



Arkitekt Knut Willie Jacobsen
Lurevegen 304
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2250 - 19/1815

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
18.01.2019

Dispensasjon og løyve til etablering av forstøtningsmur - gbnr 185/215 Isdal

Administrativt vedtak. Saknr: 052/19

Tiltakshavar: Terje Harald Hella
Ansvarleg søkjar: Arkitekt Knut Willie Jacobsen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om legalisering av forstøtningsmur etablert ca. 1981. Muren har ein samla lengde på om lag 27,4 meter.



Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.07.18 og endeleg supplert 15.11.18.

Sakshandsamingsfrist



Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tiltaket er plassert nærare offentleg leidningstrase enn 4 meter og krev eige løyve for omsøkt plassering. Saka vart etter epostdialog med ansvarleg søkjar oversendt Teknisk drift ved VA avdelinga for handsaming i høve plassering av tiltaket. Vedtak frå Teknisk drift VA-avdelinga vart fatta 15.11.18. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.11.18 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato 07.02.19.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt H Knarvik/planid.: 1263-05051981 er definert som bustadføremål. Planen mangler byggegrense mot sjø.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø. .

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

SØKNAD OM DISPENSASJON

Gnr. 185 , Bnr. 215

Lindås kommune

I henhold til Lov om Planlegging og Byggesaksbehandling

av 27.juni 2008, Ajourført med endringer, senest ved lov

av 08.mai 2009, nr. 27, delvis trådt i kraft 01.juli 2009,

søkes det herved om fritak i h.t. § 1 – 8 , for

å kunne oppføre en forstøtningsmur med samlet lengde på ca.27,1 m.

innenfor 100-meters grensen fra strandsonen.

Muren vil ha en høyde mellom 0,5 – og 3,5 m.

Muren er svært nødvendig for å kunne gi eiendommen

en trygg – og god uteoppholdsplass på eiendommens vestsida,

og da uten en altfor «nærkontakt» med naboene.

På nord – og sydsida er det svært begrenset plass

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 Vestland 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 datert 11.06.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,4 meter.

Det er søkt om OK mur til kote + 35.

Tilkomst, avkøyrsløse, parkering, vatn og avløp

Tiltaket fører ikkje til auka/endra bruk.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser [uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløse].

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 søkjar har erklært at tiltaket 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

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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

Det er søkt om dispensasjon frå pbl § 1-8 Byggeforsbodet i 100-metersbeltet langs sjø

Ansvarleg søker har i søknad om dispensasjon komt med følgjande argumentasjon: muren er naudsynt for å kunne gje eigedomen ein trygg og god uteopphaldsplass på eigedomen si vestside, på nord og sydside er det begrensa plass.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at forstøtningsmuren er naudsynt for å kunne ha tilstrekkeleg uteopphaldsareal på eigedomen, utan forstøtningsmuren, ville tomte hatt begrensa uteopphaldsareal foran huset samt ha ein bratt steinfylling i avslutninga av tomte. Det er avgrensa med uteareal av god kvalitet på bustadens nord- og austside. Vidare er det lagt vekt på at tiltaket ikkje i vesentleg grad vil verke negativt inn på omgjevnadane, at eigedomen ligg i eit område som tildles er ferdig utbygd og at tiltaket i vesentleg grad ikkje vil verke negativt inn på ålmenta si rett til fri ferdsel i 100-metersbeltet langs sjø. Vidare er det vektlagt at intensjonen bak reguleringsplanen då den vart vedteken var at ein skulle bygge ut området med bustad. Då planen vart vedteken i 1981 la ein til grunn at områder regulert til bustad kunne byggast ut med bustad. Forståelsen av pbl. § 1-8 har nyleg vorte presisert av kommunal- og moderniseringsdepartementet slik at byggeforsbodet langs sjø også skal gjelde for tidlegare vedteke planar, dersom det ikkje er fastsett byggegrense.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl § 1- 8 er tilstade, ein finn at omsyna som regelen skal ivarta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av tiltaket.

Plassering

I utgangspunktet gjeld avstandskravet frå nabogrense i pbl. § 29-4 for forstøtningsmuren som varig konstruksjon, jf. pbl. §30-4. Forstøtningsmuren er vist avslutta kant i kant mot nabo sin forstøtningsmur - gbnr 185/214. Forstøtningsmuren er vist plassert ca. 1,4 m frå nabo gbnr 185/183. Det skal i utgangspunktet søkjast dispensasjon for forstøtningsmuren då den er plassert nærare enn 4 meter frå nabogrensane.

Samtidig er forstøtningsmuren bygd opp til planert terreng foran bustad på lik linje med forstøtningsmur til gbnr 185/215. For både gbnr 185/215 og gbnr 185/183 vil omsyna bak kravet om avstand til nabogrense, herunder krav til brannsikkerhet , lys og luft ikkje vere til stede dei aktuelle eigedomane har planert opp terrenget til om lag same høgde ved etablering av murar. I høve tilgrensande naboeigedomar vil ikkje mur på eigedom gbnr. 185/215 ha vesentleg innvirkning med omsyn til lys, luft, innsyn og utsyn, jf. rundskriv frå Kommunal – og moderniseringsdepartementet datert 26.06.2018. Det føreligg ingen nabomerknader til tiltaket. Etter ein konkret , skjønsmessig helheitsvurdering vert forstøtningsmuren godkjent plassert nærare enn 4 meter frå nabogrensane.

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.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Tiltakshavar Terje Harald Hella har søkt ansvarsrett som sjølvbyggjar etter SAK § 6-8 av mur på eigen grunn.

Tiltakshavar har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

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 plan og bygningslova § 1-8 for etablering av støttemur på eigedom gbnr. 185/215.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan og bygningslova § 29-4 for Plassering av støttemur nærare nabogrense mot gbnr 185/214 og gbnr. 185/183.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for etablering av støttemur på eigedom gbnr. 185/215. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.06.18 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for Terje Harald Helle for prosjektering og utføring av plasstøypete betongkonstruksjonar slik som omsøkt.

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.: 18/2250

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

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkitekt Knut Willie Jacobsen	Lurevegen 304	5912	SEIM
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Terje Harald Hella	Litlevika 36	5914	ISDALSTØ
Terje Harald Hella	Litlevika 36	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Arkitekt Knut Willie Jacobsen	Lurevegen 304	5912	SEIM
-------------------------------	---------------	------	------