



Harry Birger Kalleberg
Brynebrinken 13
4560 VANSE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00240-5	Bjørnar Archagelidis Olsen	12.08.2024

Dispensasjon og tillatelse til tiltak for forstøtningsmur ved grense i forbindelse med parkering - 21/304, brynebrinken 13

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	21 / 304 / 0 / 0
Nabo:	Per Arnt Wehus
Tiltakshaver:	Harry Birger Kalleberg

Vedtak

Det gis **dispensasjon** fra plankravet i reguleringsplan ID 4206_02300 for etablering av forstøtningsmur, samt fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 for å etablere mur/parkering nærmere grensen til 21/305 enn 4-meter.

Det gis **tillatelse til tiltak** for bygging av forstøtningsmur og etablering av flatt areal til parkering.

Vilkår:

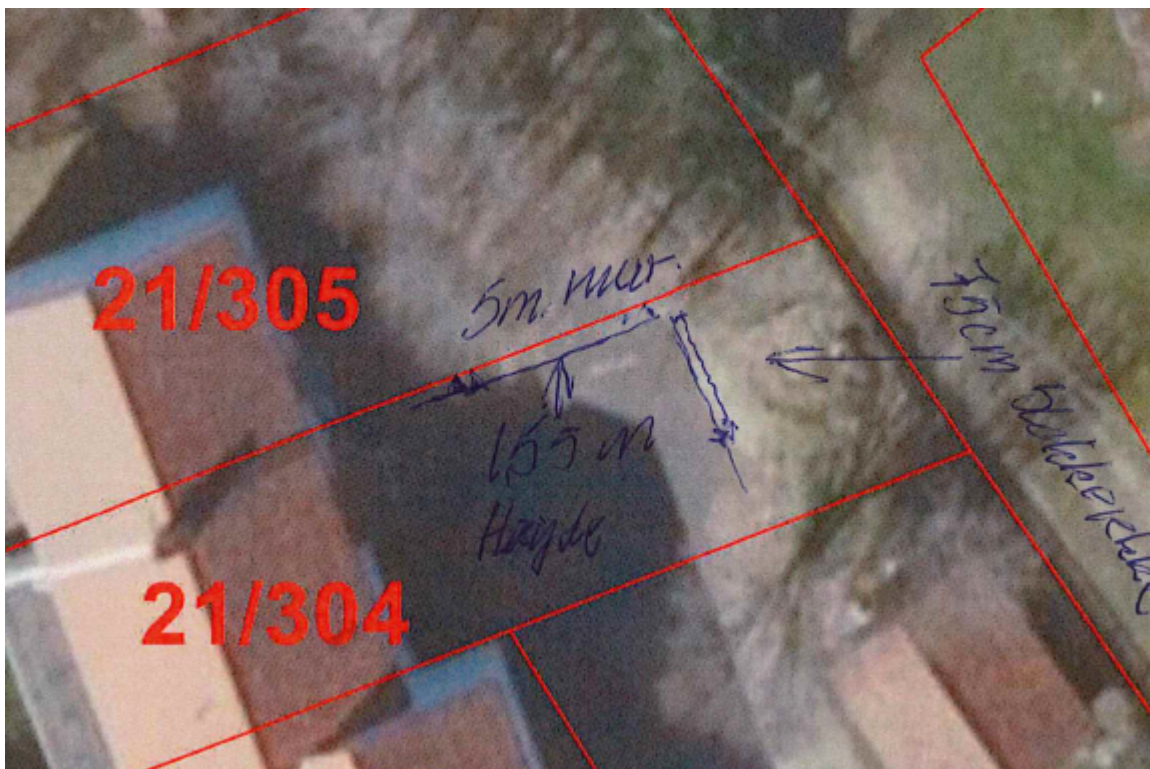
1. Muren på 21/304 i retning mot 21/305 skal helt eller delvis kunne tas bort dersom 21/305 etter egen søknad selv ønsker å senke sitt terreng (eks. for å etablere lignende parkering).
2. Muren skal i sin helhet sikres tilstrekkelig, det vil være eier av 21/304 som har ansvaret for at muren er sikret.
3. Om muren ikke er fjernet skal disse vilkår tinglyses på eiendom 21/304 før et mulig fremtidig eierskifte.
4. Bekreftelse på aksept på disse vilkår fra eier av 21/304 skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hjemmelen for vedtaket er pbl. §§ 19-2, 19-3 og § 20-2, jf. 20-1, a og l.

