



Frekhaug Bolig AS
Mjåtveitflaten 55
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/14688 - 20/60982

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
28.09.2020

Løyve til oppføring av tillbygg og påbygg med dispensasjon - gbnr 1/77 Flatøy

Administrativt vedtak: Saknr: 1014/20
Tiltakshavar: Per Ole Eide
Ansvarleg søker: Frekhaug Bolig AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstandskravet i pbl § 29-4, 2. ledd for oppføring av påbygg i form av våtrom og terrasse og tilbygg i form av terrasse på gbnr 1/77. Våtrom og delar av terrasse skal plasserast inntil 1,75 meter frå nabogrense mot gbnr 1/14 og resten av terrasse skal plasserast inntil 2 meter frå nabogrense mot gbnr 1/14 i samsvar med situasjonskart og teikningar vedlagt søknad, journalført motteke 26.08.20. Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering under. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Tiltakshavar er ansvarleg for å oppfylle branntekniske krav ved oppføring av våtrom, slik at tiltaket ikkje får innverknad på eventuell framtidig utnytting av naboeigedomane 1/14 ut over det som uansett følgjer av reguleringsplanen for eigedomane og pbl § 29-4, 2. ledd, som følgje av krav til brannsikring.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av påbygg i form av våtrom og terrasse og tilbygg –utviding av inngangsparti og terrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.06.20, mottatt 26.08.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Arbeidet skal avsluttast med ferdigattest/mellombels bruksløyve før tiltaket skal takast i bruk.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av påbygg i form av våtrom og terrasse og tilbygg –utviding av inngangsparti og terrasse med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 63,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 65,8 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 12,5 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå avstandskravet i pbl § 29-4, 2. ledd for oppføring av påbygg i form av våtrom og terrasse og tilbygg i form av terrasse på gbnr 1/77.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.08.20 og supplert 24.09.20. Administrasjonen har vore på synfaringa den 15.09.20 for å vurdere forhold på staden.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken.

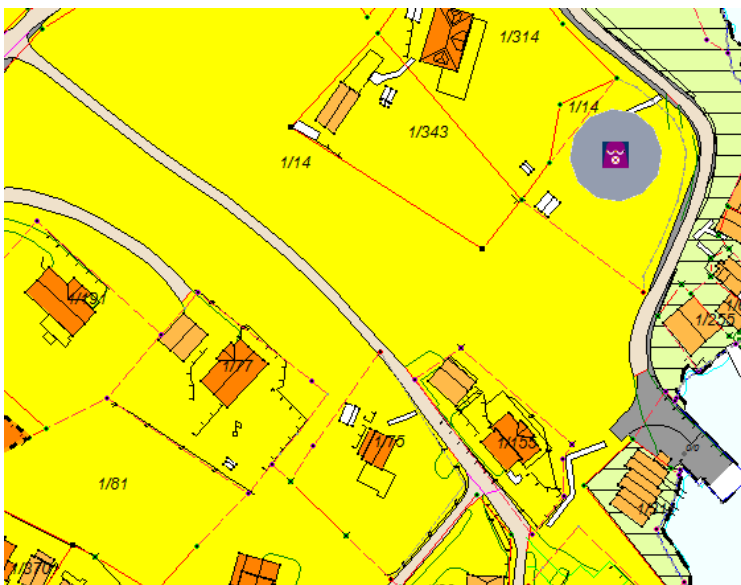
Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg sækjar 24.09.20.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen med ldnr 125619971015 for Flatøy sør/aust er definert som bustadføremål .

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BRA.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå avstandskravet i pbl § 29-4, 2. ledd for oppføring av påbygg i form av våtrom og terrasse og tilbygg i form av terrasse på gbnr 1/77.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon frå avstandskrav til nabogrense for Gnr. 1 Bnr. 77

1. Innleiing

Det blir søkt om dispensasjon for avstandskrav til eigedomen Gnr. 1 Bnr. 14, vedr. oppføring av nytt tilbygg og terrasse på eksisterande bustad Gnr. 1 Bnr. 77. Det er to tilbygg som det blir søkt om. Det er utviding av eksisterande inngangsparti på langsida, og tilbygg på gavlsida på huset. Det er kun tilbygg og deler av terrassen på gavlsida som kjem for nær nabogrensa. Avstand frå tilbygg/terrasse til nabogrense blir ca. 2,0 m, mens kravet er 4,0 m. Grensene på eigedommen er ikkje inn målt, men avstand er målt ut ifrå + i fjell ihht. skyldskiftedokument. Alle berørte naboar har motteke nabovarsel på omsøkt tiltak. Det er ikkje kome noko merknader til denne frå nokon av disse. Eigar av Gnr. 1 Bnr. 14 hadde ikkje noko merknader til nabovarsel som blei sendt til dei på omsøkt tiltak, men dei ynskte ikkje å signere avstandserklæring. Det er kun sendt nytt nabovarsel for dispensasjonen til eigar av Gnr. 1 Bnr. 14, då andre naboar ikkje blir berørt av dette.

