



Villanger & Sønner AS
Kvassnesvegen 45
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/6557 - 15/9386

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

Dato:
05.05.2015

Dispensasjon og løyve til tiltak med ansvarsrett- oppføring av garasje og støttemurar gbnr 185/290, Orresteinen 4

Administrativt vedtak. Saknr: 143/15

Tiltakshavar: Kurt Arne og Solbjørg V. Natås
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:
Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av frittliggjande garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 32,4m² og bygd areal (BYA) ca. 34,7m². Samla utnyttingsgrad er opplyst til 32,02% BRA etter gjennomført tiltak. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering.

Garasjen er av typen Grimstad garasje, ferdig prosjektert frå leverandør.

Det skildra følgjande tiltak i søknaden:

1. forstøtningsmur i øst for å danne gangvei til u.etg
2. forstøtningsmur rundt garasje i vest for å etablere plass til garasje
3. murkant i nord parallelt med vei "orresteinen"
4. garasje

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad og avstand frå støttemurar til vegmidte offentleg veg. Det vert elles vist til søknad motteken 16.09.14, supplert 22.09.15 og 17.04.15.

Det er og søkt om dispensasjon for flytting av tilkomst til eigedommen, jf. brev dattert 22.09.14.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin handsaming av byggeløyve avheng av at det ligg føre dispensasjon frå reguleringsplan og veglova, sakshandsamingsfristar løper ikkje får dispensasjon er gjeve. Søknaden i øvrig var komplett og klar for handsaming den 22.09.14. Vi seier oss leie for lang sakshandsaming hjå kommunen.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Juvikstølen, del av gnr.185 Isdal felles/1263-07022002 er definert som bustad føremål, eigedome ligg i felt B1 i nemnde reguleringsplan og er ikkje omfatta av utbyggingsplanar for øvrige delfelt i området. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% TU, jf. føresegn pkt. 3.1.3.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pkt 3.1.3 i reguleringsføresegna for området. Samt frå byggegrense langs offentleg veg. Det er vidare naudsynt med dispensasjon for flytting av avkjørsle til eigedommen. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningsloven med forskrifter, Vegloven

Begrunnelse for dispensasjon:

PBL DISP: vi søker med dette om dispensasjon fra reguleringsplan § 3.1.3 gjeldende utnyttelse. viser til skriv:

JUVIKSTØLEN BUSTADFELT - ENDING AV REGULERINGSFØRESEGNENE § 3.1.3 HØYRING. Denne

endringen ble ikke gjennomført, men har vert brukt som retningslinjer ved behandling av søknad om dispensasjon.

videre viser vi til vedtak i plan- og miljøutvalet: sitat: Endring av føresegnene til Juvikstølen reguleringsplan vert sett i gang i samsvar med pbl § 28-1, slik at ytnyttingsgraden(%TU) for bustad med underetasje vert auka til max.45%. vi søker om 2,02% utvidet utnyttelse på denne eiendomen

VEGLOVEN DISP: vi søker med dette om dispensasjon fra vegloven om avstand til tiltak.

Dette gjelder murer langs kommunalvei "Orresteinen"

murene planlegges etablert for å støtte opp veiskulder samt rydde opp og utnytte eiendomen bedre. murene etableres i samme høyde som topp vei.

Med omsyn til søknad om dispensasjon for flytting av avkjørsle, datert 22.09.14, er det gjeve slik grunngjeving:

«Søker med dette om Dispensasjon fra reguleringsplan Juvikstølen § 2.3

Vedrørende plassering av avkjørsel til g/bnr 185/290.

Viser videre til Rammeløyve av 02.11.2009 med vurdering av endra plassering av tilkomst til eiendommen.

Vi ser ikke at en forandret plassering av avkjørsel vil være til betydning for naboer og gjenboere på noen som helst måte.

Den omsøkte plasseringen fører til en praktisk uteplass på eiendommen.

Innkjørselen skal ta imot for 2 boenheter hvor planlagt parkering er i 2 ender av eiendommen.

