



Arkitekt Giskegjerdet AS
Hagav. 24
5382 SKOGSVÅG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/4919 - 16/2831

Saksbehandlar:

Eilin Houlison Molvik

EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:

02.02.2016

Dispensasjon og løyve til etablering av murar, avkjørsle og intern køyreveg - gbnr 134/167, 166, 183 Hilland

Administrativt vedtak. Saknr: 068/16

Tiltakshavar: Hagbart M. Jacobsen

Ansvarleg søkjar: Arkitekt Giskegjerdet AS

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Det er i søknad mottatt 23.01.2015 søkt om ulike tiltak knytt til eigedomane gbnr 134/166, 167 og 183. Eigedomane fungerer i dag som ein eigedom.

Det er søkt om oppføring av terrengstøttemur på gbnr 134/167 langs grensa mot kommunal veg, oppføring av terrengstøttemur på eigedoman gbnr 134/166 og gbnr 134/183, ny avkjørsle og intern veg.

Det er i søknadsskjema vist at det også vert søkt om tilbygg til bustaden (garasje og terrasse), jf blankett 5174 og 5175. Ansvarleg søkjar har gjort greie for at søknaden ikkje omfattar tilbygget og at dette skal søkjast om på eit seinare tidspunkt, jf merknad ved oversending av søknaden og eiga utgreiing av det omsøkte tiltaket.

Det vart i vedtak datert 30.06.15 gjeve avslag på søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av mur langs kommunal veg.

Med omsyn til etablering av terrengstøttemur på eigedomane gbnr. 134/166 og 134/183, ny avkjørsle og intern veg so vart det i vedtak datert 30.06.15 bedt om følgjande:

- Tiltaka er ikkje tilstrekkeleg nabovarsla. Naboar på gbnr 134/286, 134/336, 134/360, 134/334 er ikkje varsla.
- Oppføring av mur i grensa krev dispensasjon frå avstandsreglane i pbl § 29-4 eller at eigar av naboeigedomen har gitt skriftleg samtykke. Vi kan ikkje sjå at det er søkt om dispensasjon for dette tilhøvet eller at det ligg føre naudsynt erklæring frå eigar.

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733



- Situasjonsplanen viser både omsøkte og framtidige tiltak for eigedommen. Oppdatert situasjonsplan skal berre visa omsøkte tiltak. Lengdeprofil av mur på gbnr bør leggjast ved saka.
- Reguleringsplanen viser plassering av avkjørsle slik ho er etablert i dag. Samstundes er det opna for mogleg etablering av ny avkjørsle slik søknaden viser. Ei eventuell ny etablering av avkjørsle på denne staden må oppfylle gjeldande krav til avkjørsler, jf tekniske krav til avkjørsler som fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn. Godkjend og oppført garasje på gbnr 134/336 kan gjera det vanskeleg å etablere ei ny avkjørsle her. Ved eventuell ny søknad om avkjørsle må det dokumenterast at gjeldande krav til avkjørsler er oppfylt, jf uttale frå Teknisk drift datert 16.06.2015.

Kommunen vurderte at søknaden når det gjaldt etablering av avkjørsle, intern veg og støttemur på gbnr 134/166 og 134/183 var for mangelfull til at tiltaka kunne handsamast.

Det vart gjeve frist for supplering av søknad innan 15.08.2015. Det har i påfølgjande korrespondanse vore bedt om utvida frist.

Søknaden var komplett og klar for handsaming 17.11.15 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomane gbnr 134/166, 167 og 183 ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Hilland gnr 134 bruk nr 4 og 37 er definert som byggeområde for bustadar.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)DET SØKES OM DISPENSASJON FRA FØLGENDE REGLER/BESTEMMELSER:

Pbl § 29-4:

BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Det henvises til byggesaken.

