



Øystein Husebø og Merete Husebø
Langheiane 30
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7498 - 15/21037

Saksbehandlar:
Kristin Nielsen
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:
09.06.2015

Dispensasjon og løyve til oppføring av natursteinsmur - gbnr 188/787 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 231/15

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tørrmurt natursteinsmur på eigedom med eksisterande einebustad.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg. Det vert elles vist til søknad motteken 13.11.2014 og supplert 22. og 26.05.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til tiltakshavar ved brev datert 13.05.2015. Dokumentasjon vart motteke ved brev 22. og 26.05.2015.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.05.2015. Etter pbl. § 21-7 første ledd jf. SAK 10 § 7-2 er det ikkje lovfesta frist for sakshandsaming av søknadar som gjeld dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for «Langheiane – B3, B4 og B5» med planid 1263-201005 er definert som bustadføremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg.



Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Utearealet i forkant av huset skal opparbeides med plen og vil fungere som lekeareal for barn. Det er ønskelig å få hevet nivået i forkant slik at området blir mest mulig plant og at en får et fysisk skille mot trafikkert vei for økt sikkerhet som lekeareal. Etter vår vurdering vil en natursteinsmur i front av vår tomt samtidig bidra til et helhetlig og estetisk uttrykk ved ankomst til vår tomt og til området generelt.

Høyeste punkt på muren er planlagt til 0,5 meter over tilstøtende vei ut fra kravet i reguleringsplanen punkt 6.1 og krav til frisisiktzone. Topp på mur skal være i vater, slik at høyeste punkt på muren blir i hjørnet mot sør og høyden vil gradvis avta i takt med terrenget. Samtidig faller både privat og offentlig vei ned mot krysset. Begge forhold bidrar til god sikt for bil som kommer frem i krysset fra begge veier. Vår vurdering er derfor at planlagte tiltak ikke vil medføre redusert sikkerhet eller tilgjengelighet mot offentlig og privat vei. For ytterligere beskrivelse se vedlagte bilder av krysset slik det er per i dag.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå eininga Teknisk drift, VVA i Lindås kommune den 03.06.2015:

«Teknisk drift, VVA, syner til søknad om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg – gbnr 188/787, datert 22.05.2015. Teknisk drift, VVA vil gje dispensasjon for mur på følgjande vilkår:

- *Minste avstand ytterkant mur og kant kommunal veg skal være minimum 1.0m.*
- *Minste avstand mellom ytterkant mur og ytterkant kum skal være minimum 1.0m. Fagleiar veg og avdelingsleiar VA ønskjer ikkje ut sparing av mur ved kum da dette gjer det vanskeleg å drifte og vedlikehalde kummen. Mur må derfor utformast med knekk frå avkjørsle mot kommunal veg og forbi kum (sjå vedlagt situasjonskart datert Teknisk drift, VVA, 03.06.2015).*
- *Mur er plassert i regulert siktzone der ein ikkje kan ha sikthindringar som er høgare enn 0,5m over tilstøytane vegers planum. Høgde på mur kan derfor ikkje være høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå.*
- *Lindås kommune ved Teknisk drift, VVA, fråseier seg alt ansvar for skade som oppstår på mur under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg (veg, grøfteareal og leidningsnett). Dersom det oppstår skade på mur under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg, er dette kommunen uvedkommande. Eigar av gbnr 188/787 må sjølv sørge for og påkoste utbetring av eventuelle skader.*

Det er §§ 29 og 40-43 i Veglova med tilhøyrande forskrifter og vegnormalar, samt Standard abonnementsvilkår – tekniske og administrative bestemmelser som gjev heimel for at vegmynde og VA skal setje krav til tiltak i byggegrense mot veg og ved kommunalteknisk anlegg.»

Teknisk drift har i sin uttale revidert og lagt ved situasjonskartet som syner plassering av muren i tråd med vilkåra dei har sette. Denne versjonen av situasjonskartet ligg ved løyvet.

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. Naboar er varsla om at det er søkt om dispensasjon. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan revidert av eininga Teknsik drift i Lindås kommune, datert 03.06.2015.

På situasjonsplanen er muren sin minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Dette gjeld eigedomsgrense mot privat veg. Høgda på muren er inntil 0,5 meter.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan.

Avstand frå offentleg veg er opplyst å vere 1,0 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 03.06.2015 gjeve dispensasjon til plassering 1,0 meter frå ytterkant mur til kant kommunal veg.

Veg- vatn- og avløpsstyresmakta har i vedtak datert 03.06.2015 gjeve dispensasjon til plassering 1,0 meter frå ytterkant mur til ytterkant kommunal kum.

Det er søkt om natursteinsmur som avtrappast etter terrenget. Muren vil ha høgde inntil 0,5 meter på heile strekket.