Hvis avkjørsel blir etablert iht til reguleringsplan vil dette føre til trafikk rett forbi inngangsdør i hovedplan noe som vi ser på som upraktisk og farlig.»

Søknaden vart oversendt Teknisk drift for uttale med omsyn til plassering av murar langs offentleg veg. Teknisk drift har komnt med slik uttale til søknad, datert 22.09.14 og supplert 28.04.15:

Emne: Uttale dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg - gbnr 185/290 - Isdalstø

Teknisk drift syner til søknad om dispensasjon for oppsetting av mur nærare kommunal veg enn regulert byggegrense – gbnr 185/290 – Orresteinen.

Uttale dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg:

Teknisk drift vil gje dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg – gbnr 185/290 – Orresteinen på følgjande vilkår:

- *Minste avstand mellom ytterkant tiltak (mur) og kant kommunal veg skal være minimum 1.0m. Grøfteareal mellom kommunal veg og mur skal opparbeidast med eit fall mot mur på minimum 30cm frå kant kommunal veg.*
- *Lindås kommune fråseier seg alt ansvar for skade som oppstår på mur i samband med drift*

og vedlikehold av kommunalteknisk anlegg (veg, vatn og avlaup). Dersom det under drift og vedlikehold av kommunalteknisk anlegg oppstår skade på mur, er dette kommunen uvedkommande.

Uttale flytting av regulert avkjørsle:

Teknisk drift er positive til flytting av regulert avkjørsle som vist på innsendt situasjonskart på følgende vilkår (standard krav):

- Avkjørsle skal opparbeidast slik at den tilfredsstillar tekniske krav til utforming som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørslar fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100 (tidlegare handbok 017). Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsla, samt at ein skal snu på eigen grunn. Siktsone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå.
- Ytterligere informasjon vedkommande tekniske krav finne ein på www.lovdato.no (Veglova og forskrift FOR-1964-07-16 nr 3905) og www.vegvesen.no (vegnormal N100).
- Avkjørsla skal være plassert som vist på revidert situasjonskart datert Lindås kommune Teknisk drift, VVA, 22.09.2014.

Det er Veglova §29 og §§ 40-43, forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørslar fra offentlig veg», samt vegnormal N100 som gjev heimel for at vegmynde skal setje krav til tiltak langs kommunal veg.

Endring av uttale datert 28.04.15

Emne: Dispensasjon og løyve til tiltak med ansvarsrett- oppføring av garasje og støttemurar gbnr 185/290, Orresteinen 4

Teknisk drift endrer med denne uttalen tidlegare gitte uttalei byggesak grunna krav om eget vedtak om dispensasjon frå avstandskrav til offentlig leidningsnett.

Teknisk drift vil gje dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg – gbnr 185/290 – Orresteinen på følgende vilkår:

- Minste avstand mellom tiltak (mur) og kant kommunal veg skal være minimum 1.0m. Grøfteareal mellom kommunal veg og mur skal opparbeidast med eit fall mot mur på minimum 30cm frå kant kommunal veg.
- Eigar av tiltak må godta, som følgje av plassering av tiltak og høgdeforskjell, at det kan komme snø ned på uteplass under vinterdrift av kommunal veg.
- Lindås kommune fråseier seg alt ansvar for skade som oppstår på mur i samband med drift og vedlikehold av kommunalteknisk anlegg (veg, vatn og avlaup). Dersom det under drift og vedlikehold av kommunalteknisk anlegg oppstår skade på mur, er dette kommunen uvedkommande.
- Dersom det viser seg nødvendig, skal kommunal veg sikrast med autovern eller anna type sikring for å hindre kjøretøy i å skli utfor veg og ned på uteplass. Sikring skal da utførast av søkjar etter dei krav vegmynde måtte sette.

