. Utgreiing av eksisterande mur

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 09.04.2014 og 16.05.2014.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Langheiane –B3, B4 og B5 Knarvik Aust er definert som bustad område .

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % BYA.

Dispensasjon

Post

postmotak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrense.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Vi vil med dette søke om dispensasjon fra reguleringsplanen bestemmelser vedrørende byggegrenser. vi ønsker og øke høyden på forstøtningsmur på eiendommens nord side opp til samme høyde som planert. Det vil si +82,61 moh.

vi mener at dette ikke vil oppleves som dominerende fordi terrenget på eiendommen allerede er i omsøkt høyde. Ved å føre opp muren i ønsket høyde fører til at eiendommen vil oppleves mere ryddig samt bedre utseende fra kommunal veg.

Grunnlag for søknad er at det i dag oppleves litt trangt på den siden av boligen og passering med rullestol kan være en utfordring.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Teknisk drift den 25.03.2014. Uttale lyder:

Teknisk drift har motteke dispensasjon frå byggjegrense mot kommunal veg for uttale. Når det gjeld murer langs kommunal veg har vegavdelinga følgjande krav:

- Minste avstand mellom ytterkant mur og kant kommunal veg skal være minimum 1,0m.
- Maks høgde på tiltak skal være 0,5m over kommunalt vegnivå.

Tiltaket skal ha ei plassering og høgde som tek omsyn til sikt i avkjørsle og i kommunal sving (= stoppsikt) i kommunal sving. Same krav er sett til naboeigedom med gbnr 188/792.

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 09.04.2014.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 1,1 meter.

Det er søkt om topp mur på kote ca. + 82,8.

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 vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere 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).

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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på:

Moment som talar mot godkjenning:

- Tiltaket er i strid med bestemminga i reguleringsplan
- Dispensasjon kan føra til presedens

Moment som talar for å godkjenna søknaden:

- Oppføring av tiltaket før til betre utnytting av eigedom
- Oppføring av tiltaket i samsvar med uttale av Teknisk drift av 25.03.2014 har ikkje uheldige konsekvensar for omsynet til kommunal veg og vedlikehald av denne.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er fastsett i uttale frå Teknisk drift av 25.03.2014.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan for oppføring av mur på gbnr 188/791.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av mur på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal oppførast og plasserast som det er fastsett i uttale frå Teknisk drift av 25.03.2014
 - Minste avstand mellom ytterkant mur og kant kommunal veg skal vere minimum 1,0 m.
 - Maks høgde på tiltak skal vere 0,5 m over kommunalt vegnivå.

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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

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.: 14/2357

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre 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.

Ferdigstilling

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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	Tal	Sum
9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan, lov eller forskrift		8.500,-
10.3.2	Mindre murar		3.800,-
	Totalt gebyr å betala		12.300,-

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 grunnngjeven.

Med helsing

Siril Therese Sylta
konst. fagleiar

Nina Bakanova
sekretær

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.