



Morten Magnus Andreassen  
Røsvikdalen 59  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/1980 - 16/27137

Saksbehandlar:  
Benjamin Hicks  
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:  
30.09.2016

## Løyve til oppføring av terrasse samt dispensasjon frå avstand til nabogrense - gbnr 188/513 Gjervik ytre

**Administrativt vedtak. Saknr: 472/16**

**Tiltakshavar:** Morten Andreassen

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av terrasse og levegg på delar av denne. Terrassens utstrekning vises på situasjonsplan journalført 25.08.2016. Det vert elles vist til søknad journalført 25.08.2016 og seinare mottekne dokument.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 25.08.2016 og frist for sakshandsaming fylgjer plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt E, Såta og er definert som bustad.

### Dispensasjon

Tiltaket er i strid med regulert byggegrense. Det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense. Tiltaket er i strid med pbl §29-4. Det er søkt om dispensasjon for plassering av terrassen.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknader frå nabo Gunnar Vetlejord. Tiltakshavar har kommentert nabomerknadene. Det vises til merknadene og tilsvar frå tiltakshavar i sin heilskap.

---

#### Post

postmottak@lindas.kommune.no  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

#### Kontakt

www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311  
Org.nr. 935 084 733



### Kommunens vurdering av merknadene:

Kommunen vurderar at delar av tiltaket ligg innafor dei grensene som er sett i føresegnene. Merknader som går ut over det føresegnene gjev tiltakshavar rett til, kan kommunen ikkje ta til følge. Ut over dette finn vi at merknadene frå nabo til dels er alt teken vare på. Oppført bod er blant anna blitt tilbakeført. Det er søkt om dispensasjon for dei tilhøve som ikkje vert i samsvar med plan- og bygningslovgivinga. Det vises difor til dispensasjonsvurderinga på dette punktet.

### Rettleiing

Vi gjer merksam på at det ikkje er søknadspliktig å føre opp ein platting med høgde under 0,5 meter i nabogrensa dersom dette er i samsvar med plan.

Vi gjer også merksam på at nabo ikkje utan vidare har rett til å ta seg inn på annen manns eigedom for å kunne utøve vedlikehald av eigne bygg utan løyve frå grunneigaren. I plan- og bygningsloven § 28-4 (2) er det gitt eit unntak frå dette utgangspunktet. Løyve kan gis av kommunen etter søknad.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan journalført 25.08.2016. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter.

### **VURDERING:**

#### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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 ulempane, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4). 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, jf. pbl. § 19-2. 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at terrassen mot sør ikkje medfører terrengingrep, og endrar heller ikkje forventta bruk av arealet. Arealet kunne ha vore nytta til opphald sjølv om terrassen ikkje hadde vore bygd. Plassering av ein terrasse der under halvparten av det samlede arealet har ei høgde over 0,5 meter vil etter vårt syn ikkje medføre nokon konsekvensar for bruk av friområdet. Fordelene er at familien vil kunne få nytte uteområdet sitt på ein for dei betre måte.

Terrassen mot aust er delvis plassert over regulert plassering av garasje. Den regulerte plasseringa av garasjen er etter vår vurdering ein illustrasjon og ikkje bindande. Dersom tiltaket vert godkjent vert det ikkje høve til å bygge garasje på eigedomen. Det er ikkje sett krav om tall biloppstillingsplassar og ein har fått opplyst at det er tilstrekkeleg parkeringsplass for ein bil i samsvar med føresegnene (6 meter). Dersom tiltakshavar hadde plassert ein garasje på dette arealet hadde det teke meir utsikt frå naboeigedomar enn terrassen med leveggen. Avstanden til nabogrensa er her på under 4,0 meter. Alle omsyna bak reglane i pbl § 29-4 vil etter vår vurdering ikkje vere skadelidande ved tiltaket, då naboeigedomen er ein fellesveg som

ligg under kotenivået på planert terreng. Fordelene er at det gir rom for andre aktiviteter på eigedomen utan at andre relevante omsyn vert skadelidande.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå pbl § 29-4 og regulert byggegrense mot friområde. Vi kan ikkje sjå at det er ulemper ved tiltaket.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden og ettersendte teikningar.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense og pbl § 29-4 for oppføring av terrasse med levegg som omsøkt.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av terrasse med leggvegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan journalført 25.08.2016 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

### **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.

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.: 16/1980

### **Ansvar**

*Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.*

