



Fylkesmannen i Vestland
Njøsavegen 2
6863 LEIKANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/6241 - 20/13647

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
10.03.2020

Dispensasjon og løyve til etablering av altan - gbnr 185/202 Isdal

Administrativt vedtak. Saknr: 262/20

Tiltakshavar: Emil Gundersen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense gjeve i reguleringsplan Felt H Knarvik/planid.: 1263-19810505 for oppføring av altan. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Det skal settast opp levegg i fasade mot eigedom gbnr. 185/179.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a og 20-4 vert det gjeve løyve til etablering av altan med levegg på eigedom gbnr. 185/202. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.09.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det skal settast opp levegg i fasade mot eigedom gbnr. 185/179.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

2. Fotodokumentasjon av etablert altan med levegg skal senast inn.

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og løyve til etablering av altan på eigedom gbnr. 185/202. Omsøkt altan er opplyst å ha eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 11 m².

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid i samband med etablering av altan. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og også frå plan- og bygningslova § 29-4.

Det vart i vedtak datert 26.07.2019 gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4.

Avslaget vart påklaga av tiltakshavar ved Kålås Bygg AS.

Klagen vart handsama av Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune den 30.10.2019 etter at utvalet hadde vore på synfaring på eigedomen. Klagen vart tatt til følgje og det vart gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4.

Nabo klaga på omgjøringsvedtaket den 15.11.2019. Nabo si klage vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 09.12.2019. Klagen vart ikkje teken til følgje og Lindås kommune sitt vedtak datert 30.10.2019 vart oppretthaldt. Saka vart oversendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg klagevurdering.

Fylkesmannen i Vestland har i vedtak datert 02.03.2020 stadfesta Lindås kommune sitt vedtak datert 30.10.2019 om å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen har overstiftet lovbestemte sakshandsamingsfristar i saka.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt H Knarvik/planid.: 1263-19810505 er definert som bustadforemål (tomt 34).

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er maks 0,25 av arealet på tomten, jf. føresegna til planen § 7.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense. I tillegg er omsøkt tiltak plassert nærare nabogrense enn 4 meter, nabo har ikkje samtykka til omsøkt plassering og det er difor søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)For at det skal kunna gjevast dispensasjon må ikkje hensynet bak regelen bli vesentleg tilsidesett, i tillegg til at fordelane må vera klart større en ulempe. Begge vilkår må vera oppfylt for at dispensasjon skal kunna gjevast. I eit slik tilfelle må ein gjera ei vurdering av alle moment i saka, dette kan sjølvstøtt vera vanskeleg sidan alle er sine egne interesser nærast, og for kvar part veg egne argument tyngst. Det finst likevel praksis / rettspraksis og støtta seg til samstundes som ein kan bryta ned ein del konkrete ting i ei sak.

Det generelle avstandskravet i PBL er først og fremst basert på branntekniske hensyn, i tillegg til at det skal sikra eit vist rom for utsikt, luft og lys mellom bygningar.

Regulert byggegrense er ikkje konkret omtala i planbestemmelsane for Felt H1, Knarvik men ein kan anta at byggegrense, slik den er teikna, har hatt som formål å ivareta avstand frå bygningar til veg og det same mot grøntareal på motsett side. Det er ikkje teikna byggegrense mellom eigedomar og ein kan etter vår vurdering slå fast at byggegrense ikkje har som formål å sikra avstand til nabo i denne konkrete planen, men at dette skal ivaretakast gjennom normal saksbehandling samt PBL med tilhøyrande forskrifter.

Reguleringsplanen er frå 1980 og relativt gamal, Knarvik som stad har utvikla seg betydeleg sidan den gang på same måte som areal-politikk og areal-forvaltning har gjort. Fortetting er no eit kjent og akseptert begrep som dei fleste forvaltningsorgan i dag ser på som naturleg og ønskjeleg.

Altanen er i dette tilfelle plassert 2 meter frå grensa mot nabo 185/179, medan det er 10 meter til næraste bygning - som er terrassen / hushjørna på same naboeigedom.