Flytting av regulert avkjørsle:

Teknisk drift er positive til flytting av regulert avkjørsle som vist på innsendt situasjonskart. Teknisk drift har følgende krav til opparbeidning av avkjørsle (standard krav):

- Avkjørsle skal opparbeidast slik at den tilfredsstillar tekniske krav til utforming som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørslar fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100 (tidlegare handbok 017). Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsla, samt at ein skal snu på eigen grunn. Siktsone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå.
- Ytterligere informasjon vedkommande tekniske krav finne ein på www.lovdato.no (Veglova og forskrift FOR-1964-07-16 nr 3905) og www.vegvesen.no (vegnormal N100).
- Avkjørsla skal være plassert som vist på revidert situasjonskart datert Lindås kommune Teknisk drift, VVA, 22.09.2014.

Det er Veglova §29 og §§ 40-43, forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørslar fra offentlig veg», samt vegnormal N100 som gjev heimel for at vegmynde skal setje krav til tiltak langs kommunal veg.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå seksjonseigar av gbSnr.185/324/* /2 ved brev av 10.09.14, brevet er signert av følgjande seksjonseigare; gbSnr.185/324/* /4, 5 og 6, gbSnr.185/325/* /6, 8, gbSnr.185/329/* /1, 3, gbSnr.185/331/* /9 samt gbSnr.185/332/* /3:

Vi finner det rimelig å anta at våre eiendommer vil forringes betraktelig i verdi som følge av tiltak 4 i nabovarselet, oppføring av garasje. Vi finner det derfor naturlig å be om at planene revurderes.

Vi forslår at plassering av garasje endres til øst for enebolig. Planlagte garasje vil bli meget høy og sperre utsikten for flere leiligheter på oversiden av veien.

Vi ønsker også at tiltak 3 blir revurdert, med tanke på snøbrøyting og plass til brøytekanter.

Det ligg føre slik merknader frå seksjonseigar av gbSnr.185/324/* /3 ved brev av 14.09.14, Jan-Erik Bjørnevoll:

Vi mener at plassering av garasje må endres til øst for enebolig i henhold til reguleringsplan. Samtidig bør også utkjørsel være som i reguleringsplan. I søknaden er det beskrevet at tomten er veldig skrå. Dette mener vi ikke lenger stemmer da tomten allerede er murt høyt opp og per dags dato har ca en hus etasje høyde forskjell. Bygge den ut slik vist på tegningene vil derfor gjøre den svært skjemmende i område. Planlagt garasje vil bli meget høy og sperre utsikten for flere leiligheter på oversiden av veien.

Det er heller ikke beskrevet materiale av støttemurer som helt klart bør være naturstein som er standard for området.

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknad ved brev datert 16.09.14. Søker opplyser at:

Forringing:

Vi finner ingen grunn til at omkringliggende eiendommer blir forringes. Dette er et regulert område med regulerte byggingjer og høyder.

Vi forholder oss til dette og plasserer garasjen hvor det er mest hensiktsmessig i forhold til uteplass og innsyn. Viser også til §2.2.1 i reguleringsplan: Sitat: Bygningane skal plasserast innafor generelle byggjegranser mot naboiegedom gitt i plan- og bygningslova eller spesielle byggjegranser innteikna på plankartet.

Vi har vert på Geodata avdeling for å legge innmålt hus oppå kartet til reguleringsplan. Her viser det tydelig at vi har flyttet huset betydelig øst. Forskjellen fra ILLUSTRERT plassering i reguleringsplan er at vi flytter garasje fra øst side til vest side av huset. Dette mener vi må være bedre for utsikten til naboer da en garasje vil bli en del lavere en hvis huset hadde stått der det viser i reguleringsplanen.

Forstøtningsmurer:

Er planlagt i betong. Disse murene er naturlig og etablere uavhengig av garasje plassering. Dette for å kunne utnytte uteplass samt tilkomst og snuplass på egen eiendom. Dette er en bolig med 2 boenheter og er derfor avhengig av en praktisk uteplass da det bare er 1 innkjørsel.

Når det gjelder utseende på forstøtningsmurene så vil ikke disse være synlig fra naboer i nord. Vi kan ikke se at det er krav om natursteinsmuring i gjeldende reguleringsplan for område.

