



Gunn Kari Vatsøy
Øykjetona 17a
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/8150 - 23/1452

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

Dato:
26.01.2023

Avslag på søknad om Dispensasjon frå avstandskrev og etablering av tilbygg - gbnr 185/322 Isdal

Administrativt vedtak. **Saknr:** 022/23
Tiltakshavar: Gunn Kari Vatsøy
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå pbl §29-4 samt frå regulert byggegrense for etablering av tilbygg i form av åpent overbygg(hagestue/bod) på eigedom gbnr. 185/322 vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til etablering av åpent overbygg(hagestue/bod)på 12 m2 vert avslått, som følgje av at søknad om dispensasjon er avslått.

Grunngjeving går fram av saksutgreinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon og legalisering av etablert bod/hagestove i form av opent overbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 12 m². Samla utnyttingsgrad etter gjennomført tiltak for sameiget gbnr. 185/322 er opplyst til 32,78 % BRA.

Søknaden omfattar eventuelt naudsynt grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 avstandskrav, vidare forstår vi at dispensasjon omfattar byggegrense gjeve på gjelande plankart.

Det vert elles vist til søknad motteken 09.11.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken. Frist for handsaming er 12 veker frå 09.11.2022. Dato for å fatte vedtak i sak er 01.02.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Juvikstølen bebyggelsesplan B10 B/planid.: 1263-200604, supplert med Juvikstølen. Del av gnr 185 felles/planid.: 1263-07022002. Arealet er i nemnde planar definert som bustadområde, Felles gårdsplass og felles grøntanlegg.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense samt frå avstandskrav gjeve i plan- og bygningslova §29-4.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Det søkes om dispensasjon fra: Arealplaner

Beskrivelse Eg ønsker dispensasjon frå avstandsbestemmelsene i plan og bygningsloven for oppføring av bod/overbygg. Yttervegg vil stå på tomtegrense. Nabo har muntlig samtykke til tiltaket.

Begrunnelse

Jeg søker om dispensasjon fordi det stod en bod der fra tidligere som nå er revet og ny er oppført av fagmann. Bygget er blitt mindre enn det som stod der tidligere av hensyn til naboinnspill som er tatt til følge.»

I søknad motteke 09.11.2022, står det følgjande:

(...)FØLGEBREV

Ønsker å få godkjent ny utebod som erstatning for den som ble revet grunnet dårlig stand.

Den var ikke byggemeldt(...)

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

Uttale frå anna styresmakt

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 Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 185/300 ved brev av 01.11.2022:

«Det omsøkte tiltaket/tilbygget er i strid med plan og bygningsloven. Tilbygget er plassert helt i tomte grensen vår. Vi opplever at ulempene med tilbygget er å forringe vår eiendom. Tilbygget, slik det er oppført, setter begrensninger for oss ved tiltak på vår egen eiendom i fremtiden. I tillegg er det umulig for søker å vedlikeholde hele tilbygget på egen eiendom. Det vi også bekymrer oss for er det brann tekniske hensynet ift. brannsikkerhet. Skulle ønske

at vi som nærmeste berørte nabo hadde blitt informert om prosjektet før byggingen av tilbygget allerede hadde startet.»

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 185/300 ved brev av 01.11.2022:

«Tiltaket fremstår som et permanent tilbygg og ber om at Alver kommune vurderer i sin saksbehandling er følgende. Hvordan vil tiltaket forringe eiendommen vår, vi opplever at det gir ulemper for oss. Særlig med hensyn til eventuelle tiltak på egen eiendom i framtid. Det er plassert i tomtegrensen, noe som blant annet ikke gir mulighet for vedlikehold av tilbygget på egen grunn. Vi har ikke mottatt dokumentasjon på om tilbygget er brannsikret med hensyn til brannsmitte.»

Vi gjev merksam på at då begge merknadane kjem frå heimelshavarar av same grunneigedom gbnr. 185/300 vil dei verte vurdert samla.

Nabo lister opp ulempe for sin eigedom i fht evt fremtidige tiltak på sin grunn og etterlyser også informasjon i høve branntryggleik. Vidare vert det nemna at tiltakshavar må stå på grunnen til gbnr 185/300 ved framtidig vedlikehald av tilbygget.

Tiltakshavar har komt med følgjande kommentar til nabomerknad i søknad om løyve motteke 09.11.2022:

(...) Vurdering av merknadane:

-Strid med plan- og bygningslov: Tok kontakt med klager og hadde synfaring med dei. Vart samde om maks høgde skulle vera 1,8m, som er lågare tidlegare bygg. Sjå bilder som syner samtale med nabo om synfaring før byggestart.

-Vi var einige om at eg kunne bygge helt i grensa.

-Forringing: Eg kan ikkje sjå at dette forringer eigedommen yil klager då det er 1 meter mellom uteboden min og laveste mur hjå klagar. Sjå bilder i byggesøknad. I tillegg ligge høgaste punkt på min utebod i fukt med klager sitt hovudplan.

-Vedlikehald- Trudde det var ok at eg stod inn på klagars eigedom for å male eingong kvart 10ande år.

-Ser ikkje noko grunn for brannsikring då det er ei open utebod. Dessutan ser det ut som klagar har fått dispensasjon til å bygge nærmere enn tillatt huset eg bur i. Det står ikkje noko om kor nære nabogrensen han har lov å bygge i brevet frå kommunen. Er ikkje det like brannsmittende ved evt. en brann? Etter som eg kan sjå har eg no svara på begge innsigelsane frå begge klagarane. Eg har fått innsyn i byggesaka tl klagar og ser at han har søkt kommunen om fleire dispensasjonar når han bygde sitt hus. Eg har aldri skrive under på nabovarsel om dette.(...)