Bakgrunn

Søknaden gjelder etablering av mur samt opparbeidelse av to parkeringsplasser.

Muren har en høyde av mindre enn 2 meter. Muren plasseres på egen eiendom, i / nær grense til naboeiendom slik vist under. Muren som konkret godkjennes er vist på bilde under:



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til byggeområde for *boliger* i gjeldende reguleringsplan «Vanse sentrum, Bryne og Høyland».

Tiltaket er omsøkt med dispensasjon.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er nabomerknader fra nabo Per Arnt Wehus, eier av gnr. 21, bnr. 305. Merknad inntatt i utsnitt til høyre (under), vår vurdering i tekst til venstre (under):

Viser til nabovarsel fra Harry Kalleberg datert den 04.07.2024. Mottatt 10.07.2024. Her står det at nabovarselet gjelder midlertidig oppsatt mur for parkeringsplasser på Brynebrinken 13.

Denne muren/parkeringsplassen har stått der allerede i en del år. Ingenting tyder på at denne muren/parkeringsplassen er midlertidig. Det er også satt opp et strømuttak midt på plassen.

Jeg er nærmeste nabo på begge sider til Brynebrinken 13 og har ikke fått noe som helst informasjon om at denne muren/parkeringsplassen skulle bygges. Slik det er satt opp nå, så er det til stor forringelse for min eiendom. Se vedlagt bilde.

Muren omsøkes og tillates varig. Dispensasjonen er omsøkt med en beskrivelse av midlertidighet – dette tas med som et vilkår til vedtaket jf. 19-2 og 19-3. Midlertidigheten er betinget av vilkår til tillatelsen, og ikke en tidsbegrensing. Strømposten er ikke søknadspliktig til oss og kan stå.

Jeg er nærmeste nabo på begge sider til Brynebrinken 13 og har ikke fått noe som helst informasjon om at denne muren/parkeringsplassen skulle bygges. Slik det er satt opp nå, så er det til stor forringelse for min eiendom. Se vedlagt bilde.

Ift. til forringelse av eiendommen er vi uenig. Vi mener ikke at situasjonen er en forringelse for bnr. 305.

Jeg og Harry Kalleberg hadde en muntlig avtale om å sprengre og grave ut området bak eiendommene våre i felleskap. Få priser fra flere entreprenører. Derfor var det ekstra overraskende og belastende og se at denne muren/parkeringsplassen plutselig stod der uten at jeg fikk noen form for informasjon i forkant. Det er nå veldig vanskelig å komme til min del/område av tomten da muren sperrer dette.

Adkomst er relevant å vurdere, se flyfoto under.

Flyfoto fra 2014:



Flyfoto fra 2023 (ny parkering er synlig)



Vi kan ikke se at muren endrer tidligere adkomst til bnr. 305.

Jeg snakket med megler som har stått ansvarlig for salget av Brynebrinken 13 og ga henne beskjed om at et slikt inngrep må da være søknadspliktig? Noen dager etter samtalen kommer dette nabovarselet i posten til meg.

Det er korrekt at muren blir omsøkt.

I byggesaksforskriften står det klart og tydelig at dersom det gjøres fyllinger eller planering av terrenget, så skal ikke avviket være mer en 0,5m fra opprinnelig terrengnivå og avstanden fra fyllingsfoten til nabogrensen må være minst 1,0m. Videre står det at dersom det anlegges parkeringsplass, så skal også denne være minst 1,0m fra nabogrensen.

I tillegg så er muren, som er satt opp ca. 2 meter høy. I byggesaksforskriften står det at en forstøtningsmur på inntil 1,5m skal ligge minst 4,0m fra nabogrensen.

Muren (og i utstrekning parkeringen) omsøkes med dispensasjon fra hovedregelen i loven om 4-meters avstand.

Jeg er også bekymret for barna som bor i samme rekke. Dersom et barn faller ned fra denne muren vil det kunne føre til alvorlig skade. En mulig dødsfelle.

Det festes vilkår om sikring iht. til teknisk forskrift.

