



Gullhagen Anleggsdrift AS
Ylivegen
3570 ÅL

Deres ref.

Vår referanse
12/01213-14Dato
15.11.2012Delegert sak
Utvalg for plan og utvikling,

**064/083 (064/243) VEI, STIKKLEDNING, GAMLE SKURDALSVEI 23,
DISPENSASJON, IGANGSETTINGSTILLATELSE**

Tiltakshaver: Morten Nilsen
Søker: Gullhagen Anleggsdrift AS
Tiltakstype: Annen løsning

Adresse: Våganeset 27/5106 ØVRE ERVIK
Adresse: Ylivegen /3570 ÅL
Tiltaksart: Nytt anlegg - vei

Søknad om igangsetting mottatt:	21.09.2010 og 16.10.2012	Andre opplysninger:	
--	-----------------------------	----------------------------	--

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra LNF- SF formålet satt i kommunedelplan for Geilo, for bygging av adkomstvei og stikkledning.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 blir igangsettingsøknaden godkjent med følgende vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
2. Tillatelsen faller bort dersom arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i lenger tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.
3. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.
4. Støttemur/fyllingsfot plasseres minimum 2m fra nabogrense. Støttemur skal ha en maks høyde på 1m og fylling som er plassert inntil 2m fra nabogrense maks 1,5m. Dette så fremt det ikke innhentes samtykke fra nabo for plassering av veien nærmere enn 2 meter og bygging av støttemurer/fyllinger høyere enn omtalt.

Det settes en frist til **12.07.2013** for at vei skal være korrigert som omtalt. **Innen 01.08.2013** skal det være omsøkt ferdigattest for tiltaket. Nytt situasjonskart som viser vei plassert i henhold til godkjent løsning, skal vedlegges søknaden om ferdigattest.

Følgende foretak og ansvarsretter godkjennes for dette tiltaket:				
Funksjon	T.kl	Foretak	Dato	Ansvarsområde
SØK	1	Gullhagen Anleggsdrift	07.09.2012	Søker
PRO	1	Gullhagen Anleggsdrift	07.09.2012	Prosjektering
UTF	1	Gullhagen Anleggsdrift	07.09.2012	Grunn- og terrengarbeid

Følgende tegninger godkjennes:		
Type tegning	Dato	Tegn.nr/merket.
Situasjonsplan		Nytt situasjonskart skal innsendes ved søknad om ferdigattest.

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkellova § 25 1. ledd.

Saksopplysninger:

Det søkes dispensasjon fra LNF formålet og igangsettingstillatelse, da det ønskes etablert stikkledning og adkomstvei til fritidshytte. Det aktuelle området er uregulert. I kommuneplan Geilo, av 24. juni 2010 er området vist som LNF-SF område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt og således er tiltaket avhengig av en dispensasjon fra LNF-formålet.

Dispensasjonssøknaden har vært for uttalelse hos Fylkesmannen, som uttaler:

Vi har tillit til at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken og at ovennevnte forhold i tilstrekkelig grad blir ivarettatt.

Saken har sin historie. Kommunen innvilget igangsettingstillatelse den 08.12.2010 for adkomstvei og stikkledning. Den 04.01.2011 forelå det klage på innvilget igangsettingstillatelse fra nabo gbnr. 064/409 Anne Grethe Hauge.

Klagen ble tatt til vurdering i møte i Teknisk hovedutvalg den 09.02.2011, hvor klage ikke ble tatt til følge og således sendt til Fylkesmannen i Buskerud for endelig klagebehandling.

I vedtak av 30.08.2011 opphever Fylkesmannen kommunens vedtak om igangsettingstillatelse av 18.12.2010. Videre uttalte han:

kommunen må ta saken opp til ny behandling, at videre saksgang her vil være at ansvarlig søker utarbeider et nytt situasjonskart og at det søkes dispensasjon fra LNF-formålet for adkomstvei og vann/avløpsledning.

Fylkesmannen viste videre til at han behandlet ikke klageanførselen fra Hauge noe videre, men påpekte at kommunen ikke hadde behandlet en merknad/klage fra Økland, som representerte tiltakshavers, angående byggeavstand til nabogrense.

Aktuelle adkomstvei og stikkledning er i dag etablert.

Forholdet nabomerknadene og klage fra nabo:

Nabo Anne Grethe Hauge hadde merknader til tiltaket ved søknad om igangsetting.

Merknadene omhandlet plassering av veien, at denne veien ville medføre en utilbørlig

fortetning og at avstand fra vei til nabogrense ikke var målsatt på varslet tegninger. Hun

samtykket således ikke til at veien kunne plasseres nærmere nabogrense enn 4m. I brev av

14.10.2010 til nabo fra Gunnvald Økland, som var bedt om å bistå i saken for tiltakshaver, svarer han på nabomerknadene. Her viser Økland til at dette ikke er en bygningsmessig utførelse som tar sikt, sol eller på annen måte påvirker lovens bestemmelser i forhold til nabogrense. Videre skriver Økland at de vil imøtekomme nabo med å prøve å legge veien 4 meter fra nabogrensen.

Kommunen fattet vedtak om igangsetting den 08.12.2010, hvor en satte vilkår om at vei skulle plasseres 4m fra nabogrense.

Videre ble igangsettingsvedtaket påklaget av nabo. Klagen omhandlet vesentlig at nabovarslig er mangelfullt, det er gitt byggetillatelse uten søknad om ansvarsrett for prosjektering og utførelse og uten målsatt kart. Det er denne klage som var bakgrunn for at Fylkesmannen opphevet kommunens igangsettingstillatelse.

Merknader/klage fra Økland som bistår søker/tiltakshaver:

I brev av 14.12.2010 til kommunen viser Økland at han i sitt brev til nabo med kopi til kommunen, skrev at de ville prøve å legge veien 4m fra nabogrense og at det da er feil av kommunen å pålegge dem å plassere veien 4m fra nabogrense.

Denne merknad/klage fra Økland viser Fylkesmannen til, at kommunen ikke har tatt til vurdering og at kommunen ikke har gjort noe vurdering av byggetiltakets plassering nærmere nabogrense enn 4, etter § 29-4 i plan- og bygningsloven.

Vurdering:

Dispensasjonsforholdet:

Området er avmerket LNF-SF område som innebærer at det er åpnet opp for utvidelse av eksisterende bebyggelse, men at andre byggetiltak, som her nybygg av adkomstvei, er avhengig av en dispensasjon.

I denne byggesaken har kommunen innvilget en igangsettingstillatelse uten at det har vært omsøkt en dispensasjon og således er det utført en saksbehandlingsfeil. Nå foreligger det en søknad om dispensasjon. Dispensasjonssøknader skal være begrunnet. Her foreligger det ingen begrunnelse av dispensasjonssøknaden, men med bakgrunn av sakens historie velger kommunen å ta søknadene til behandling.

Aktuell vei ligger i et område eller i nærheten av områder som allerede er preget av utbygging. Aktuelle vei har en lengde på ca 55- 60m og ligger i et område med tett bjørkeskog. Videre vil veien være lite synlig fra oversidenda den har betydelig fall ned mot aktuelle eiendom. Totalt medfører dette at veien vil være lite synlig med unntak fra naboeiendommen gbnr 064/409 som vil ha en støttemur/fylling på ca 1,2m vendt mot sin eiendom. Dette forholdet blir behandlet under vurderingen av igangsettingssøknaden.

Kommunen er satt til å vurdere de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§8-12 i naturmangfoldloven. Kommunen har kontrollert tilgjengelige databaser og har ikke funnet at tiltaket vil komme i konflikt med naturmangfoldet. Videre finner en at i forhold til tiltakets størrelse er kunnskapsgrunnlaget godt nok. En etablering av adkomstvei til fritidshytte i denne sammenheng anses ikke alene å medføre en økt belastning for lokalmiljøet. Det aktuelle tiltaket ligger i et område som er betydelig berørt av fritidsbebyggelse og infrastruktur. Summen av flere tiltak over tid vil kunne virke negativt på de allmenne interessene som planmyndigheten skal ivareta. Her er det åpnet opp for at

standaren på eksisterende hytter kan utbedres, da området er avsatt til spredt fritidsbebyggelse. Dette medfører at eksisterende hytter kan utvides. Kommunen anser det da som innenforstått med at en slik bestemmelse vil medføre en økt belastning for området og at det er åpnet for en slik økning.

Byggesaken:

Ved første søknad om igangsetting ble det innvilget en igangsettingstillatelse hvor det i vedtaket ikke ble redegjort for nabomerknadene, men vedtaket tok hensyn til naboens merknader angående at det ikke samtykes at vei kunne plasseres nærmere nabogrense enn 4m. Det ble da satte vilkår om at veien skulle plasseres minimum 4m fra nabogrense. Dette vilkåret ble påklaget fra tiltakshavers side, men kommunen har ikke behandlet denne merknaden som en klage. Veien er således etablert og da etablert nærmere nabogrense enn 4m. Nærmeste del av vei er i dag ca 1m fra nabogrense. Tegningsgrunnlaget som ble lagt til grunn for igangsettingstillatelsen, var et situasjonkart som ikke har påsatt avstand til nabogrense. Ved kontrollmåling viser den en avstand på 2m. Videre har det vist seg at tegningsgrunnlaget var noe dårlig, når det nå i ny komplettert søknad er vedlagt snittegning for veien, som viser store fyllinger på over 2m.