- *Det skal ifm. ny avkjørsel i nordøst utbedres og bygges veg i tråd med reguleringsplanen. Ifm dette skal det oppføres en mur 1 meter fra tomtegrense mot 134/336. Murens høyde langs tomtegrenser er om lag 1 meter til 1, 5 meter.*
- *Videre skal det langs nabo bnr 360, 367 videreføre mur i ca 2 meters høyde for å ta opp eksisterende terrengforskjeller og skråning. Muren vil være en forbedring av dagens situasjon. Avstand til naboer ca 1,5 -2,7 meter.*
- *Videre er det inngått muntlig avtale med bnr 363 om plassering av mur langs tomtegrense i syd. Denne muren er oppført, men ikke byggemeldt. Denne muren er ca 2 meter høy.*

ARGUMENTASJON, SÆRLIGE GRUNNER SPESIFISERT:

- 1. Tiltakshaver ønsker å benytte pbl §29-4 om dispensasjon fra avstandskravet utan erklæring fra naboer, da dette anses mest hensiktsmessig slik man ser saken. Det har vært vanskelig å komme naboer i tale for å få signert erklæringer.*
 - 2. tiltaket skal utføres i ubrennbart materiale, og vil således ikke føre til ytterligere brannfare. murene bidrar til å forbedre bruken av tiltakshavers tomt, samtidig som skråning mellom naboer blir forbedret.*
 - 3. Tiltaket er ikke til hindre for bruk av nabotomter, friskt, byggegrens mot kommunal*
 - 4. eiendommer.*
- (.....)*

Uttale frå anna styresmakt

Saka var på intern høyring til planavdelinga og Teknisk drift ved vegavdelinga i høve vedtak datert 30.06.15.

Det ligg føre følgjande uttale frå Teknisk drift:

(.....) Teknisk drift har vurdert søknad om flytting av avkjørsle på gbnr 134/167-166. Avkjørsle med plassering som vist på innsendt situasjonskart vil få garasje i siktsone. Avkjørsla må være plassert slik at minstekrav til sikt vert oppretthalde. Avkjørsla sin svingradius frå gangveg skal opparbeidast på eigen grunn og ikkje på naboeigedom som vist på innsendt situasjonskart.

Dagens plassering av avkjørsle tilfredsstillar minste krav til sikt. Teknisk drift anbefaler at denne vert oppretthalde. Vegen er regulert som kjørbare gangveg og det er tillete med kjøring til eigedomane. Det er viktig med god sikt i avkjørslane da dei mjuke trafikantane har hovud prioritet.

Privat veg inn på eigedom kan gradvis leggest om. Ei løysing kan være som vist på kartutsnittet under. Avkjørsler skal i mest mogleg grad samlast for å unngå uønskede hendingar i gangvegen. Avkjørsla bør derfor være felles.



(...)

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr.134/336 snr. 1 og 2 ved brev av 14.10.15:

Klage på mottatt nabovarsel på omsøkt tiltak på Gnr.134 Bnr. 166, 167 og 183 i Lindås Kommune.

Viser til mottatt nabovarsel datert 10.08.2015 vedrørende oppføring av støttemur langs nabogrense, bygging av veg inn på tomten på Gnr. 134 Bnr. 166-167-183. Samt dispensasjon fra nabo erklæringer for oppføring av mur 1 meter fra nabogrense.

Vi eiere av Gnr.134 Bnr.336 seksjon 1 og 2, påklager omsøkte tiltak på det sterkeste. Det er ikke aktuelt og tillate bygging av vei og mur 1 meter fra felles nabogrense og gi tiltakshaver erklæring på omsøkt tiltak.

Mottatte profiltegninger er ikke i samsvar med eksisterende terreng. Viser til våre vedlagte bilder, Nr 1-2 og 3.

Profiltegning 1-1 stemmer sånn noen lunde. Mellom profiltegning 1 og 2 er det opp til 5 meter forskjell mellom våre planerte tomter/plener og planlagt ny plassering vei. Dette ser man lett på til sendt situasjonsplan. Bilde nr 1 i nordre del av tomten vår viser gjerde stolper ca. 1m høy mot ny planlagt vei inn på tomten. Bilde nr 2 viser at høydeforskjellen her blir ca 2 meter når veien blir flyttet 1 m mot felles grense. Bilde nr 3 viser ca 5m høyde forskjell mellom våre tomter.

