



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/1650 - 23/13157

Saksbehandlar:
Therese Lyngbo Iversen
therese.lyngbo.iversen@osteroy.kommune.no

Dato:
28.06.2023

Gbnr 4/129 Haugo - Søknad om oppføring av forstøtningsmur - Vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 162/23

Tiltakshavar: Jan Willem Tams
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult As
Tiltak: Oppføring av forstøtningsmur
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg i reguleringsplan for Dalen planID 04-1, jf. plan- og bygningslova § 12-7 nr. 2 til oppføring av forstøtningsmur på gnr. 4 bnr. 129 minimum 1,5 meter frå regulert vegkant, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av forstøtningsmur på gnr. 4 bnr. 129 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast minimum 0,3 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 4 bnr. 128, jf. naboerklæring av 06.05.2023, jf. plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav a.
2. Tiltaket skal elles plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 24.05.2023 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Maksimum høgde på mur er 1,25 m. Toleransegrense for plasseringa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova."

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av forstøtningsmur på gnr. 4 bnr. 129.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg.

Det vert elles vist til søknad motteken 24.05.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 24.05.2023 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Dalen planID 04-1 er definert som bustad-område.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

"(...) Bakgrunnen for plassering av støttemuren er å kunne opparbeide eit betre uteareal på eigedomen. Tiltakshavar har fått samtykke frå naboen ved gbnr. 4/128 for plassering 0,3 meter frå nabogrensa. Sjå vedlagt. Tiltakshavar ynskjer opparbeiding av mest mogleg uteareal på denne delen av tomta, då her er mest sol og soleis ein attraktiv del av eigedomen. Ein fordel ved å gje dispensasjon er soleis at muren vil bidra til ein auka bukvalitet på eigedomen.

Muren i seg sjølv vil i tillegg bidra til sikring av massar mot naboeigedom gbnr. 4/128. Fordelen er då at tiltaket vil fungera førebyggjande mot framtidig skade på nabotomta. Dette vil vera positivt både for tiltakshavar og nabo.

Fordelen med ein mur istadenfor ei fylling er óg at muren vil ta mindre plass enn ein fyllingsfot, slik at ein får utnytta eigedomen mest mogleg. Ein unngår med dette at ein har område på eigedomen som på mange måtar vil vera ubrukeleg.

Avslutningsvis vil ein dispensasjon også vera ein fordel for det visuelle kring tiltaket. Ein mur vil helst sjå betre ut enn ei tilgrodd fylling, slik forholda er i dag. Tiltaket vil soleis gje eit positivt løft både på dei to eigedomane gbnr. 4/129 og 4/128, samt vera positivt for området i heilskap. (...)"

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren, jf. Fylkesmannen i Hordaland sitt brev av 31.01.2012.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteken 24.05.2023.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0.3 meter. Eigar av gnr. 4 bnr. 128 har i dokument datert 06.05.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,3 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser eksisterande bygningar, nytt tiltak, uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrse.

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gitt løyve til tiltak i strid med reguleringsplan.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får eit utbetra uteområde på eigedomen.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna å sikre at det ikkje vert ført opp tiltak for nært veg og på denne måten ivareta trafikktryggleik i høve til sikt, tilgjenge, mjuke trafikantar, brøyting, med vidare.

I dispensasjonssøknaden er det opplyst at tiltaket er planlagt oppført med ein minste avstand til vegen på 1,7 meter, og minste avstand til vegmidte på 3,8 meter. Motteken situasjonsplan syner gjeldande frisisiktsone for avkøyrsla til eigedomen.

Kommunen vurderer at tiltaket ikkje vil påverka frisisiktssona. Vegen gjeld ein privat tilkomstveg i eit mindre bustadområde og kommunen vurderer difor at vegen er lite trafikkert og at tiltaket ikkje vil påverke framkomsten på vegen eller andre trafikkforhold på staden. Omsyna til trafikktryggleik vil difor vere ivareteken.

Kommunen legg til grunn at søknaden gjeld ein enkelt forstøtningsmur som på det høgaste blir 1,25 m. Muren skal førast opp på privat bustadomt og minsteavstand til veg er opplyst å vere 1,7 meter. Kommunen kan ikkje sjå at minste-avstanden til regulert vegkant er opplyst, og vurderer at avstand til regulert vegkant er om lag 1,5 meter. Tilhøva på staden vil dermed ikkje vert endra for dei som nyttar vegen. Kommunen vurderer vidare at dette er eit tiltak, som kan ha nytte for eigedomen til dømes ved å halde massane på plass og gje betre og auka utnytting av utearealet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at muren ikkje påverkar frisisiktssona på eigedomen og at muren skal plasserast 1,7 meter frå eksisterande vegkant. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg til oppføring av forstøtningsmur på gnr. 4 bnr. 129.

Kommunen vurderer at det er føremålstenleg å gje dispensasjon.

Sidan det er avvik mellom regulert vegkant og eksisterande vegkant vurderer kommunen at det må fastsetjast minsteavstand til regulert vegkant.

Plassering

Kommunen legg naboerklæring frå eigar av gnr. 4 bnr. 128 till grunn for handsaminga, og gjev løyve til oppføring av mur 0,3 meter frå nabogrensa, jf. plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Tiltaket vert elles 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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Tiltakshavar Jan Willem Tams har søkt ansvarsrett som sjølvbyggjar etter SAK § 6-8 av tiltak til eigen bustad.

Tiltakshavar har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil verte utført i samsvar med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. forskrift om byggesak § 6-8.

Tiltakshavar får godkjent ansvarsrett som sjølvbyggjar for fylgjande ansvarsområde:

Rolle	Tk	Ansvarsområde		
PRO	1	Forstøtningsmur	Sjølvbyggjar	Jan Willem Tams
UTF	1	Forstøtningsmur	Sjølvbyggjar	Jan Willem Tams

SØK = ansvarleg søker, PRO = prosjektering av, UTF = utføring av, Tk = Tiltaksklasse

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at søknaden er fullstendig, og sidan det ikkje er søkt om unntak vert det lagt til grunn at tiltaket skal oppfylle alle tekniske vilkår, jf. plan- og bygningslova § 21-4. 1. ledd.

Kommunen gjev dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg til oppføring av forstøtningsmur på gnr. 4 bnr. 129.

Kommunen gjev løyve til oppføring av forstøtningsmur på gnr. 4 bnr. 129.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. ledd og gjeldande delegeringsreglement.

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. 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. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Til orientering

Kopi av dette vedtaket, og andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/1650.

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 før 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.

Mellombels bruksløyve/ferdigattest

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.

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 kr.
9.1.5	Dispensasjon		9.600,-
10.2.7	Tiltak		4.300,-
	Totalt gebyr å betala		13.900,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					13.900,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

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

Tore Johan Erstad
leiar

Therese Lyngbo Iversen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult As	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Jan Willem Tams	Haugo 26	5281	VALESTRANDSFOSSEN