Utsikt:

Vi kan estimere høyde forskjell på ca 5 meter fra planlagt garasje gulv og opp til planert terreng på g/bnr 185/324 og 325. Dette medfører bare at en vil miste utsikt ned i hagen til naboer i Juvikstølen og ikke ned mot fjorden.

Avkjørsel:

Avkjørsel er etablert iht til vedtatt og gjeldende situasjon på eiendommen.

Det er riktig at den ikke er i samsvar me reguleringsplan. Vi forholder oss til Rammeløyve og igangsettingsløyve

Murer langs veien Orresteinen

Murene som vi har planlagt her er for å støtte opp veiskulder. De er planlagt plassert fra ca 1,8m til 3m fra asfalt kant. Disse murene vil ikke etableres høyere en asfaltert veibane og vil da ikke være til hinder for brøyting.

Vi søker dispensasjon for avstand til vei/tiltak innenfor regulerte byggegrenser.

Revidert byggeplan:

I samsvar med kunde ønsker vi ikke og revidere søknaden slik den foreligger da vi mener at det vil bare ta hensyn til naboer i nord og ingen andre.

Oppsummering:

Denne saken blir Lindås Kommune ved Byggesak som må ta stilling til.

Vi mener vi er innenfor reguleringsplan med Bestemmelser. Med unntak av utnyttelse og avstand til veg med murer.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.08.2014. På situasjonsplanen er minsteavstand mellom garasje til nabogrense vist til å vere 9 meter.

Minste avstand frå støttemur øst på egedomen (tiltak nr. 2) og delar av mur parallelt med Orresteinen (tiltak nr.3) kjem nærare eigedomsgrænse mot gbnr. 185/289 enn 4 m.

Eigar av gbnr. 185/289 seksjon A og C har i dokument datert 15.04.15 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,5 meter frå nabogrensa. Det ligg ved situasjonskart som syner aktuelle tiltak og avstand til grænse.

Minste avstand frå støttemur øst på egedomen (tiltak nr. 2) og delar av mur parallelt med Orresteinen (tiltak nr.1) kjem nærare eigedomsgrænse mot gbnr. 185/289 enn 4 m.

Eigar av gbnr. 185/289 seksjon B har i dokument datert 16.04.15 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,5 meter frå nabogrensa. Det ligg ved situasjonskart som syner aktuelle tiltak og avstand til grænse.

Tiltak nr. 1 – støttemur mot aust er til dels plassert utanfor regulert byggegrænse mot veg

Tiltak nr. 3 – støttemur parallellt med Orresteinsvegen er i heilskap plassert utanfor regulert byggegrænse mot veg.

Tiltak nr. 2 – støttemur rundt garasje og tiltak nr. 4 – garasje, er i heilskap plassert innanfor regulert byggegrænse i plan.

Det er søkt om ferdig golv i garasjen på kote ca. + 70,1 og mønehøgde på kote ca. + 75. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 70. Det er i søknad om dispensasjon i høve avstand frå støttemurar til Orresteinen opplyst at støttemurar oppført parallelt med vegbana får «OK topp mur» i same høgde som vegbane.

Vatn og avløp (VA)

Egedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket er knytta offentleg vassverk og avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via reguleringsplan i samsvar med pbl. § 27-4. Vi viser vidare til Rammeløyve datert 02.11.09, då kommunen vurderte avkjørsle til eigedomen slik:

Kommunen vurderar at flytting av tilkomsten vil gje betre bruk av vegarealet inne på eigedomen.

Det er no søkt om dispensasjon for flytting av tilkomst til eigedomen, datert 22.09.14.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser parkering/garasjeplassering og avkjørsle. 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

Tiltakshavar 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.

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.

Det er søkt om dispensasjon for tre forhold:

1. Tomteutnytting på inntil 32,02%
2. Etablering av forstøttningsmurar utanfor regulert byggegrense
3. Flytting av regulert avkjørsle.