Tiltaket er primært oppført av reinte praktiske årsaker. Tiltakshavar, som alle andre, vert eldre med åra og for andre behov for tilrettelegging i forbindelse med vedlikehald. Altan som oppført her sikrar tilgang til takrenne, vindauge og fasade på ein del av bygningen som elles har krevd bruk av stilar og / eller stige. Å få det tilrettelagt slik som dette allereie no handlar om å sikra seg moglegheit til å bu i eigen / same bustad lengst mogleg. Vedlikehald er påkrevd, og ein ynskjer difor å tilretteleggje for framtidig forenkling av at dette kan utførast på ein trygg måte i framtida.

Sjølv etter oppføring av tiltaket har ein marginalt kortare avstand til nabogrensa en det bustaden allereie har. Ein har med plasseringa sikra tilkomst for vedlikehald av fasaden som vender mot 185/179 frå eigen eigedom.

Så langt me kan sjå medfører ikkje tiltaket vesentlege negative konsekvensar. For grøntarealet, som byggegrense etter vår vurdering primært er tenkt å ivareta opprinneleg, kan vi ikkje sjå at oppføring av altan skal ha betyding i det heile. Arealet mot sør / sør-vest er kupert og lite tilgjengeleg og altanen vil vera plassert ca. 18 meter frå tomtegrense.

Tiltaket medfører naturleg nok ein viss form for auka innsyn til naboeigedomen mot nord-vest (185/179) men ikkje i større grad en det me vurderer til at må vera pårekneleg i tettbygd området. Tar ein utgangspunkt i bustaden på 202/185 og altanen i sør-vestleg retning vil ein oppnå over 180° utsyn frå denne. Skal ein sjå direkte bort til nabo på 185/179 må ein vende blikket litt i overkant av 90° i retning nord. Legg ein til grunn at synsfeltet frå altanen samla sett er 180° vil terrassen til naboeigedomen 185/179 «vera berørt» i berre ca 10-20° av dette, eller tilsvarande 8-10%. Tiltakshavar har nok også eit ynskje om minst mogleg innsyn og vil naturleg stort sett nytta det mest skjerma uteareale. Som tidlegare nemnt er dette difor ein altan som primært er oppført med tanke på vedlikehald og ikkje direkte bruk som opphaldsareal. Størrelsen er valgt nettopp med bakgrunn i det behovet og den er difor ikkje laga større en nødvendig for tilkomsten sin del. Med det som utgangspunkt vil det være særst få dagar problemstillinga med innsyn er aktuell, når den er aktuell er det i eit begrensa omfang.

Basert på situasjonsplan, samt bilder som innsendt frå tiltakshavar 03.04.2018, kan det sjå ut som terrassen til 185/179 også ligg meir eller mindre over byggegrensa vist i reguleringsplan. Dette har aldri vore påklaga av tiltakshavar og ein forventar naturlegvis at prinsippet om likebehandling er gjeldane og at ein difor kan gje dispensasjon til ei mindre overskriding av byggegrense i denne saka.

Til sist vil vi nemna at Sivilombudsmannen har i sak datert 13.3.2013 med saksnummer (2011/3124) vurdert ein sak som etter vårt syn omhandlar same problemstilling som i denne saka. Saken gjelder dispensasjon fra avstandsregelen i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 (plbl. 1985) § 70 nr. 2 for utvidelse av eksisterende veranda ca. 1 meter fra nabogrensen. Naboen hevdet at verandaen førte til sjenanse og innsyn, og at vilkårene for å

gi dispensasjon ikke var oppfylt Både fylkesmannen og kommunen hadde vurdert at det skulle gis dispensasjon. Etter at Sivilombudsmannen tok opp saka og vurderte den kom han til at fylkesmannen måtte gjera ei ny vurdering på om dispensasjonen var for sterkt begrunna i personlige hensyn eller om det var tilstrekkelig med klare fordelar som tala for dispensasjonen. Fylkesmannen gjorde ei ny vurdering og stadfesta sitt tidlegare vedtak om å gje dispensasjon. Sivilombudsmannen uttalte deretter følgjande: Etter en fornyet vurdering opprettholdt fylkesmannen sitt tidligere vedtak. I vurderingen av hvilke fordeler dispensasjon ville medføre, ble det blant annet trukket frem generelle hensyn til boligens funksjonalitet samt tomtens beskaffenhet. Ombudsmannen fant å kunne la saken bero med den nye vurderingen. Slik vi les det vert hensynet til bustadens funksjonalitet tillagt ein del vekt i den saka, og det er same hensyn som er viktig for tiltakshavar i denne saka. Funksjonalitet og trygghet for framtidig og noverande vedlikehald.