Vi vil overhode ikke tillate denne muren bygget og omlegging av vei, slik som den er omsøkt. Oppå denne muren vil det også bli bygget et gjerde i 1 m høyde, som vil være til ytterligere sjenanse for oss. Vi ber om at Lindås kommune ved byggesaksavdelingen innhenter terreng profiltegninger mellom profil tegning 1 og 2, og samt tar en befarings på overnevnte omsøkte tiltak. Slik omsøkte tiltak er planlagt vil dette forringe vår eiendom og frata oss sol om ettermiddagen med denne ruvende muren og gjerde 1 m fra felles nabogrense.

Vi ser også fra tilsendt situasjonsplan at omlegging av vei over omsøkt eiendom, vil frigjøre areal som vil bli omsøkt bygget på et senere tidspunkt. Dette er eneste grunn til at tiltakshaver ønsker denne løsningen. Dette er ikke akseptabelt fra vår side.

Vi vil be om at søker i stedet jordsetter eksisterende steinskrånninger til det beste for alle berørte naboer. Eksisterende steinskrånninger er lite tiltalende for oss berørte naboer som ligger så lavt i terrenget og ser rett inn i steinfyllingene daglig.

Selve avkjørselen har vi ingen kommentar til. Vi reagerer sterkt på den ekstremt lange og høye muren mellom våre grenser og omlegging av vei. Dette tiltaket kan vi naboer ikke akseptere, og vi forventer at Lindås kommune ved byggesaksavdeling kommer til samme konklusjon og avslår overnevnte søknad.

DET BØR UTARBEIDES EN KONSEKVENSANALYSE MOT DE BERØRTE NABOER. OMSØKTE TILTAK VIL KREVE TILTAKSKLASSE 2. BÅDE PÅ PROSEKTERING OG UTFØRELSE. TILTAKET ER AV STOR BEKYMNING FOR BERØRTE NABOER. MUREN ER EKSTREM LANG OG BERØRER MANGE. VI ER BEKYMRET VEDRØRENDE TILTAKSHAVERS UTFØRELSE PÅ SIN TOMT, DA HAN IKKE HAR ANSVARSRETT PÅ UTFØRELSE AV ARBEIDER PÅ TOMTEN SIN. TILTAKSHAVER KAN SØKE LOKAL GODKJENNING PÅ ØNSKET ARBEIDER. VI BER OM I SÅ FALL AT DET IKKE GIBS DEN TIDLIGERE ARBEIDER SOM ALDRI ER BLITT FERDIGSTILT, ELLER UTFØRT SVÆRT DÅRLIG.

Ansvarleg søkjar har via advokatfirmaet KYRRE kommentert nabomerknad ved brev datert 17.11.15.
Ansvarleg søkjar opplyser at:

Vedr. søknad om tiltak på gnr. 134 bnr. 167, 166 og 183 – Merknader til innkommet naboklage

1. Innledning

Advokatfirmaet Kyrre ANS representerer Hagbart Jacobsen, eier av gnr. 134, bnr. 167,166 og 183.

Det vises til klage på mottatt nabovarsel datert 14.10.15 og herunder inngitt søknad om tiltak datert 26.08.15.

2. Rettslig og faktisk grunnlag for opparbeidelse av vei/avkjørsel

2.1 Innsigelser mot vei/forstøtningsmur ifht. områdets reguleringsplan

Eiere av 134/336 gjør gjeldende i sin innsigelse at

«Det er ikke aktuelt og tillate bygging av vei og mur 1 meter fra nabogrense».

Det vises til reguleringsplan for området Hilland - plan-ID 1263-02051985. I reguleringsplanen fremgår det at det skal ligge kjørbar vei i den ansøkte traséen som tilkomst til 134/166 – i det vesentlige tettere opp til tomtegrensen mot 134/336 enn det den ansøkte veien er.

Reguleringsplanen er bindende for kommunen. Det vises til pbl.   12-4:

«En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i å 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter å 12-13.