Videre har nabo Hauge hatt merknader angående at det ikke forelå ansvarsrett søknad for tiltaket. Dette medfører ikke riktighet da dette er registret i saken den 25.11.2010.

Veien er nå etablert og nabo godkjenner ikke denne veien. Den er videre pålagt plassert 4m fra nabogrense. Dette avstandpålegget er påklaget, men ikke tatt til behandling. Det har vist seg at ved ny innsendt dokumentasjon, at veien er bygd ca 1m fra nabogrense. Det innebærer at utbygger har både fraviket fra pålegget om byggeavstand på 4m og sin egen innsendt tegning som viser en avstand på minimum 2m. Selv om tiltakshaver ved Økland har påklaget kommunens pålegg om en byggeavstand på 4m, så kan det ikke finnes noe i saken som gir utbygger tillatelse til bygging av vei 1m fra nabogrense. Å bygge veien så nærme vil kunne betraktes som å ta seg til rette, når også tiltakshavers representant, Økland, skriver at de vil prøve å legge veien 4m fra eiendomsgrensen og de har omsøkt en avstand på 2m. Isetdet for å forsøke å legge veien lengere vekk en omsøkt, så plasseres den nærmere.

Vurdering av plassering av vei nærmere enn 4m til nabogrense:

§ 29-4 i plan-og bygningsloven er bestemmelsen som legger føringer for avstandskrav til nabogrense ved et byggetiltak. Videre har byggesaksforskriften § 4-1 med seg bestemmelser angående hva som ikke er søknadspliktig.

Bygging av adkomstvei til tomt for tomtens bruk er ikke søknadspliktig etter § 4-1 bokstav c punkt 9, så fremt det ikke krever vesentlige terrenginngrep. Her går adkomstveien over annen eiendom samt at det er vesentlige terrenginngrep. Således er dette et søknadspliktig tiltak.

Mindre forstøttningsmurer med høyde på inntil 1m og med en avstand til nabogrense på minimum 2m er ikke søknadspliktig, jf § 4-1 bokstav c punkt 5. Det samme gjelder fyllinger inntil 1,5m i tettbygd strøk, og da med fyllingsfoten minimum 2m fra nabogrense.

Disse tiltaken fordrer da ikke samtykke fra nabo for plassering inntil 2m fra nabogrense.

Ut fra dette vurderer en at hadde en her etablert veien 2m fra nabogrense, måtte en ikke ha innhentet et samtykke fra naboen. 2m fra nabogrensen var også det som var vist på vedlagt

situasjonkart til opprinnelige søknad. Kommunen påla utbygger å etablere veien 4m fra nabogrense, men det har vist seg at veien nå er etablert 1 m fra nabogrense og med en støttemur på over 1m.

Nabo har erklært at en ikke ønsker å samtykke til bygging nærmere nabogrense enn 4m. Kommunen vurderer med bakgrunnelse i bestemmelsene om at en støttemur/fyllingsfot med en avstandt på 2m til nabogrense, kan etableres uten samtykke fra nabo, så kan en også etablere en vei med støttemur med intill 1m høyde eller fylling inntill 1,5m høyde 2m fra nabogrense i tettbygd område, uten samtykke fra nabo.

Ut fra slik situasjonen er nå, vil det være rimelig at kommunen godkjenner tiltaket. Dette fordrer at støttemur/fyllingsfoten plasseres minimum 2m fra nabogrense, støttemur har en maks høyde på 1m og fyllinger som er etablert inntill 2m fra nabogrense, er på maks 1,5m. Dette så fremt det ikke innhentes samtykke fra nabo for plassering av tiltaket nærmere enn 2m og bruk av høyere støttemurere/fyllinger som omtalt.

Angående gebyr:

Det er i saken vedtatt pålegg om retting som ikke ble innfridd innenfor oppgitt tidsfrist. Således er det gitt dagsbøter. Dette er gjort for å få fremdrift i saken. Nå er søknaden komplett, og en kan komme videre i forholdet. Fra starten skulle det vært omsøkt og behandlet en dispensasjon. En dispensasjon har et vesentlig gebyr. Med bakgrunn i at kommunen ikke fra starten krevde en dispensasjonssøknad samt at søknadene nå er komplett, vil kommunen frafalle gebyr på dispensasjonssøknaden på kr 7530,-

Med vennlig hilsen

Liv Juchelka
Avd leder

Håvard Veslehaug
byggesaksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi til: Anne Grethe Hauge, Møllefaret 28 C, 0750 OSLO / Morten Nilsen, Våganaset 27, 5106 ØVRE ERVIK

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.

Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.