Oppsummering

Tiltaket er av relativt lite omfang, og oppført primært med tanke på tilkomst for nødvendig vedlikehald. Det er ikkje branntekniske hindringar som følgje av tiltaket og sjenansen for naboar med tanke på innsyn er etter vår vurdering av eit så relativt beskjedent omfang at dei må vurderast som påreknelege. Legalisering av tiltaket sikrar at tiltakshavar kan bu lengst mogleg i eigen bustad, samstundes om bygningsmassen vert ivareteke. Byggjegrensa er ikkje konkret omtala i planbestemelsene og måten den er vist i plankartet tyder på at den har andre formål en å sikra avstand til nabogrense / bygg. Det er oppført terrasse / altan på naboeigedomen som utifrå kartet ser ut som strekk seg ut over byggjegrena - me meiner difor at likebehandlingsprinsippet også må kunna leggjast til grunn. Etter vår vurdering vert ikkje hensynet bak regelen vesentleg tilsidesett og fordelane er klart større en ulempe - det bør difor kunna gjevast dispensasjon.(...)

For søknad om dispensasjon i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Det er gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4. Dette vedtaket omhandlar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og løyve til etablering av altan med levegg.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Nabmerkand er vurdert ved politisk handsaming av saka og ikkje etterkommt jf. endeleg klagevurdering frå Fylkesmannen i Vestland datert 02.03.2020.

Vedtaket vert sendt nabo til orientering.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.09.18.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2 meter frå grense til eigedom gbnr. 185/179.

Tilkomst, avkøyrsløse, parkering, vatn og avløp (VVA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av omsøkt tiltak.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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.

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. 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.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Altan er ført opp som tilbygg til eksisterande bustad på eigedom gbnr. 185/202

Tiltaket krev og det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense og frå plan- og bygningslova § 29-4 minsteavstand frå byggverk til nabogrense på 4 meter.

Det ligg føre dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4, vedtaket er stadfesta av Fylkesmannen i Vestland 02.03.2020.

På gjeldande plankart for eigedomen er det regulert byggegrense mot sjø, planen er av eldre dato og plandokumenta skildrer ikkje hensynet bak byggegrensa som er lagt mot sjø i

planen. Avstand frå sjøline til tiltaket er i kommunen sitt kartsystem Gisline målt til om lag 85 meter, den aktuelle eigedomen er planert på om lag kote c+39 moh. Omsynet bak byggeforbodet langs sjø er å sikre ålementa tilgang til sjø, det aktuelle tiltaket vil ikkje slik administrasjonen ser det verte til hinder for bruk av strandlina. Det er ved vedtak av ny kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen, vedteken 15.10.2019 lagt inn byggegrense mot sjø (juridisk line) i eigedomsgrensa mot sjø for eigedom gbnr 185/202.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at planen er av eldre dato og det er i ny kommunedelplan lag inn juridisk line mot sjø. Ein kan ikkje sjå at omsyna det vert søkt om dispensasjon frå i vesentleg grad vert sett til side som følgje av omsøkt tiltak. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense for etablering av altan på eigedom gbnr. 185/202.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Det skal settast opp levegg slik som synt på vedlegg E3 – Teikning fasade skjerming datert 21.09.2018.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Nabomerknad

Merknad frå nabo med omsyn til avstand til grense er vurdert og endeleg avklara ved Fylkesmannen i Vestland sitt vedtak datert 02.03.2020

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

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

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtেকnisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.

- Ved handsaming av søknaden skal kommun vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 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, jf. fvl § 29 (1). 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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

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.

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 saknr.: «ArkivSakID»

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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

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

Ferdigstilling

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D1 Situasjonsplan
E3-Fasade med skjerming

Vedlegg:

E1-E2 Tegninger

Stadfester vedtak i byggesak - legalisering av etablert altan - GBNR 185/202 Isdal

Kopi til:

Emil Gundersen	Littlevika 24	5914	ISDALSTØ
Emil Gundersen	Littlevika 24	5914	ISDALSTØ
Kålås Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
Torill Nesse Kvamme	Littlevika 26	5914	ISDALSTØ
Torill Nesse Kvamme	Littlevika 26	5914	ISDALSTØ

Mottakrarar:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Kålås Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG