



Villanger & Sønner AS
Rune Kristoffersen
Kvassnesveien 45
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2269 - 14/8184

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
03.04.2014

Endringsløyve utomhusplan - dispensasjon - gbnr 188/787 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 024/14

Vedtak

Kommunen godkjenner søknad om endring av løyve med teikningar, kart og skildring mottatt 10.03.2014, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

Endringa går ut på oppføring av forstøtningsmur i nabogrense mot gbnr. 188/789 og gbnr. 188/788 samt levegg på etablert terrasse i eigedomens nord/vestleg hjørne.

Løyvet gjeld endring av løyve gjeve 11.06.2013 i sak 2013/1660.

Kommunen gjev dispensasjon frå rettsverknaden av reguleringsplanen, jf pbl § 12-4, jf § 19-2 for plassering av forstøtningsmur i nabogrense som omsøkt.

Kommunen gjev dispensasjon frå rettsverknaden av reguleringsplanen, jf pbl § 12-4, jf § 19-2 oppføring av forstøtningsmur i armert betong.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Løyvet er gjeve på vilkår av at gebyr etter pbl § 33-1 er innbetalt.
2. Forstøtningsmuren skal kles inn slik at den framstår som ein natursteinsmur.
3. Forstøtningsmuren må ikkje plasserast i siktsona til avkøyrsla.
4. Tiltaka må utførast etter tekniske krav gitt i byggeteknisk forskrift 2010.

Før bruksløyve/ferdigattest for tiltaket vert gjeve må følgjande vilkår vere stetta:



1. Dersom det ikkje vert ført opp gjerde på toppen av muren må det dokumenterast korleis krava i teknisk forskrift er teken vare på med omsyn til sikring av nivåforskjeller mot fallskader. Eventuelle sikringstiltak skal skje på eigen eigedom med mindre nabo skriftleg godkjenner at sikringstiltak gjennomførast på hans tomt.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen.

Saksutgreiing:

Søknaden

Det vises til søknaden og telefonsamtale med ansvarleg søkjar den 10.04.2014.

Søknaden omfattar oppføring av forstøtningsmur i nabogrense mot gbnr. 188/789 og gbnr. 188/788 samt levegg på etablert terrasse i eigedomens nord/vestleg hjørne. Ansvarleg søkjar har presisert at det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense og punkt 2.5.3 i føresegnene til reguleringsplanen. Det er ikkje søkt om dispensasjon frå tekniske krav.

Tiltakshavar skriv at:

«Forstøtningsmuren har en planlagt høyde fra 0,8 meter til 1,6 meter, og med en total lengde anslått til 32 lengdemeter. Muren tilpasses terreng og vil ikke bli høyere enn terreng i bakkant. Høyde på mur mot gnr/bnr 188/788 er satt opp mot eksisterende terreng for å hindre at masser raser ned (høyde 0,8 – 1,2 meter). Basert på dialog med nabo settes mur mot gnr/bnr 188/789 opp til kotehøyde 81,5 og plasseres en del inn på vår grense. Dette for å oppnå tilstrekkelig sikring av bakenforliggende masser og at de skal få mulighet å opparbeide sin tomt på godkjent planeringsnivå (kote 82,1). Anslag høyde mur er derfor basert på differansen mellom godkjente kotehøyder på vår vei og 81,5. Denne delen av muren vil i all hovedsak være i bakkant av hus og i liten grad synlig fra offentlig og privat vei.» «Siden det i dette området blir tett mellom hus og planlagte uteområder, planlegger vi å bygge en levegg i bakre ende av terrassen med høyde inntil 1,7 meter og total lengde på ca 4,5 meter. »

Andre tiltak som kan vere vist på eller skildra i innsendte søknadsmateriell, har kommune ikkje teken stilling til og er ikkje omfatta av dette løyve. Det same gjeld tiltak som er nemnt i saksutgreiinga men som ikkje er nemnt i førre avsnitt.

Tidlegare løyve med vilkår gjeld framleis.

Nabotilhøve

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka. Naboar er varsla at det er søkt om dispensasjon.

Plangrunnlag

Eigedommen er omfatta av reguleringsplan for Langheiane – B3, B4 og B5.

Visuell utforming

Tiltaka vil etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til si funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf plan- og bygningslova § 29-2.

Plassering og høgdeplassering

Murens plassering er vist på innsendt situasjonsplan. Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar. For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 1 jf. standarden "Plassering og beliggenhetsk kontroll".

Dispensasjonar

Det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense mot naboeigedomar samt punkt 2.5.3 i føresegnene til reguleringsplanen.

