



Viggo Systaddal Færøy
Moldekleivmarka 34 A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1571 - 17/13047

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
02.10.2017

Godkjenning - GBNR 27/224 - Dispensasjon frå byggegrense mot veg og løyve til oppføring av støttemur

Administrativt vedtak. Saknr: 180/2017

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1, jf 20-2, har Viggo Færøy søkt løyve til tiltak utan ansvarsrett for oppføring av støttemur i betong mot veg på gbnr 27/224 i Meland kommune, jf søknad mottatt 13.06.2017, supplert 29.09.2017. Saka omfattar dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg, jf pbl § 19-2.

I følgjebrev datert 11.06.2017 vedlagt søknaden har tiltakshavar opplyst at muren skal oppførast i samarbeid med naboeigedomen gbnr 27/221 og difor går til tomtegrensa mot denne eigedomen. Muren vil ha maks høgde 1 meter og er naudsynt for å legge til rette for parkering og garasje. Det er vist til at samtlege naboar har fått tilsvarende dispensasjon.

VURDERING:

Nabovarsling:

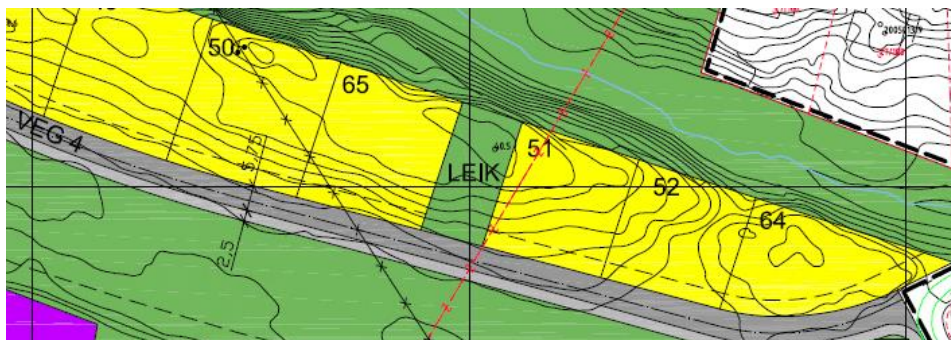
Tiltaket er ikkje nabovarsla av tiltakshavar, men det er i ettertid sendt inn avstandserklæring frå eigar av gbnr 27/221/2. Kommunen kan ikkje sjå at det er aktuelt å stille krav om ytterlegare varsling, jf pbl § 21-3, 2. ledd.

Høyring:

Sektormyndighetene sine interesser blir ikkje berørt av tiltaket og saka har difor ikkje vore sendt på høyring. Dispensasjonsvedtaket skal likevel sendast fylkesmannen og fylkeskommunen for vurdering av klagerett.

Plan- og lovgrunnlag:

Den omsøkte eigedomen ligg i et område som i Reguleringsplan for Moldekleiv er avsett til byggeområde for frittliggjande småhus (byggjetomt 65), jf. arealplanID 125619780001:



Gjennom plankart og -føresegner er det fastsett eit generelt forbod mot byggjetiltak innanfor den innteikna byggjegrensa mot kommunal veg. Det følgjer vidare av planføresegn § 8 at «*inngjerding, forstøtningsmurar, innkjørslar til garasjar o.l.*» skal utførast etter ei samla plan for slike tiltak, men slik plan ligg p.t. ikkje føre.

Ein reguleringsplan kan innehalde generelle byggjegrenser som viser kor byggjetiltak skal plasserast i planområdet, og/eller særskilte reglar om byggjegrenser mot offentleg veg. I føreliggjande sak er det sistnemnde type byggjegrense som er aktuell.

Reguleringsplanen sine byggjegrenser mot veg må sjåast i samanheng med Veglova (vegl.), ettersom reglane om byggjegrenser i vegl. gjeld så langt ikkje anna er vedteke gjennom reguleringsplanen. Dette gjeld både kor dei fysiske grensene skal gå og kva for byggjetiltak som er omfatta av byggjeforbodet.

Gjeldande reguleringsplan viser kor byggjegrensa mot den kommunale vegen går, men inneheld ikkje nærare forklaring om kva for byggjetiltak som er omfatta av byggjeforbodet innanfor byggjegrensa. Det blir difor vist til dei generelle reglane om dette i veglova § 30, sjå særleg 1. og 2. ledd:

«Byggverk, her òg laus kiosk, opplag eller anna større innretning må ikkje utan særskilt løyve plasserast innafor byggjegrenser som er fastsette i eller med heimel i § 29.

Føresegnene i første ledd skal gjelde tilsvarande for vareramper, murar og liknande innretningar, for utsprengde og utgravne rom og for nettstasjonar og andre byggverk m.v. i tilknytning til leidningar som nemnde i § 32. Det same gjeld for gjerde som kan hindre fri sikt, dersom ikkje anna følgjer av §§ 44 flg.» [Adm. understr.]