Forvaltningspraksis kommunen har for det aktuelle planområde med omsyn til tomteutnytting, viser vi til skriv datert 23.12.2008, der det går fram at kommunen har som praksis å innvilge dispensasjon frå krav om tomteutnytting for inntil TU lik 45% for enkelttomtar og 40% for utbyggingsfelt. Inkludert i berekning av TU skal takast med naudsynt parkeringsareal (2 bilar per bueining).

Oppføring av garasjen gjev egedomen ei høgare utnytting enn det som planen opphavelig legg til grunn. Overskridinga er mindre 2,02% i høve utnytting som vart lagt til grunn då planen vart vedteken. Tomta si utnytting vert etter gjennomført tiltak høgare enn det som reguleringsplanen tillet, men utnyttinga er innanfor tomteutnytting som kommunen har som praksis å dispensere til i området.

Byggegrense mot veg er lagt inn i planen for å sikre areal til snøopplag og trafikktryggleik med omsyn til blant anna sikthindringar. Dei omsøkte forstøttningsmurar som er søkt oppført utanfor regulert byggegrense mot veg er opplyst å følgje høgda på etablert vegbane og fører ikkje til sikthindringar. Teknisk drift har i uttale stilt seg positive til å gje ein dispensasjon frå byggegrensa på vilkår. Tiltaket vil støtte opp om vegskulder. Tiltaket fører til høgdeforskjell mellom vegbane og planert tun på eigedom gbnr. 185/290, på det høgste 1,2 m og det kan verte naudsynt å sette opp sikringstiltak.

Flytting av avkjørsle vart vurdert i samband med oppføring av bustad på eigdomen. Flytting av avkjørsle vart aldri formalisert gjennom søknad om dispensasjon, avkjørsel vart etablert slik som den no er omsøkt plassert, men vil gjennom oppføring av omsøkte støttemurar verte meir definert. Kommunen vurderer at flytting av tilkomsten ville gje betre bruk av vegarealet inne på eigdomen. Offentleg vegmyde, Teknisk drift, er i uttale positive til flytting av regulert avkjørsle så fremt den stettar tekniske krav i veglova.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at omsyna som planen skal ivareta ikkje vesentleg vert sett tilside ved å gje dispensasjon. Vi finn vidare vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå tomteutnytting gjeve i plan, regulert byggegrense langs veg og flytting av avkjørsle i samsvar med søknad om dispensasjon datert høvevis 16.09.14 og 22.09.14.

Det ligg føre dispensasjon datert 28.04.15 med omsyn til avstandskrav til offentleg leidningsnett, dispensasjon er gjeve på følgjande vilkår:

- *Minste avstand mellom tiltak (mur) og offentleg leidningsnett skal være minimum 2.0m.*
- *Tiltak skal være forsvarleg fundamentert slik at det ikkje er fare for at utrasning av tiltaket ved arbeid på kommunalteknisk anlegg (veg, vatn og avlaup). Om mulig skal tiltak være fundamentert på fast fjell.*
- *Lindås kommune fråseier seg alt ansvar for skade som vert påført tiltak (mur) under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg. Dersom det oppstår skader på tiltak under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg, er dette kommunen uvedkommande.*

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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Nabomerknad

Nabomerknadar går i hovudsak ut på tap av utsikt som følgje av oppføring av den omsøkte garasjen. Garasjen er prosjektert med topp møne til ca. kote +75 moh, med møneretning om lag nord-sør. Ferdig planert etablert uteoppholdsareal foran blokker på eigedom gbnr. 185/324 og 325 ligger på om lag kote +76 moh. Når det gjeld følgjande seksjonseigarar; gbSnr.185/329/* /1, 3, gbSnr.185/331/* /9 samt gbSnr.185/332/* /3, kan vi ikkje sjå at nemnde vert påverka av tiltaket då med omsyn til høgdeforskjell i høve møne på aktuelt tiltak og avstand frå det aktuelle tiltaket. Bebyggelse på gbnr. 185/324 og 325 ligg til dels mellom nemnde seksjonar og omsøkt tiltak på gbnr. 185/290.

