



Hammar-Kameratane AS
Hella 60
5936 MANGER

Referansar:

Dykkar:

Vår: 18/2243 - 18/14049

Saksbehandlar:

Stian Marøy

Stian.Maroy@radoy.kommune.no

Dato:

28.09.2018

Byggesak Gbnr 88/93 Sæbø Ytre -forstøtningsmur - dispensasjon frå plan og løyve i eitt-steg

Delegasjonssak nr.: 250/2018

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Sæbøvegen 260
Tiltakshavar : Trond Vetås
Ansvarleg søker : Hammar-kameratane AS
Søknadstype : Søknad om dispensasjon frå plan og løyve til tiltak i eitt-steg

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av forstøtningsmur med lengde på 25 m, breidd på 0,2 m og varierende høgde mellom 0,8 – 1 m.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrænse i plan.

Det vert elles vist til søknad motteke 17.09.2018.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Sæbø - Sæbøtunet reguleringsendring/12602011000600 er definert som frittliggjande bustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse i plan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Etablering av forstøtningsmur, for å hindre utrasing av masser over på naboeiendommer.

Det er ikkje henta inn 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 Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

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 mottatt den 17.09.2018. Muren er plassert langs grense mot sør og vest.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter mot eigedom gnr. 88 bnr. 88, gnr. 88 bnr. 95 og gnr. 87 bnr. 7. Alle eigarar har samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa (datert 13.07.2018, 14.06.2018 og 15.06.2018).

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Ikkje endra av tiltaket.

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 (TEK10), jf. pbl. § 29-5.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Hammar-kameratane AS**, org.nr. 983 091 539, har erklært ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vetås Maskin og Handverkstenester AS**, org.nr. 997 065 646, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for fundament og forstøtningsmur inkl. grunnarbeid.**

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vetås Maskin og Handverkstenester AS**, org.nr. 997 065 646, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for fundament og forstøtningsmur inkl. grunnarbeid.**

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAK	SENTRAL GODKJENNING	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Hammar-kameratane AS , org.nr. 983 091 539	x	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Vetås Maskin og Handverkstenester AS , org.nr. 997 065 646		PRO	1	Fundament og forstøtningsmur inkl. grunnarbeid
Vetås Maskin og Handverkstenester AS , org.nr. 997 065 646		UTF	1	Fundament og forstøtningsmur inkl. grunnarbeid

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 føresegn om byggjesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

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.

Søkt eigedom ligg på høgare kote enn tilgrensande landbruksjord og naboeigedom på vestsida. Ein forstøtningsmur i byggegrensa mot landbruksjorda og naboeigedom, for å hindra at massane skal rasa ut, vil ikkje bryta med omsyna bak byggegrensa. Omsynet bak byggegrensa er å sørgja for at det er luft og lys mellom bygningar på eigedomane og hindra brannspreiing. Eigedom ligg i ytterkant av regulert bustadfelt. Ein forstøtningsmur vil heller ikkje kome i konflikt med omsynet til tilgrensande landbruksjord.

Det er bygningsstyresmakta si vurdering at omsynet bak byggegrensa ikkje vert vesentleg tilsidesett som følgje av tiltaket.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Fråveret

av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjer sin eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg åleine. Men i saka kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon. I denne saka har muren ei viktig funksjon for å sikre utrasing av masser.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Bygningsstyresmakta finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på desse faktorane i denne saka, då det nettopp er for tilfelle der planføresegn, og lovleg og normal bruk og utvikling av ein eigedom ikkje harmonerer, at det vil vere kurrant å gje dispensasjon. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line av å tillate mindre tiltak knytt til bygd eigdeom. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen. Kommunen legg også vekt på muren er låg og at naboar har samtykka.

Bygningsstyresmakta finn at fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Dispensasjonsvedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

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.

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

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT dispensasjon frå byggjegrænse i plan og GODKJENT løyve til tiltak i eitt-steg for oppføring av forstøtningsmur på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 17.09.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.

Mynde

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

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

Allt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve 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 søker stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket si eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsredegjering skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det gjenstår mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere gjenstående arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleiksnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling. Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Plassering av bygning på tomte skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

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 saksnr.: 18/2243

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
10.2.8	Basisgebyr andre konstruksjonar	1	6 700,-
9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan, lov eller forskrift	1	8 200,-
	Totalt gebyr å betala		14 900,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage på gebyr

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.

Klage på vedtak:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf forvaltningslova § 27b

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt ingeniør/byggjesakshandsamar Stian Marøy.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Stian Marøy
ingeniør/byggjesakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Trond Vetås

Sæbøvegen 260 5938

SÆBØVÅGEN

Mottakere:

Hammar-Kameratane AS

Hella 60

5936

MANGER