



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/3600 - 22/29299

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
07.12.2022

1/82 Loftås - Søknad om dispensasjon for oppføring av mur på 1/82 og justering av delar av mur på 1/83 - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 367/22

Tiltakshavar: Trond Einar Kvamsdal
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå maksimum høgd på mur og regulert byggegrensa i reguleringsplan Loftås B5-B9 planID 2012003 reguleringsføresegn § 2.2.2 og § 4.3.3 for oppføring av mur på gnr. 1 bnr. 82 og justering av delar av mur på gnr. 1 bnr. 83, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 1 og 2, på følgjande vilkår:

1. Maksimum høgd på mur skal vere 3,0 meter.
2. Minimum avstand til regulert annan veggrunn skal vere 1,0 meter.
3. Plasseringa og utforminga skal elles vere i samsvar med situasjonsplan og teikningar mottekne 16.11.2022.
4. Kommunen minner om at det må sendast inn søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 21-2."

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Loftås B5-B9 planID 2012003 for oppføring av mur på gnr. 1 bnr. 82 og justering av delar av mur på gnr. 1 bnr. 83.

Kommunen har i vedtak av 12.07.2021 saknr. 232/21 gjeve løyve til oppføring av mur på gnr. 1 bnr. 83, null meter frå nabogrensa til gnr. 1 bnr. 82, jf. motteken naboerklæring frå eigarane av gnr. 1 bnr. 82.

Det vert elles synt til dispensasjonssøknad motteken 16.11.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 16.11.2022 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (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 Loftås B5-B9 planID 2012003 er definert som byggeområde bustad B7-19 og B7-20.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2.2.2 og regulert byggegrense § 4.3.3.

Grunngjeving av dispensasjonssøknaden er mellom anna at muren skal fungere som støttemur og hindre at massar glir ut i samband med oppføring av garasje på gnr. 1 bnr. 82. Muren vil ikkje medføre negativ innverknad i høve til frisktsoner eller påverke trafikktryggleiken. Muren vil ikkje skape problem for drift og vedlikehald av vegen. Det vert teke utgangspunkt i mur på gnr. 1 bnr. 83 og tilpassing av mur med denne.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Nabovarsel

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

Det ligg føre merknader frå eigarar av gnr. 1 bnr. 83. Det vert synt til at eigarane av gnr. 1 bnr. 82 må sjølv stå for sikring/gjerde på den delen av muren som vert ståande på 1/83 sin eigedom. Eigar må òg stå ansvarleg for eventuelle skadar/reparasjonar som på den delen av muren/gjerde som står på 1/83 sin eigedom og som eigar av 1/82 skal forsetje sin mur på.

Innsendar har kommentert nabomerknadene ved e-post av 16.11.2022. Innsendar opplyser at dei mottekne merknadene omhandlar avtale mellom heimelshavarane.

Kommunen syner elles til mottekne nabomerknader og kommentar.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 16.11.2022.

Eigarar av gnr. 1 bnr. 83 har i dokument datert 27.10.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast nærare felles grense enn 4 meter i samsvar med situasjonsplan datert 19.09.2022. Dei samtykker vidare til arbeid med heving av mur på gnr. 1 bnr. 83, under føresetnad av at avtale om ansvarstilhøve for gjerde vert signert.

Det er ikkje motteke samtykke frå eigar av gnr. 1 bnr. 2 til oppføring av mur nærare eigedomsgrensa.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt syner eksisterande og nytt terreng, og plassering av mur i høve terreng.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 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 ulempane, 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 lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

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

Forvaltningspraksis i kommunen er å tillate oppføring av mur minimum 1 meter frå regulert veg/køyreveg/fortau/annan veggrunn i bustadfelt Loftås, dersom muren ikkje er til hinder for siktlinjer, gåande, brøyting m.v. Forvaltningspraksis i kommunen er vidare å tillate oppføring av mur i nabogrensa mellom to bustadtomter dersom eigar av naboeigedom har gjeve samtykke til plasseringa.