Det er ein føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal derfor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Når det gjeldt dispensasjon fra arealplan seier førearbeida at «De ulike planene er som oftast blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.»

Dei omsyn som kan grunnge ein dispensasjon er i første rekkje knytt til areal- og essursdisponeringsomsyn.

Natursteinsmur

I føresegnene til reguleringsplanen er det sett krav til at forskjeringar og fyllingar skal istandsettast med vegetasjon og / eller murer i naturstein der det er naturleg. Vidare at ubygde område skal handsamast og ferdigstillast med estetisk taltalande form og materialbruk. Kravet om naturstein er eit kvalitetskrav som sikrer sams utforming og utsjånad av murar i området.

Søkjjar opplyser at han er avhengig av «en plasseffektiv løsnung i svingen, for at denne skal kunne sikre tilkomst med bil og parkering nær hovedinngang, som forutsatt i opprinnelig søknad.» Vidare at «Forstøtningsmuren er derfor planlagt i armert betong. Det er planlagt å forblende forstøtningsmur i etterkant med naturstein og beplantning for å oppnå en helhetlig estetikk.»

Etter dei opplysningane som ligg føre vurderar kommunen at tiltaket vil oppfylle føresegnenes krav til utsjånad, då muren vil framstå som ein natursteinsmur. Under føresetnad av muren vil framstå som ein natursteinsmur, vil ein stille seg positiv til ein dispensasjon då ein vurderar at omsyna bak føresegna ikkje vert skadelidne. Vidare ligg det føre klare fordelar for dispensasjon.

Regulert byggegrense mot naboeigedomar

På reguleringsplankartet er det vist byggegrense mot naboeigedomen. Byggegrensa oppgir den minste avstanden eit tiltak kan plasserast frå naboeigedomen, og er å betrakte som eit forbod mot å bebygge arealet mellom byggegrensa og naboeigedomen. Byggegrensa sammenfaller med avstandskravet i pbl § 29-4 (2). Det er dei same omsyna som gjer seg gjeldande.

Omsyna bak byggegrensa er å sikre utsikt og lysforhold, brannsikring, omsyn til naboar, luft og trivsel på tomta, tilpassing og disponering av tomta. Areal mellom byggegrensa og naboeigedomen kan til dømes brukes til lek, rekreasjon og eventuelt avkøyrsløse og parkering (ikkje mot veg).

I sivilombudsmannens årsmelding 2009 s. 325 (Somb-2009-81) står det at kommunene bør være varsomme med å gi slike dispensasjonar, fordi:

- «Eit forbod i lova mot bygging nærmare enn 4 meter frå nabogrensa innebærer at lovgiver allerede har foretatt en avveining av interesser. De må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra dette.»
- «Når ingen mothensyn gjør seg gjeldende og det heller ikke foreligger forhold som taler for dispensasjon, bør det legges avgjørende vekt på at det er tale om dispensasjon fra et lovbestemt forbud».
- «Skal det gis dispensasjon fra pbl. § 70 nr. 2, er det ikke tilstrekkelig at hensyne bak bastemmelsen ikke blir skadelidende. Søkeren må i tillegg påvise positive grunner for dispensasjon. En slik grunn må være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter».

Etter dei opplysningane som ligg føre vurderar kommunen at tiltaket er til fordel for utbyggar og naboar. Støttemuren vil gjere det mogleg for nabo å opparbeide sin tomt på godkjent planeringsnivå samtidig som ein oppnår sikring av bakenforliggende massar. Ein dispensasjon i dette tilfelle vil sikre dei omsyna som gjer seg gjeldande bak forbodet.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Gebyr

Søknadsppliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

Referanse til gebyrregulativet:	Tal:	Sum:
C.1.1 Basiskart	1	500
C.4.2 Dispensasjon frå fleire føresegner	2	15.800
Endringssøknad		0
Totalt å betale:		16.300

Klagerett

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunnjevast.

Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

Partane vert med dette gjort merksam på at søksmål om gildskapen av vedtaket eller krav om erstatning som fylgje av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkomande part har nytta høve til å klage på vedtaket, og at klagen er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve kunne reisast når det er gått 6 månadar frå klage fyrste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar si side at klageinstansens avgjerd ikkje føreligg jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med helsing

Siril Therese Sylta
konst. fagleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Øystein Husebø

Skytterveien 33 5038

BERGEN

Mottakarar:
Villanger & Sønner AS

Kvassnesveien 45 5914

ISDALSTØ