For skriv i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 24.10.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 1 meter.

Tiltaket gjeld søknad om å legalisere etablert bod/hagestove på gbnr 185/322. Tiltaket ligg høgare enn den kommunale vegen, og er etablert på platting på terreng.

Tillkomst, avkøyrslø, parkering, vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk. Det ligg private VA-leidningar i grunnen i nærleik til planlagd tiltak, ved evt. klage på avslag må det gjerast greie for kor vidt desse vert bygd over av planlagd tiltak, det må og innhentast avtale med eigar av leidningstrasé.

Terrenghandsaming

Tiltaket fører ikkje til terrengendingar.

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.

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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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 kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Det går fram av pbl. § 29-4 andre ledd at viss ikkje anna er bestemt i plan, skal byggverk ha avstand til nabogrense som svarer til minst bygget si halve høgde, og ikkje under 4 meter. Ordlyden er klår angående kva som er gjeldande avstandskrav. Det følgjer vidare av førearbeid Ot.prp.nr.45 s.342 at brannteknisk omsyn står sentralt bak avstandskravet i pbl.§29-4. Andre relevante omsyn bak regelen er å avgrense innsyn på naboeigedom, sikre naboeigedom lys, rom og utsikt. Dette vil vere sentrale vurderingsmoment i spørsmålet om dispensasjon frå pbl.§29-4 andre ledd. Det er i det konkrete tilfelle tale om å plassere tilbygg til bustad heilt i grense mot eigedom gbnr. 185/300, avstand 0 meter, då bod/hagestova er eit tilbygg til bustad så vert avstandskravet etter pbl §29-4 byggets halve høgde og ikkje mindre enn 4 meter, evt. regulert byggegrense.

Det er i grunngeving vist til at bod/hagestue er erstatning for tilbygg som vart riven pga. vidare vert det opplyst at tiltaket etter innspel frå eigar av gbnr. 185/300, er redusert i høve bygget som vart riven.

Av opplysningar som går fram av opplysningar i søknaden så var riven bod ikkje eit godkjent tiltak, det vert difor ikkje vektlagt i administrasjonen si vurdering.

Nabo si innvending til omsøkt tiltak går i det vesentlege på å hindre brannsmitte mellom bygga, og korleis det aktuelle tiltaket vil hindre framtidig tiltak på gbnr. 185/300.

Tiltakshavar på si side viser til tiltak på eigedom gbnr 185/300. Bustad på gbnr 185/300 er oppført nærare nabogrense til gbnr 185/322 enn 4 meter. Administrasjonen gjev merksam på at dette er ei godkjent plassering etter at styreleiar av gbnr 185/322 (i 2009) har gjeve naboerklæring som tillèt slik plassering forutsett at det vert gjort branntekniske kompensierende tiltak i byggverk på gbnr 185/300.

Med omsyn til framtidige tiltak på både gbnr 185/300 og 185/322 så vil dette krevje at det vert søkt om, og ligg føre dispensasjon frå regulert byggegrense i plan, vi gjer soleis merksam på at slike tiltak ikkje vil vere omfatta av unntaka i byggesaksforskrifta § 4-1 og vil krevje at det i forkant av etablering må søkjast om dispensasjon frå regulert byggegrense og evt. andre tilhøve som td. grad av utnytting.

Omsyna bak regulert byggegrense gjennom plan er, som for § 29-4, å sikrerom, luft og lys mellom byggverk, samt å ivareta utsyn og hindre innsyn, og å hindre brannsmitte. Plan- og bygningslova § 29-4 og regulert byggegrense gjennom reguleringsplan er soleis samanfallande.

Med omsyn til innsyn og utsyn i høve til gbnr. 185/300 så ligg uteområda til gbnr 185/300 om lag i høgde med største høgde på det planlagde tilbygget og desse omsyna vert soleis, etter administrasjonen si vurdering, ikkje vesentleg råka av det planlagde tilbygget.

Ved gjennomgang av historisk arkiv på eigedom gbnr 185/322 kan vi ikkje sjå at det har vore søkt om etablering av tiltak som den aktuelle bod/hagestove er erstatning for. Dette samsvarer og med opplysning gjeve av søkjar i søknad motteke 09.11.2022.

Omsyna avstandskrav i pbl samt regulert byggegrense skal ivareta er blant anna å sikre lys og luft mellom bygningar, vidare ligg avstandskrava der som ei sikring for å hindre brannsmitte mellom lave byggverk.

Med omsyn til rom, lys og luft mellom bygga og også med tanke på brannsmitt så vert desse omsyna sett tilside ved å etablere bygningsliv heilt ut i nabogrense.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak avstandskrava i plan- og bygningslova og regulert byggegrense vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon frå i samband med planlagt etablering av hagestove/bod som tilbygg til seksjonert 4-mannsbustad. Tiltaket fører til at delar av veggiv i underetg. 4-mannsbustad vert bygd ut heilt i nabogrense mot gbnr. 188/300. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå avstandskravet i pbl § 29-4 samt frå regulert byggegrense i plan er ikkje oppfylt, søknad om dispensasjon vert avslått. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om å etablere bod/hagestove avslått.

Nabomerknad

Omtala under dispensasjonsvurderinga.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvaliteter i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd 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 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 klaga 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/8150

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Merethe Andersen
Tor Gjertsen

Øykjetona 15 5916
Øykjetona 15 5916

Isdalstø
Isdalstø

Mottakarar:

Gunn Kari Vatsøy

Øykjetona 17a 5916

ISDALSTØ