



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3524 - 18/10439

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
27.03.2018

Dispensasjon og endring av løyve - mur - gbnr 137/784 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 143/18
Tiltakshavar: Camilla Lothe Eltvik
Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom AS
Søknadstype: Søknad om ending av løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 og 20-3/20-4

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til oppføring av einebustad, jf. vedtak datert 09.12.2016. Endringa gjeld oppføring av støttemur langs fellesvegen på nedsida av huset. Målt på teikning er muren ca 18 m lang og 1 – 3 m høg.

Det vert elles vist til søknad mottatt 09.01.2018 og synfaring på eigdommen 28.03.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 09.01.2018, og frist for sakshandsaming er 12 veker, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-7 8.ledd.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mangerbua II med reguleringsendring/1263-200817 er definert som bustadføremål.

Utdrag frå reguleringsføresegnene

1.4 – Byggegrenser:

Der det ikkje er vist byggegrense, går byggegrensa i føremålsghrensa.

3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Garasjar som vert plassert parallelt med veg kan stå inntil 2 meter frå føremålslinja. Det vert tillate oppført murar og parkeringsplassar utanfor angitt byggegrense inntil 1,5 meter frå føremålslinja mot veg, og desse skal visast på situasjonsplan ved innsending av byggesøknad. Støttemurar skal omsøkast.

Tillaten bygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillaten bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå reknast med i utnyttinga. Gesims- og mønehøgde bereknast i samsvar med TEK §5.9 og §6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

Plassering av framtidig garasje/carport skal vise på situasjonskart. Garasje og carport skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

3.2 – Terrenghandsaming:

Ingen tomter kan plantast til med buksar eller tre som verker sjenerande for offentlig ferdsel. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Der terrenget tilseier det skal bygningane byggast med underetasje. Det skal ikkje settast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei vert terrassert. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne på 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg og frå punkt 3.2 i føresegna til reguleringsplanen som gjeld høgde på mur.

Det er søkt dispensasjon med slik grunningjeving:

Viktigste grunnen til at tiltakshaver nå søker dispensasjon for å bygge terrengmur nærmere enn reguleringsplanen tillater, er hensynet til et funksjonelt og brukbart uteområde. Snuarearealet og gangarealet mellom garasje og hovedinngang, vil også bli vesentlig forbedret med dette tiltaket.

Muren vil bli trekt inn 0,5 meter fra grense mot vei, slik at vedlikehold og snøbrøyting blir ivertatt på en god måte. Muren er tenkt utført i betong, og forblendet med stein. Det blir montert gjerde som sikring oppå murkronen.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

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 og terrengprofil mottatt 09.01.2017, revidert 11.10.2017 situasjonsplan og terrengprofil mottatt 09.01.2017, revidert 11.10.2017.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrensa i planen.

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).

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 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 ansvarleg søkjar si vurdering. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er oppfylt. Ein finn at omsyna regelen skal i vareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følge av tiltaket og at tiltaket ikkje vil vere til hinder for realisering av reguleringsplanen.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegnene til reguleringsplanen for oppføring av støttemur minimum 0,5 m frå tomtegrensa mot fellesvegen.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-3 vert det gjeve løyve til endring av tiltak i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- 1. Muren skal plasserast og utformast som vist i situasjonsplan og terrengprofil mottatt 09.01.2017, revidert 11.10.2017, jf. pbl. § 29-4/SAK § 6-3.**
- 2. Vilkår som er gitt i vedtak datert 09.12.2016, administrativt vedtak saksnr. 586/16 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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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 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 rammeløyvet 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 16/3524

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Anders Hersvik	Orresteinen 5 A	5914	ISDALSTØ
Camilla Lothe Eltvik	Orresteinen 5 A	5916	ISDALSTØ
Mottakarar: Majo Eigedom AS	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