Kommunen vurderer at mur mot regulert køyreveg/annan veggrunn med vidare ikkje kan plasserast nærare enn minimum 1 meter. Det er viktig at veg med grøfter er opne og at det er plass til snø ved brøyting. Murar skal dermed ikkje stå så nær vegen at dei kan vere til hinder for brøyting, plassering av snø osv. Det er vidare viktig at trafikktryggleiken ikkje vert redusert. Murar bør difor ikkje plasserast heilt inntil køyreveg/annan veggrunn.

Rådmannen vurderer at fordelar med dispensasjonssøknaden vil vere at eigar av gnr. 1 bnr. 82 vil få ei større flate av eigedomen som er heilt flatt planert. Rådmannen vurderer at det er dårleg terrengtilpassing å gjere alle bustadtomter heilt flate med høge murar mot vegar og naboar. Det er viktig at nye tiltak vert tilpassa eksisterande terreng.

Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjonssøknaden vil vere at trafikktryggleiken vert redusert, det vert færre stader å plassere snø ved brøyting, og vedlikehald av muren på eigen grunn vert ikkje mogeleg.

Kommunen har tidlegare gjeve løyve til oppføring av mur i nabogrensa på gnr. 1 bnr. 83.

Dispensasjonssøknaden gjeld mellom anna søknad om forlenging av denne muren. Eigarar av gnr. 1 bnr. 83 har gjeve samtykke til denne endringa av muren, med atterhald om at eigar av gnr. 1 bnr. 82 mellom anna tek ansvar for vedlikehald og sikring av mur med oppføring av gjerde. Rådmannen vurderer at løysinga syner ei god tilpassing til eksisterande situasjon.

Når det gjeld søknad om auka høgd på muren vurderer rådmannen at det berre er ein mindre del av muren, i grensa mellom bustadtomtene at muren vert maksimum 3 meter høg. I knekken er høgda på muren redusert til om lag 2,5 meter høg og høgda vert vidare redusert til om lag 1,8 meter høg mot nordvest. Rådmannen vurderer at denne justeringa av eksisterande mur òg er ei god tilpassing for å få høve til å planere eigedomen og plassere garasje på gnr. 1 bnr. 82.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er innhenta samtykke frå eigarar av gnr. 1 bnr. 83, tiltaket er tilpassa eksisterande mur i eigedomsgrensa mellom gnr. 1 bnr. 82 og 83, og det er ikkje innhenta samtykke til plasseringa frå vegeigar og eigar av gnr. 1 bnr. 2. Det vert vidare lagt vekt på forvaltningspraksis ved søknad om oppføring av murar i bustadområde Loftås.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense til oppføring og forlenging av mur i nabogrensa mellom gnr. 1 bnr. 82 og 83. Når det gjeld oppføring av mur mot regulert veg, skal minsteavstand til regulert annan veggrunn vere minimum 1,0 meter. Det vert vidare gjeve dispensasjon til oppføring av mur på inntil 3,0 meter høgd, jf. mottekne teikningar.

Kommunen vurderer vidare at det er føremålstenleg å gje dispensasjon til dette konkrete tiltaket.

Nabomerknad

Kommunen vurderer at nabomerknadene frå eigarane av gnr. 1 bnr. 83 er løyst i samband med avtale mellom partane.

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/Statsforvaltaren i Vestland.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå maksimum høgd på mur og regulert byggegrense i reguleringsplan Loftås B5-B9 planID 2012003 reguleringsføresegn § 2.2.2 og § 4.3.3 for oppføring av mur på gnr. 1 bnr. 82 og justering av delar av mur på gnr. 1 bnr. 83, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 1 og 2, på følgjande vilkår:

1. Maksimum høgd på mur skal vere 3,0 meter.
2. Minimum avstand til regulert annan veggrunn skal vere 1,0 meter.
3. Plasseringa og utforminga skal elles vere i samsvar med situasjonsplan og teikningar mottekne 16.11.2022.

Mynde

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

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 reisast 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.

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.: 22/3600.

Bortfall av løyve

Vedtaket om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast.

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	Sum kr.
9.1.5	Dispensasjon	9.600,-
	Totalt gebyr å betala	9.600,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					9.600,-

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

Hege Eeg
einingsleiar

Marit Nedreli
fagansvarleg byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult As	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Gisle Skråmestø	Nova 2	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Lillian Marie Skråmestø	Nova 2	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Trond Einar Kvamsdal	Nova 6	5281	VALESTRANDSFOSSEN