Tiltak etter § 1-6 første ledd, herunder bruksendring etter § 31-2, jf. også § 1-6 andre ledd, må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Reguleringsplan skal følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav a til m, jf. §§ 20-2 til 20-5.»

Forstøtningsmuren vil være nødvendig for å opparbeide veien på en forsvarlig måte i tråd med områdets topografi.

Jacobsen v. arkitekt Giskegjerde har innsendt ny søknad hvor det er foreslått en ny trasé for vei og avkjørsel tråd med den anbefaling fra Teknisk drift i kommunens brev datert 30.06.15. Traséen hensyntar oppføring av garasje på 134/336, slik at de tekniske krav til vei mht. frisikt etc. ivaretas. Det presiseres at den aktuelle garasje er oppført langt større og mer dominerende enn det som er fremgår av reguleringsplanen.

Den foreslåtte løsning vil etter vårt syn være i tråd med områdets reguleringsplan. De avvik som fremkommer med hensyn til avkjørselen er av hensyn til garasje på 134/336, som ikke er oppført i henhold til reguleringsplan.

Det legges til grunn at reguleringsplanen i sin tid har vært ute til høring, slik at eiere av 134/336 tidligere har kunnet gjøre gjeldende sine innsigelser mot en evt. kjørbar vei.

2.2 Kommunens vedtak om grensejustering i 2008 – vilkår om opparbeidelse av avkjørsel

I forbindelse med søknad om grensejustering av gnr. 134 bnr. 166, 167 og 134 ble opparbeidelse av avkjørsel stilt som vilkår av kommunen, jf. vedtak datert 03.12.08:

«Avkjørsle må etablerast som vist i reguleringsplanen, og skal vere felles for gbnr. 134/166 og 134/167.

Fylkesmannen stadfestet vedtaket 02.03.09 etter klage fra eiere av 134/336.

I nevnte sak uttrykker både kommunen og fylkesmannen at det er ønskelig at det opparbeides slik avkjørsel som nå ansøkes.

Eiere av 134/336 gjør gjeldende at

«Vi vil overhodet ikke tillate denne muren bygget og omlegging av vei, slik den er omsøkt»

Vi kan vanskelig se eiere av 134/336s generelle motstand mot at Jacobsen kan utnytte sine tomter på en hensiktsmessig måte skal tillegges avgjørende vekt. Ansøkte tiltak sammenfaller med reguleringsplan og kommunens tidligere uttrykkete krav og ønsker.

2.3 Øvrige merknader

2.3.1 Påstand om feil ved profiltegninger

Jacobsen stiller seg uforstående til påstand om at mottatte profiltegninger ikke samsvarer med eksisterende terreng.

2.3.2 Utsagn i kommunens brev datert 30.06.15

I kommunens brev datert 30.06.15 heter det at

«Godkjend og oppført garasje på gnr 134/336 kan gjera det vanskeleg å etablera ny avkjørsle her»

Forholdet mellom reguleringsplan og garasje på 134/336 vil ikke problematiseres i denne omgang. Det påpekes at Jacobsens tiltak som redegjort for i utgangspunktet er i tråd med reguleringsplanen, mens størrelsen og plassering av nevnte garasje ikke er det.

Videre er det innhentet uttalelse fra Teknisk drift i relasjon til tekniske krav til vei/avkjørsel. Det nevnes for ordens skyld at bl.a. frisiktslinjen ved den opprinnelige ansøkte avkjørsel er redusert som følge av at garasje oppført på 134/336 er langt større enn det som fremgår av reguleringsplan.

Tiltakshaver bruker likevel nå ressurser på å tilpasse seg garasjen.

3. Tiltaksklasse

Det overlates til kommunen å vurdere tiltaksklasse, jf. tillegg til naboklagen. Dersom kommunen er i tvil kan det avholdes befarings.

4. Konklusjon

Utgangspunktet for tiltak er reguleringsplan med plan-ID 1263-02051985.