Parkeringsplassen, muren og endringene i terrenget er ulovlig utført og jeg krever dette fjernet og tilbakeført.

Muren ble utført ulovlig. Om det nå gis tillatelse vil den være lovlig. Vi forstår at nabo ikke ønsker at det gis tillatelse.

Jeg vil også komme med tilleggsinformasjon angående verandaen i første etasje i Brynebrinken 13. Denne skal være på bakkenivå. Slik er det i de andre boligene i rekka. Brynebrinken 13 har hevet sin veranda en hel del over bakkenivå. Se vedlagte bilder fra alle fire boligene i rekken og hvor du tydelig ser at verandaen er hevet.

Jeg og Harry Kalleberg hadde også en avtale om å legge samme takstein, så taket skulle gå i ett uten skille. Dette ble det heller ikke noe av. Jeg byttet mine takstein etter avtale, men Harry Kalleberg valgte andre stein og det ble et sjenerende og tydelig skille.

Vi ser ikke noe spesielt uheldig på bildene. Dette er ikke informasjon som berører omsøkte tiltak.

Dette brevet sendes Harry Kalleberg og Farsund kommune.

Vedlagt dette vedtak ligger også supplerende/tilsvar til nabomerknad mottatt fra Kalleberg. Dette gjengis ikke i utsnitt, men følger kun som vedlegg.

Oppsummert:

Det at nabo motsetter seg en dispensasjon taler imot at denne gis, særlig i saker hvor dispensasjonen også gjelder avstand til nabogrense. Siden denne saken gjelder en mur som reduserer høyden på terreng, vender bort fra boligrekken ute-side og søker å reparere på en noe uheldig parkeringssituasjon er det allikevel naturlig at en dispensasjon som et unntak kan prøves omsøkt.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke endret adkomst. Tiltaket gir bedret parkeringsløsning.

Vann- og avløp:

Håndtering av overvann skal være løst.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken betinger ikke samordning.

Kulturminner:

Tiltaket er alt gjennomført. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages/ble oppdaget kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de

kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert jf. DOK-analyse.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i reguleringsplanen, og fra avstandsreglene (4-meters-reglen) i pbl. § 29-4. Begrunnet søknad ligger til grunn.

Vurdering:

For å gi dispensasjon må alle kriteriene i pbl. § 19-2, andre ledd, være innfridd.

Kriteriene er:

Hensynet bak bestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.

Hensynet i formålsbestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.

Verken nasjonale eller regionale interesser skal være vesentlig tilsidesatt.

Det skal foreligge klar overvekt av arealdisponeringsfordeler.

Særlig viktige momenter i vurderingen er helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Om alle kriterier er innfridd, kan kommunen velge å avslå eller gi dispensasjon (jf. første ledd).

Om hensyn:

Hensyn bak 4-meters-reglen i pbl. § 29-4 – er til lys, brannsikkerhet, støy, bruk og sjenanse (mv). Hensynet til plankravet vil hær være de til forutsigbarhet, nabohensyn samt de som knytter seg 4-m-reglen.

Muren knytter seg til et uteområde, den medfører en reduksjon i høyde i fra nabos terreng. Etter forslag fra tiltakshaver medtas vilkår om at mur skal kunne fjernes om nabo også ønsker å etablere parkering bak sitt hus. Parkering nærme et hus kan generere noe parkeringstøy, dog er denne normalt ikke stor. Videre vil en snuplass kunne redusere behovet for manøvrering noe som på sin side kan redusere støy. Muren medfører ikke at nabo for redusert sitt uteoppholdsareal. Muren medfører ikke skygger inn mot nabo. Muren berører ikke brannsikkerhet. Parkering er etablert på egen eiendom og medfører at man parkerer lengre bort fra bolighusene en tidl. situasjon kunne legge opp til. Muren bryter heller ikke med adkomst til nabos eiendom (se flyfoto side 3).

Siden tiltakshaver forklarer at muren kan fjernes om også nabo ønsker å arrondere tilstøtende areal, vil heller ikke muren i fremtiden offentligrettslig kunne hindre dette. Kommunen knytter

vilkår til dette forslag - tillatelsen gjøres betinget av at ny eier akseptere denne forutsetning, før fremtidig eierskifte og om muren fortsatt består skal også dette vilkår tinglyses på bnr. 305 jf. pbl. § 19-3. andre ledd.

