



Arkitekt Mette Kyed Thorson
Kvalen 16
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3190 - 18/5168

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
15.02.2018

Dispensasjon og løyve til oppføring av to terrengmurar - gbnr 108/362 Lindås

Administrativt vedtak. Saknr: 085/18

Tiltakshavar: Eli Korsfur
Ansvarleg søkjar: Mette Kyed Thorson
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av to terrengmurar i skråning mellom inngangsparti for bustaden og ned mot kommunal veg. Mur 1 er 25 m lang, ca. 0,7m høg i gjennomsnitt. Mur 2 er 24,5 m lang og ca. 0,7 m høg i gjennomsnitt og maksimum 1,3 m på sitt høgaste punkt, sjå terrengsnitt, datert 06.10.2017. Utnyttingsgrad er opplyst til 31% BRA.

Formålet med murane er å gje tiltakshavar moglegheit til å beplante og stelle denne delen av eigedommen som ligg i ein skråning. Muren vert etablert på fjell som ligg høgare enn vegen. Den vannrette del av vegskuldera mot gbnr 108/161 vert ikkje endra. Jord, stein og sig vil i mindre grad bli vaska ut i vegbana med etablering av terrengmurane og beplanting av nivåane.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan Kolås III, jf. § 6 samt søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen om maks grense på 80cm for oppføring av mur, jf. reguleringsplan Kolås III, jf. § 10.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.10.2017 og supplert 08.01.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.10.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato 15.02.2018.



Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kolås III. Del av gnr 107 bnr. 108 med arealplan – ID 1263-08101976 er definert som bustadføre mål.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan Kolås III, jf. § 6 samt søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen om maks grænse på 80cm for oppføring av mur, jf. reguleringsplan Kolås III, jf. § 10.

Det er søkt om dispensasjon frå pbl. §29-4. Vi forstår søknaden slik at det er søkt om dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan Kolås III, jf. § 6. Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen om maks grænse på 80cm for oppføring av mur, jf. reguleringsplan Kolås III, jf. § 10.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i Plan- og bygningsloven med forskrifter, Arealplaner
Begrunnelse for dispensasjon: Det søkes om dispensasjon for oppføring av Terrennmur 1 og 2 med høyde (noen plasser), over maksgrænsen 0,8 m som angitt i reguleringsplanens § 10.

Begrunnelse: På grunn av terrengets uregelmessighet vil murene enkelte steder bli høyere enn andre. Maks høyde vil ikke overstige 1,3 m over terreng noen plass. Etablering av murene vil gi tomteeier mulighet for å beplante og stelle skråningen. Det antas at fordelene ved å gi dispensasjon oppveier eventuelle ulemper.

Det søkes om dispensasjon fra PBL § 29-4 og oppføring av terrennmurer nærmere tomtegrænsen enn 4 meter.
Begrunnelse: Muren etableres på fjell som i dag ligger høyere enn veien og det vil derfor ikke endre den vannrette del av veiskulderen mot 108/161. Jord, stein og sig, vil i mindre grad bli vasket ut i veibanen etter etablering av terrennmurene og beplantning av nivåene. Det antas at fordelene ved å gi dispensasjon oppveier eventuelle ulemper.

Uttale frå anna styresmakt

Søknad om dispensasjon er sendt til uttale til teknisk drift v/vegavdelinga, datert 03.01.2018. Det er ikkje mottatt uttale i høve dispensasjonane.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av murane er vist i situasjonsplan datert 07.01.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrænse vist til å vere 14,2m.

Avstand til kommunal veg er opplyst å vere for 3,2m for mur 1 og 5,4m for mur 2.

Vatn og avløp (VA)

Det er inga endring ift. vatn- og avlaup med tiltaka.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det er inga endring ift. tilkomst med tiltaka.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker har erklært at tiltaka ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaka 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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 rammor, 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 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 samheng 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.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. Byggegrensa er fastsatt av omsyn til vegsystemet, trafikken, miljøet på eigedomen som grensar opp mot vegen samt å medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn, jf. veglova § 29. Byggegrensa skal ivareta trafikktryggleik, sikt, vedlikehald, drift, brøyting, arealbehovet ved mogleg vegutviding, støy – og luftforureining på eigedomen.

Dispensasjon frå gjeldande byggegrense kan redusere trafikktryggleiken. Sikten langs den kommunale vegen kan bli mindre. Mogligheita til å ein eventuell framtidig veg utviding og bygging av gang/sykkelveg kan forringast. For eigedomen betyr at utearealet kjem nærare vegen. Samtidig er føremålet med murane å gje tiltakshavar mogligheit til å beplante og stelle denne delen av eigedomen som ligg i ein skråning. Muren vert etablert på fjell som ligg høgare enn vegen. Den vannrette del av vegskuldra mot gbnr 108/161 vert ikkje endra. Jord, stein og sig vil i mindre grad bli vaska ut i vegbana med etablering av terrengmurane og leplanting av nivåane. Oppføring av murane vanskeleggjer såleis ikkje framtidig veg utbygging eller vegvedlikehaldet.

På denne bakgrunn vert ikkje dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert ikkje vesentleg sett tilside.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Murane gjev eigedomen ei løft i form av eit betre sikra uteareal, også opp mot kommunal veg. Estetisk sett vil murane vere positivt for eigedomen og det etablerte bustadområdet. Det vert rydda opp på framsida av eigedomen som underbygger området karakter som etablert bustadområde. I tillegg er murane er tilpassa terrenget på ein god måte.

Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Plassering

Tiltaka 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

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan Kolås III, jf. § 6 samt søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen om maks grense på 80cm for oppføring av mur, jf. reguleringsplan Kolås III, jf. § 10 for oppføring av to terrengmurar i skråning mellom inngangsparti for bustaden og ned mot kommunal veg. Mur 1 er 25 m lang, ca. 0,7m høg i gjennomsnitt. Mur 2 er 24,5 m lang og ca. 0,7 m høg i gjennomsnitt og maksimum 1,3 m på sitt høgaste punkt

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt-trinn for oppføring av to terrengmurar i skråning mellom inngangsparti for bustaden og ned mot kommunal veg. Mur 1 er 25 m lang, ca. 0,7m høg i gjennomsnitt. Mur 2 er 24,5 m lang og ca. 0,7 m høg i gjennomsnitt og maksimum 1,3 m på sitt høgaste punkt på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.01.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

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

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

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.: 17/3190

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

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bjørn Harald Korsfur	Hestegjerdet 10	5955	LINDÅS
Eli Korsfur	Hestegjerdet 10	5955	LINDÅS
Mette Kyed Thorson	Kvalen 16	5955	LINDÅS

Mottakarar:

Arkitekt Mette Kyed Thorson	Kvalen 16	5955	LINDÅS
-----------------------------	-----------	------	--------

Mottakarar:

Bjørn Harald Korsfur
Eli Korsfur

Hestegjerdet 10 5955
Hestegjerdet 10 5955

LINDÅS
LINDÅS