Tiltakshaver ønsker å opparbeide vei som ivaretar topografi og tekniske krav til avkjørsel. Veien er nå planlagt i samsvar med reguleringsplan og kommunens tidligere utrykte ønsker. Endring på avkjørsel blir gjort i tråd med anbefaling fra Teknisk drift, og innebærer dermed en tilpasning som følge av at garasje på 134/366 – klagende parts eiendom - ikke er oppført i tråd med reguleringsplan mht. plassering og størrelse.

Det foreligger intet grunnlag for at naboklagen skal tas til følge.

I medhald av reglane i pbl. § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for ny varsling av dispensasjonssøknad datert 01.08.15 til tidlegare varsla naboar. Ein finn at deira interesser ikkje vert råka av endringane i søknaden.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.09.14, dagsett 06.10.15. Avkjørsle synt på nemnde situasjonsplan ser ut til å vere i samsvar med avkjørsle skissert av Teknisk drift.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense mot gbnr. 134/363 vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 134/363 har i dokument datert 09.03.2015 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til auka/endra bruk.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Slik vi forstår søknaden gjeld den, med omsyn til avkjørsle, oppgradering av eksisterande avkjørsle i tråd med uttale gjeve frå Teknisk drift.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av støttemur, internveg og oppgradering av 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

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.

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.

Omsynet bak avstandskravet i pbl § 29-4 er for å hindre innsyn, sikre lys og luft mellom byggverk, branntryggleik og utsikt. Det er desse omsyna administrasjonen må vurdere når ein skal ta stilling til korleis eit tiltak skal plasserast.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dei omsøkte tiltaka med omsyn til avstand til eigedom gbnr. 134/336. Isolert sett til dels kjem inn under unntaksreglar i byggesaksforskrifta

(SAK10) som trådte i kraft 01.07.2015. Tiltaka vert ført opp i ubrennbart materiale og legg soleis ikkje hindringar med omsyn til utvikling av eigedom gbnr. 134/336 og gbnr. 134/360.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå avstandskravet i plan- og bygningslova § 29-4 for oppføring av støttemur i høgde frå 1 til maks 1,5 metershøgde og avstand på 1 meter frå grense mot eigedom gbnr. 134/336, samt plassering og høgde som vist på situasjonsplan datert 23.09.14 (dagsett 06.10.15) i høve eigedom gbnr. 134/360.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden, minste avstand til fellesgrense mot eigedom gbnr. 134/336 vert sett til 1 meter jf. opplysningar gjeve i søknad.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønns tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2. Det er ein føresetnad for løyve at muren vert ført opp i naturstein.

Nabomerknad

Nabomerknadar går i hovudsak ut på tap av ettermiddagssol og sjenanse med omsyn til tiltaket. Naboar ønskjer at tiltakshavar jordsetter eksisterande skråning.

Klagar sin eigedom og uteområde ligg nordvest for aktuelle tiltak, vidare ligg eigedomen naturleg lågare i terreng enn eigedom gbnr. 134/183, 167 og 166. Høgdeforskjell mellom dei aktuelle eigedomane kjem til dels av naturleg terreng på eigedomen samt fylling etablert i samband med bustaden på eigedomen.

Med omsyn til ettermiddagssol ligg uteplass til eigedom gbnr. 134/336 i skygge av bygningar på eigen grunn og kan slik vi vurderer det ikkje hevde tap av ettermiddagssol som følgje av tiltaket. Vidare vil dei omsøkte murane/terrengendringane ligge lågare i horisonten enn t.d. eksisterande bustadhus og terreng på eigedomane 134/183, 167 og 166 og vil soleis føre til minimalt tap av utsikt og sol som følgje av dei omsøkte tiltaka.

Hillandfeltet 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 eller terrengjusteringar som følgje av nemnde tiltak og internveggar på bustadeigedomar i området.

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

Kommunen har forståing for at naboar opplever tiltaket som ein ulempe for deira eigedom. Kommunen har og forståing for at ein etter ei årrekke med ei steinfylling på nabotomt har sett seg lei av situasjonen.

Kommunen håpar at ei opprydding på eigedom gbnr. 134/183 og 166 med omsyn til steinfyllinga vil betre tilhøva i området.