Tilkomst og avkjørsle

Muren det er søkt om vil ikkje føre til endra avkjørsleforhold.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av mur. 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har tiltakshavar opplyst at:

Mur er planlagt utført i håndstein frå Solesnes Stein i Jondal type Proff Rustikk, med skiferplate som murtopp (...). En natursteinsmur i front av vår tomt vil gi en fullstendig rekke av natursteinsmurer i feltet ut mot den offentlige veien. Vår vurdering er at muren vil gi en visuell utforming i tråd med formål bak reguleringsplanen, både for vår tomt spesielt og ved tilkomst til boligfeltet generelt.

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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at sjølv om muren er plassert i regulert siktzone, vil den ikkje på noko sted vere i strid med kravet om at ein ikkje kan ha sikthindringar som er høgare enn 0,5 meter over kommunalt vegnivå.

Muren er plassert i strid med regulert byggegrense. Omsynet bak byggegrensa er mellom anna å sikre strøkskvalitet og overordna byggemønster, lys og luft og samstundes byggegrense mot veg. Muren vil vere inntil 0,5 meter høg og inntil 0,5 meter over kommunalt vegnivå og vil såleis ikkje vere ei sikthindring mot kommunal veg eller vere i strid med omsyna bak byggegrense mot veg. Vi kan heller ikkje sjå at omsyna som går på å sikre strøkskvalitet, overordna byggemønster, lys og luft vil vere skadelidande, grunna den svært låge høgda på tiltaket. Vidare vil dette einbustadområdet få eit meir heilskapleg preg av at det også på denne eigedomen vert ført opp natursteinsmur, og avgrensninga mot vegen blir tydelegare og sikrere trafikkmessig, særleg for brukarane av den omsøkte eigedomen. Kommunen vurderar at fordelane for å gje dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå den regulerte byggegrensa.

Plassering

Tiltaket vert ikkje godkjent plassert slik det går fram av søknaden, men vert godkjent plassert som vist i den vedlagte situasjonsplanen som er revidert og stempla av eininga Teknisk drift VVA 03.06.2015.

Grunngjevinga av endringa og vilkåra for plasseringa går fram av Teknisk drift VVA sin uttale av same dato. Sjå avsnittet *Uttale frå anna styresmakt* på side 2 i dette brevet.

For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 1, jf. standarden «Plassering og beliggenhetskroll».

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.

I reguleringsføresegnene, under punkt 3.1.6 *Terrengtilpassing*, står det mellom anna: «Eventuelle støttemurar skal førast opp i naturstein.» Søknaden er i tråd med dette punktet.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå den regulerte byggegrensa for oppføring av natursteinsmur.

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

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i den vedlagte situasjonsplanen, stempla og datert av Teknisk drift, VVA 03.06.2015.**
- 2. Minste avstand ytterkant mur og kant kommunal veg skal være minimum 1,0 meter.**
- 3. Minste avstand mellom ytterkant mur og ytterkant kum skal være minimum 1,0 meter.**
- 4. Mur er plassert i regulert siktzone der ein ikkje kan ha sikthindringar som er høgare enn 0,5 meter over tilstøytane vegers planum. Høgde på mur kan derfor ikkje være høgare enn 0,5 meter over kommunalt vegnivå.**
- 5. Lindås kommune ved Teknisk drift, VVA, fråseier seg alt ansvar for skade som oppstår på mur under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg (veg, grøfteareal og leidningsnett). Dersom det oppstår skade på mur under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg, er dette kommunen uvedkommande. Eigar av gbnr 188/787 må sjølv sørge for og påkoste utbetring av eventuelle skader.**

6. Det skal ikkje førast gjerde – uansett type – på toppen av den omsøkte muren.

Dette vil vere i strid med krava sett i punkt 4.

7. Muren skal ikkje vere høgare enn 0,5 meter noko sted.

Dette vil jf. VTEK § 8-4 tredje ledd, jf. VTEK § 12-11 andre ledd, jf. VTEK § 12-17 løyse ut krav om at høgdeforskjell større eller lik 0,5 meter skal sikrast med rekkverk, som igjen vil vere i strid med frisiktsona.

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 klagt 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.: 14/7498

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. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløse.
3. Avkøyrsløse til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. 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
6	Basiskart	1 x 500,-	Kr 500,-
9.1.5	Dispensasjon frå plan: byggegrense	1 x 8 500,-	Kr 8 500,-
10.3.2	Basisgebyr mindre mur	1 x 3 800,-	Kr 3 800,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 12 800,-

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
avdelingsleiar byggesak

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart mur gbnr 188-787

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

Bergen

Mottakarar:

Øystein Husebø og Merete Husebø Langheiane 30 5914

ISDALSTØ