2. Dispensasjon

Tilbygget og deler av terrasse i gavl, er som vist på teikningar og situasjonsplan ca 2,0 m frå nabogrense. Det er veldig bratt terreng i grense mot nabotomt, Det er ca. 7-8 m høydeforskjell ned til naboeigendom 2-3 m ut frå mi grense. Det er i dag ingen bygningar på naboeigedomen som ligg i nærleik til mi tomtgrense på denne sida. Tiltaket blir brannsikra ihht. gjeldane brannkrav. Om det blir bygd på naboeigedom ein gang i framtida, så vil ikkje tilbygget/terrassen min være til hinder for dette. Det vil heller ikkje være skjemmande for omgivnaden. Det vil være mogelig for nabo å byggje 4 m frå mi grense utan å brannsikre tiltaket fordi det i utgangspunktet vil være veldig krevjande i forhold til terrenget.

Tilbygget på bustaden vil bli ein utviding av eksisterande bad og vil gje eit meir brukarvennlig bad med mogligheit for vakerom. Utviding av terrasse vil være med på å lette vedlikeholdet på bustaden samt fungere som fluktveg ved eventuell brann. Taket på tilbygget blir eit pulttak imot gavl på bustaden. Dette vil også være med på og «dempe» høyden på gavlvegg mot naboeigedom. Tiltaket som er søkt om vil gjera at me får ein bruksvennlig bustad som blir tilrettelagt for å bli gammal i.

I ein dispensasjon skal «fordelane være klart større enn ulempene». Slik eg ser det vil ikkje ein innvilga dispensasjon gi nokon ulemper for naboeigedom og vil heller ikkje være til hinder for eventuell framtidig utbygging av denne. Eg ser heller ingen andre ulemper ved eit dispensasjonsvedtak. Ved å tillate dispensasjon frå avstandskravet for dette tiltaket vil dette ikkje berre være til stor nytte for meg, men også for framtidige generasjonar. Eg har ikkje motteke merknader frå eigar av Gnr. 1 Bnr 14, Solveig Sundt, på dispensasjonssøknad/ nabovarsel sendt til dei 05.08.2020 med 14 dagars frist.

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 Fylkesmannen i Vestland.

Fylkesmannen i Vestland vil få vedtak om dispensasjon til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 1/14 ved brev av 03.09.20:

I juni 2020 mottok vi et nabovarsel, datert 08.06.2020. I etterkant av dette mottok vi en avstandserklæring/nabosamtykke hvor vi kom med følgende svar:

«Hei. Vi har vært i kontakt med vår advokat samt kommunen i forbindelse med planer om videre utvikling av våre eiendommer.

På det nåværende tidspunkt er vi ikke i stand til å vurdere hvilke konsekvenser en slik godkjenning vil ha for vår del og kan dessverre ikke signere dette selv om dere føler et behov for det.

Vi må pr. i dag forholde oss til gjeldende, normale regler for avstander/tomtegrenser og eventuelt komme tilbake til dette på et senere tidspunkt. Plasseringen av deres hus og garasje gir sannsynligvis allerede konsekvenser for en eventuell utnyttelse av vår tomt så vi kan ikke godkjenne at dette gjøres i enda større grad.»

For noen litt siden mottok vi et nytt nabovarsel med den samme dato som ble sendt ut i juni.

Vi ble litt forundret over dette og har tenkt litt på hvilken respons det skulle avstedkomme.

Vi har også hatt telefonisk kontakt rundt dette i løpet av sommeren og du har sendt noen oppdateringer på mail.

Det vi oppfatter som kjernen i diskusjonen her er om det skal bygges nærmere vår grense enn det som er beskrevet som minsteavstand for bebyggelse mot tomtengrenser.

Vi ønsker å understreke at vår holdning og respons i denne saken er uforandret i forhold til det svaret som er gitt over.

Kommunen beskriver kartet og oppmålinger som er gjort som usikre og det gjør det ekstra vanskelig å forholde seg til denne saken fra vår side.

Generell bemerkning:

På kommunen sitt kart på nett så står deres hus 2,5 m fra vår grense på stedet for det planlagte tilbygget. Slik tilbygget er skissert så kan vi ikke se at avstanden da blir 2 meter til tomtegrensen. Vi har ikke vært på noen befaring og forholder oss bare til kartet som er tilgjengelig. Vi forventer at søknaden behandles ut ifra gjeldende bestemmelser for byggegrenser.

Vi forventer at det ikke gjøres tiltak på vår naboeiendom som gir begrensninger eller økte krav for vår del i forhold til det som er normalt for bygging mot tomtegrenser.

Dersom det, mot formodning, skulle godkjennes bygging nært opptil vår grense så forventer vi en eksakt oppmåling og full dokumentasjon på hvilke tiltak som gjøres i forbindelse med brannsikring.

Dette følger vi er viktig for å sikre våre rettigheter til utnyttelse av egen tomt og eliminering av usikkerhetsmomenter dersom vi for eksempel skulle velge å selge tomten i fremtiden.