Utsikt frå etablert felles uteområde på gbnr. 185/324, sør-aust for blokk, ligg noko lågare i terrenget enn utomhusområde knytt til seksjonar på bakkeplan. Utsyn frå nemnde felles uteområde vert noko redusert som følgje av den omsøkte garasjen på eigedom gbnr. 185/290, men ikkje meir enn det ein må pårekne i tettbygde strøk.

Den omsøkte garasjen vil ikkje i nemneverdig grad vere til hinder for utsikt frå nemnde eigedommar, men vil gje bebuarar ei endra utsikt med omsyn til eigedom gbnr. 185/290.

Det er god avstand mellom den omsøkte garasjen og uteopphaldsareal på eigdom gbnr. 185/324 og 325, minste avstand er i Gemini målt til om lag 20 meter, avstand mellom tiltaket og aktuelle uteopphaldsareal samt høgdeforskjellen frå topp møne garasje til planert uteopphaldsareal for gbnr. 185/324 og 325 tilseier at gjenbuar si interesse med omsyn til lys-, sol og utsikt ikkje eller i liten grad vert rørd av tiltaket.

Med omsyn til forstøttningsmurar langs Orresteinen (tiltak nr. 3) og vegvedlikehald, so legg vi uttale frå kommunal vegmynde (Teknisk drift) til grunn med tanke på drift og vedlikehald av veg.

I høve val av type mur så går det ikkje fram av gjeldande reguleringsplan for felt B1 kva type mur som skal nyttast i området. Eigedommen er ikkje omfatta av utbyggingsplan for felt B3 som eigedom gbnr. 185/324 og 325 er del av. Merknader som går ut over det føresegnene gjev utbyggar rett til, kan kommunen ikkje ta til følgje.

Kommunen har forståing for at naboar opplever tiltaket som ein ulempe for deira eigedom.

Juvikstølen er eit regulert bustadfelt, der alle som kjøper tomt/bustad er klar over at det eventuelt vil bli ført opp nybygg, anten i form av bustadhus eller garasjer i tilknytning til bustadhus.

Utgangspunktet etter plan- og bygningslova er at ein må akseptere endringar i eit nabolag i tråd med utviklinga.

Plankartet for området viser ikkje endeleg plassering av garasje, jf punkt 2.3.3 i føresegnene til planen. «*Ein framtidig garasje må plasserast slik at den ikkje kjem i strid med byggjegransa.*» Det er i utgangspunktet opp til tiltakshavar kor garasje skal plasserast på tomta. I regulerte områder er som regel tomtene små, og det vert ofte ei fortetting når det i ettertid vert ført opp garasjar. Ein må difor rekna med at ein kanskje ikkje får behalde den utsikta ein hadde opphavleg.

Kommunen kan ikkje sjå at planlagd garasje og støttemurar vil verte til monaleg ulempe og sjenanse for naboar og gjenbuarar når det gjeld tap av utsikt. Ulemper som følgje av dei omsøkte tiltaka er ikkje større enn det ein må pårekne i tettbygde strøk.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Juvikstølen, del av gnr.185 Isdal felles/1263-07022002 for flytting av avkjørsle samt oppføring av støttemurar og tomteutnytting i samband med oppføring av garasje synt på teikningar datert 15.08.14 og 18.08.15.

Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

Støttemurar:

1. Minste avstand mellom tiltak (mur) og kant kommunal veg skal være minimum 1.0m. Grøfteareal mellom kommunal veg og mur skal opparbeidast med eit fall mot mur på minimum 30cm frå kant kommunal veg.
2. Eigar av tiltak må godta, som følgje av plassering av tiltak og høgdeforskjell, at det kan komme snø ned på uteplass under vinterdrift av kommunal veg.
3. Lindås kommune fråseier seg alt ansvar for skade som oppstår på mur i samband med drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg (veg, vatn og avlaup). Dersom det under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg oppstår skade på mur, er dette kommunen uvedkommande.
4. Dersom det viser seg nødvendig, skal kommunal veg sikrast med autovern eller anna type sikring for å hindre kjøretøy i å skli utfor veg og ned på uteplass. Sikring skal da utførast av søkjar etter dei krav vegmynde måtte sette.
5. Minste avstand mellom tiltak (mur) og offentleg leidningsnett skal være minimum 2.0m.
6. Tiltak skal være forsvarleg fundamentert slik at det ikkje er fare for at utrasning av tiltaket ved arbeid på kommunalteknisk anlegg (veg, vatn og avlaup). Om mulig skal tiltak være fundamentert på fast fjell.
7. Lindås kommune fråseier seg alt ansvar for skade som vert påført tiltak (mur) under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg. Dersom det oppstår skader på tiltak under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg, er dette kommunen uvedkommande.