Kommunen finner etter en samlet vurdering at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Om hensyn i lovens formål: Loven skal fremme en bærekraftig utvikling til beste for samfunnet og den enkelte. Dette betyr lang på vei at løsningene må være langsiktige og rimelige for sakens parter, uten å tilsidesette fremtidige behov, barns behov, eller ødelegge for naturen.

Aktuelle sak berører ikke boligenes naturlige hageareal eller viktige lekearealer for barn. Det er adkomsten til rekkehusene som er sentral. Tidligere parkeringssituasjon var ikke ideell, ny situasjon fremstår bedre, uten å urimelig skape negative ulemper. Vi kan ikke se at 305 sin adkomst til egen eiendom hverken til fots eller med bil blir sperret. Vi kan heller ikke se at adkomsten til grøntstrukturen ved muren blir hindret.

Kommunen finner derfor at hverken at disse eller øvrige hensyn i lovens formål blir tilsidesatt i vesentlig grad. Dette kriteriet er innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Det er heller ikke avdekket regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Vi har vanskelig for å fremme saklige relevante ulemper av stor tyngde knyttet til tiltaket. Vi kjenner heller ikke til vikarierende bedre alternativer som kan løse en god parkering, hvor det ikke må rygges ut på offentlig veg. Dog er det en ulempe at nabo er uenig i plasseringen jf. forarbeidet til pbl. § 29-4.

At nabos eiendom avsluttes med en mur, kan være en ulempe. At parkering opptar tidligere vegetert areal er i noen grad en ulempe. Disse ulemper har ikke spesielt stor tyngde etter vårt syn, gitt sakens karakter og tiltakets utforming (slik dette fremtrer på vedlagt bilde).

Fordeler: Saken sikrer snuplass slik at bnr. 304 ikke må rygge ut på offentlig veg. Dette er en klar fordel i tråd med lovens hensyn (herunder pbl. 29-4 med henvising til veglova). Saken bedrer en situasjon hvor det er lav parkeringsdekning til de fire boenheter i rekkehusene.

Vi mener at selv om parkeringen nå opptar tidligere vegetert areal er det en klar fordel at det nå kan parkeres og snus på egen eiendom. Hensynet til parkering veier her tyngre enn de hensyn nabo fremmer, samt de hensyn kommunen selv har avdekket.

Kommunen kommer derfor til at det er klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Kriteriet er innfridd.

Dispensasjon innvilges

Kommunen finner over at alle kriteriene for å gi dispensasjon er innfridd. Vi mener også det er rimelig å løse parkering på en slik måte, når da også eier er villig til å eventuelt justere/fjerne mur om også nabo ønsker å etter søknad om dispensasjon arrondere egen parkering.

Dispensasjonen innvilges på «nevnte» vilkår jf. § 19-2, første ledd og § 19-3.

Delegasjon

Vedtak i saken er fattet av enhetsleder for teknisk forvaltning, ved delegasjon av myndighet.

Informasjon

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad	1.1.6	6 876, -
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	3438, -
Eventuelt andre poster, f.eks. personlig ansvarsrett som selvbygger, gebyr for ufullstendig søknad osv.	-	-
Totalt gebyr å betale		10 314, -

Ferdigstillelse

Det skal sendes inn søknad om ferdigattest. Vedlagt skriftlig bekreftelse fra ny eier av bnr.304 på at vilkår i denne tillatelse er akseptert.

Plassering i terreng

Slik omsøkt og bygget.

Forutsetning for tillatelsen

Installasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages **innen 3 uker**. Klagen må sendes skriftlig til kommunen.

Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Det kan bes om utsatt iverksetting av vedtak. Sakens dokumenter er publisert på kommunens hjemmeside.

Igangsetting før utløp av klagefrist, eller før en klage er ferdig behandlet av er på tiltakshavers **egen risiko**. En klage kan føre til at et vedtak blir omgjort eller opphevet.

Med hilsen

Bjørnar Archagelidis Olsen

Jan Hornung
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Foto

Situasjonsplan 09.07.24

Svar på nabomerknader - forstøtningsmur - 21/304, Brynebrinken 13

Foto

Kopi til:

Per Arnt Wehus

Anne Lise Guttormsen