Administrasjonen har vore på synfaring på eigedomen i samband med handsaming av søknaden og kan ikkje sjå at planlagd støttemurar og internveg på eigedom gbnr. 134/183 og 166 vil verte til monaleg ulempe og sjenanse for naboar når det gjeld tap av utsikt og soltilhøve. Ulemper som følgje av dei omsøkte tiltaka er ikkje større enn det ein må pårekne i tettbygde strøk.

Vurdering av tiltaksklasse

Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje eit mindre tiltak då det i utstrekning og høgde utgjer et forholdsvis stort tiltak og samla sett store terrengendringar i eit tettbygd område. Konsekvensar ved feil vurderer kommunen å vere so pass store at vi finn grunn til å krevje at prosjektering av fylling og støttemur skal liggje i tiltaksklasse 2, ikkje tiltaksklasse 1 som omsøkt. Utførelse av arbeidet kan liggje i tiltaksklasse 1 som omsøkt.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for plassering/oppføring av støttemurar nærare eigedomsgrense mot gbnr. 134/336 enn 4 meter.

Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Minste avstand frå front støttemur til eigedomsgrense mot gbnr. 134/336 skal ikkje være mindre enn 1 meter.**
- 2. Støttemur skal murast opp i naturstein.**
- 3. Arealet mellom front støttemur og grense mot gbnr. 134/336 og gbnr. 134/360 skal ryddast, dumpa stein skal fjernast i samband med etablering av støttemur.**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av støttemur og etablering/omlegging av internkøyreveg samt utbetring av avkjørsle. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.09.14 (dagsett 06.10.15) med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Minsteavstand frå front støttemur mot eigedomsgrense til gbnr. 134/336 skal ikkje vere mindre enn 1 meter.
3. Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med uttale gjeve frå Teknisk drift og slik som synt på situasjonsplan datert 23.09.14 dagsett 06.10.15.
4. Avkjørsle skal opparbeidast slik at den tilfredsstillar tekniske krav til utforming som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «almennelike 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. Siktsone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå.
5. Faktisk plassering av tiltaket skal seinast ved søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
6. Arbeid kan ikkje ta til før det ligg føre oppdatert gjennomføringsplan og godkjent ansvarsrett for PRO i tiltaksklasse 2 for fylling og etablering av støttemur, evt. erklæring om ansvarsrett frå føretak med sentral godkjenning.
7. Arbeid kan ikkje ta til før det ligg føre oppdatert gjennomføringsplan og godkjent ansvarsrett for UTF i tiltaksklasse 1 for fylling og etablering av støttemur, evt. erklæring om ansvarsrett frå føretak med sentral godkjenning.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. 23-5 (PRO)/23-6 (UTF) gjev kommunen avslag på søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett for føretaket Jacobsen Consulting AS for ansvarsområdet grunnarbeid og landskapsutforming.

Jf.pbl § 22-3 ,3.ledd, 2.punktum «Kommunen kan kreve flere eller andre ansvarlige foretak enn søkers forslag dersom de ansvarlige mangler kvalifikasjoner, det er grunn til tvil om de ansvarliges pålitelighet og

dugelighet eller foretaket tidligere har vist seg ikke kvalifisert til liknende oppgaver. Avslag på søknad om ansvarsrett kan påklages særskilt av det foretaket som får avslaget.»

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TTKL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Arkitekt Giskegjerde AS	993 737 259	S	1	Heile tiltaket
PRO	Arkitekt Giskegjerde AS	993 737 259	S	1	Arkitekturprosjektering

*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 reisas 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.: 14/4919

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:

- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Advokatfirmaet Kyrre ANS	Postboks 1862 Nordnes	5816	BERGEN
Berit og Terje Bergfjord	Løhøyen 10	5911	ALVERSUND
Kjersti og Per Leif Berentsen	Løhøyen 12	5911	ALVERSUND
Marit og Hagbart M. Jacobsen	Løhøyen 14A	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Arkitekt Giskegjerdet AS	Hagav. 24	5382	SKOGSVÅG
--------------------------	-----------	------	----------