Flytting av avkjørsle:

1. Avkjørsle skal opparbeidast slik at den tilfredsstillar tekniske krav til utforming som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100 (tidlegare handbok 017). Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle, samt at ein skal snu på eigen grunn. Siktzone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå.
2. Ytterligere informasjon vedkommande tekniske krav finne ein på www.lovdata.no (Veglova og forskrift FOR-1964-07-16 nr 3905) og www.vegvesen.no (vegnormal N100).
3. Avkjørsle skal være plassert som vist på revidert situasjonskart datert Lindås kommune Teknisk drift, VVA, 22.09.2014.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a) vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn samt endringsløyve for oppføring av støttemurar og garasje samt endra tiltakshavar. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.08.14 med dei pressiseringar gjort av Teknisk drift med omsyn til avkjørsle, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. *Jf. standard frå Statens kartverk «Plassering og beliggenhetskontroll», skal tiltaket plasserast innanfor vertikal toleranse som gjeld for områdetype 1.*
3. Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner heile tiltaket i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
4. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med uttale frå vegstyresmakta datert 22.09.14/ og situasjonsplan datert 22.09.14.

5. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.
6. Innsendte merknadar vert ikkje teke til følge.
7. **Det må innan arbeid settast igang ligge føre godkjent ansvarsrett for prosjektering og plassering av murar.**

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-6 (UTF) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.KL.	ANSVARSRÅDE
SØK	Villanger & Sønner AS	925580376	S	1	Ansvarlig søker
UTF	Villanger & Sønner AS	925580376	S	1	Etablering av garasje og forstøtningsmurer

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

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.

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.: 14/6557

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 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 ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast 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 søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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 (for 2014) vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.5	Dispensasjon– byggegrense, tomteutnytting og flytting av avkjørsle	2	Kr. 17.000,-
10.2.6	Basisgebyr for oppføring av garasje	1	Kr. 3.700,-
10.3.2	Basisgebyr for tiltak som ikkje krev oppdatering av matrikkel (murar)	1	Kr. 3.800,-
10.3.3	Godkjenning av ansvarsrett - føretak med sentralgodkjenning	1	Kr. 1.000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr. 25.500,-

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 grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
Einingsleiar byggesak

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Anette Ø. og Øystein Aamli	Orresteinen 4 A	5916	ISDALSTØ
Anne V. Tolleshaug	Orresteinen 9C	5916	ISDALSTØ
Bente Knarvik	Orresteinen 1E	5916	ISDALSTØ
Eivind Antonazzi	Orresteinen 17G	5916	ISDALSTØ

Kopi til:

Harald Nygård	Orresteinen 3I	5916	ISDALSTØ
Ingunn Isdal	Orresteinen 17E	5916	ISDALSTØ
Jan-Eirik Bjørnevoll	Orresteinen 5C	5916	ISDALSTØ
Kurt Arne og Solbjørg V. Natås	Orresteinen 1 A	5916	ISDALSTØ
May Hildegunn Haugland m.fleire	Orresteinen 9A	5916	ISDALSTØ
Nyaz Mohammed	Orresteinen 1D	5916	ISDALSTØ
Royston og Berit Phillips	Orresteinen 1F	5916	ISDALSTØ
Viggo Gulstad og Gerd Dyrnes	Orresteinen 1 B	5916	ISDALSTØ

Mottakarar:

Villanger & Sønner AS	Kvassnesvegen 45	5914	ISDALSTØ
-----------------------	------------------	------	----------