På generelt grunnlag så mener vi også at kommunen bør være restriktive med å godkjenne avvik fra normale avstander mellom bygg og tomtegrenser. Spesielt når bygget allerede står nærmere grense enn det som er normalt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.06.20, mottatt 26.08.20

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,75 meter. Eigar av gbnr 1/14 kom med merknaden om plassering av tiltaket den 03.09.20. Administrasjonen har vore på synfaringa den 15.09.20 for å vurdere forhold på staden.

Tomten er krevjande og måtte sikrast med støttemur då høgdeforskjell mellom gbnr 1/14 og 1/77 er på ca.8 meter.



Planlagt utviding av våtrom kjem oppå etablert betongplate på bilde nedanfor:



Grensa mot nabo på gbnr 1/14 går omtrent der trappa avsluttast mot vegetasjon i sør-aust.

Planlagt tiltaket kjem ikkje nærare nabogrensa mot gbnr 1/14 enn boden ved trappa ligg per i dag. Sjå bilde nedanfor:



Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 20 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, garasjeplassering og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknader til tiltaket.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar 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 projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 dispensasjonen kan medføre. I dette tilfelle vert det sett vilkår om å oppfylle branntekniske krav ved oppføring av våtrom, slik at tiltaket ikkje får innverknad på eventuell framtidig utnytting av naboeigedomane 1/14 ut over det som uansett følgjer av reguleringsplanen for eigedomane og pbl § 29-4, 2. ledd, som følgje av krav til brannsikring.

Søknaden omfattar oppføring delar av tiltaket: våtrom og terrasse som påbygg og tilbygg til eksisterande bustad nærare enn 4 meter frå grense mot gbnr 1/14. Plan- og bygningslova § 29-4 andre ledd har slik ordlyd:

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meten».

I denne saka er kravet til plassering som utgangspunkt 4 meter frå nabogrense. Det er søkt om plassering av våtrom og delar av terrassen inntil 1,75 meter frå nabogrense mot gbnr 1/14. Det ligg ikkje føre avstandserklæring frå naboeigedomane, som i staden har stilt krav om plassering på det næraste 4 meter frå grensene. Tiltaket krev difor dispensasjon frå avstandskravet i pbl § 29-4, slik tiltakshavar har søkt om.

Som ledd i kommunen si handsaming av føreliggjande søknad har administrasjonen vore på synfaring. Vurderinga nedanfor byggjer på inntrykka frå synfaring og opplysningane i saka elles.

Det sentrale omsynet ved dispensasjonsvurderinga gjeld sikkerheit mot brannsmitte og eventuelle meirkostnader for naboeigedomane ved framtidig utnytting av desse. Etter synfaring vurderer kommunen at andre naboomsyn som lys og utsikt ved pårekneleg utnytting av naboeigedomane i samsvar med gjeldande reguleringsplan, jf. ovanfor under plangrunnlaget, ikkje blir negativt ramma.

Kommunen meiner at tiltakshavar har ansvaret for å oppfylle branntekniske krav, slik at desse ikkje blir overført til nabo. Kommunen har høve til å sette vilkår om at tiltakshavar oppfyller særskilte brannverntiltak, sjå Pedersen mfl. «Plan- og bygningsrett» side 404. Kommunen sett difor vilkår for løyve i samsvar med dette, jf. vedtaket nedanfor, og vurderer at tiltaket på denne føresetnad ikkje kjem vesentleg i konflikt bak omsyna i § 29-4, 2. ledd. Dette er for så vidt i samsvar med det tiltakshavar gjennom søknaden har sagt seg villig til å gjere.

Kommune har konkludert på synfaringa at tomten er krevjande og måtte sikrast med støttemur då høgdeforskjell mellom gbnr 1/14 og 1/77 er på ca.8 meter. Planlagt utviding av våtrom kjem oppå allereie etablert betongplate. Avstand frå eksisterande bod ved trappen til nabogrense mot gbnr 1/14 er 1,75 meter i dag.

I søknad om dispensasjon kjem tiltakshavar med grunngjevinga om at han og kona vil få brukarvennleg bustad som vert tilrettelagt for å bli gammal i. De søkjar om utviding av eksisterande bad med vaskerom og difor kan ikkje plassere påbygg på andre side av bustad.

Med tilvising til ovannemnde og grunngjevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene. Tiltaket legg til rett for hensiktsmessig utnytting av gbnr 1/77 i samsvar med behovet til eigedomen, mellom anna å ved leggje til rette for gode bukvalitetar for eldre bebuare.

Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt blir på denne bakgrunn vurdert til å vere til stades, jf. pbl § 19-2.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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 kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- 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 nabovarslast 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 byggteknisk 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 kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/14688

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 før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Jan Egil Sundt

Trygve Nilsens 1061
vei 36 A

OSLO

Per Ole Eide

Flatøyvegen 79 5918

FREKHAUG

Mottakarar:

Frekhaug Bolig AS

Mjåtveitflaten 5918
55

FREKHAUG