Den planlagde muren er omfatta av tiltaka nemnd i veglova § 30, og fordi den skal plasserast innanfor byggjegrensa i reguleringsplanen er tiltaket avhengig av dispensasjon.

Muren i seg sjølv er plassert i nabogrense med høgde på maksimalt 1 meter. Administrasjonen vurderer støttemuren som eit "...mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver", jf pbl § 20-4 bokstav d). Dette er i samsvar med praksis angitt gjennom Norsk Kommunalteknisk Forening sitt informasjonsark om søknadsplikt for støttemurar.

Dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2; sjå særleg andre og tredje ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er altså at 1) omsyna bak føresegnene det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side, og 2) at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Reguleringsplanen sine byggjegrænser mot kommunal veg byggjer særleg på to omsyn:

1. Det skal ikkje setjast i verk byggjetiltak som hindrar frisikt eller på anna måte kan skape trafikkfarlege tilhøve på staden.
2. Det skal ikkje setjast i verk byggjetiltak som kan vanskeleggjere framtidig, naudsynt utviding av kommunalt veganlegg, under dette òg naudsynt areal til grøfting, brøytekantar mv.

Administrasjonen finn at ein dispensasjon i denne saka ikkje vil ha negative konsekvensar for dei omsyn som ligg til grunn for den fastsette byggjegrænse. Det blir i den samanheng lagt særleg vekt på at muren skal oppførast langs ei relativt rak og oversiktlig vegstrekning som ikkje vil hindre naudsynt frisikt, og som direkte forlenging av mur på naboeigedomen gbnr 27/221.

Det blir sett som vilkår at muren skal plasserast minst 1meter frå eksisterande asfaltkant, at muren ikkje på noko punkt skal vere høgare enn 1 meter målt frå eksisterande veg og at avslutninga av muren mot søkjaren si eige avkjørsle skal utførast skrånande/vinklast ned til ei høgde i endekanten på maksimalt 0,5m.

Administrasjonen finn det vidare godtgjort at ein dispensasjon i denne saka vil ha ein klar overvekt av fordelar, idet tiltaket objektivt sett legg til rette for ein betre og meir rasjonell utnytting av den omsøkte eigedomen, samstundes med at muren blir vurdert å ha ei positiv estetisk innverknad på omgjevnadane.

Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt blir på denne bakgrunn vurdert til å vere til stades, jf. pbl. § 19-2.

Plassering av tiltaket, høgde, utforming og avstand frå nabogrense:

Tiltaket skal plasserast og oppførast som vist på vedlagte situasjonskart motteke 28.06.2017. Det ligg føre avstandserklæring dagsett 15.08.2017 om rett til plassering av støttemuren i nabogrense mot gbnr 27/221.

Administrasjonen vurderer at erklæringa er tilstrekkeleg til å kunne godkjenne omsøkt plassering etter plan- og bygningslova, jf pbl § 29-4, 2. ledd, bokstav (a). Vedtaket inneber likevel ikkje avgjerd av privatrettslege forhold.

Tiltaket er med dette i samsvar med føresegnene i pbl § 29-4 om plassering, høgde og avstandskrav. Vidare er tiltaket i samsvar med pbl §§ 29-1 og 29-2, om krav til utforming og visuelle kvalitetar. Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at muren blir utført på fagmessig god måte i samsvar med Byggteknisk forskrift (TEK10).

Planløyising og utsjånad:

Tiltaket har forsvarleg planløyising og arkitektonisk utforming, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

VEDTAK:

Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå gjeldande byggjegrænse mot veg i Reguleringsplan for Moldekleiv for oppføring av støttemur på gbnr. 27/224 i samsvar med søknad om dispensasjon mottatt 13.062017. Grunngevinga for vedtaket går fram av vurderinga over.

Dispensasjonen blir gitt på følgjande vilkår:

1. Muren skal plasserast minst 1m. horisontalt frå eksisterande asfaltkant.
2. Muren skal ikkje på noko punkt vere høgare enn 1m målt frå høgda på eksisterande vegbane.
3. Avslutninga av muren skal utførast skrånande/vinklast ned mot søkjaren si eige avkjørsle til ei høgde på maksimalt 0,5m (endekant, mur).

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 20-1, jf § 21-4, løyve til oppføring av støttemur i samsvar med søknad journalført motteke 13.06.2017, supplert 28.09.2017. Tiltaket skal plasserast og utførast i samsvar med vedlagte situasjonskart og opplysningar om høgde og plassering journalført motteke same dato. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gitt løyve til dette i samsvar med pbl. §§20-1 – 20-4, med mindre tiltaket er unntatt frå søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter dispensasjonen og byggjeløyvet blei gitt, eventuelt dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9.

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. Kommuneloven § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Føreliggjande vedtak 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 blir 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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknaden om dispensasjon blir ettersendt, jf. pbl. § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Ettersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det blir kravd gebyr eller over storleiken på gebyret, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan likevel klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

27_224sitkart_500