



Byggesak

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Torill Vabø Malmqvist

Skarsvegen 413
5911 ALVERSUND

Dykkar ref.

Sakshandsamar:

Siril Sylta

Vår ref.

2013/1675 - 0 -
10361/2013

Telefon

Arkivkode:

146/37

Dato:

26.04.2013

Delegert sak

Løyve til tilbygg til eksisterande bustad - gbnr 146/37 Fosse

Kommunen gjev løyve til oppføring av terrasse mot vest, delvis innglassa med trapp til terreng, samt utviding av terrasse mot aust med levegg og trapp. Samla BRA for tiltaka er i søknaden opplyst til 41 m² i samsvar med teikningar, kart og skildring mottatt 22.01.2013, jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-2.

I Plan- og miljøutvalet 06.03.2013 vart det fatta vedtak om dispensasjon frå arealføremålet LNF og § 5.14 om tillate utnyttingsgrad i kommuneplanens arealdel.

Det er motteke merknad frå nabo på gbnr 146/21. Merknaden er ikkje teke til følgje.

Det er tiltakshavar sitt fulle ansvar at arbeida vert utført i samsvar med plan- og bygningslova og at forskrifter til lova vert følgt. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

Søknaden:

Det vert vist til søknad om tiltak og dispensasjon motteken 22.01.2013. Dispensasjon er handsama i eige vedtak frå Plan- og miljøutvalet. Dette vedtaket er handsaming av sjølve byggesaken.

Søknaden gjeld legalisering av allereie utførte tiltak. Dei omsøkte tiltaka er terrasse mot vest, delvis innglassa med trapp til terreng, samt utviding av terrasse mot aust med levegg og trapp. S

Nabotilhøve og andre sine kommentarar:

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3.

Det er registrert merknader frå eigar av gbnr 146/21. Merknaden går i hovudsak på tiltakets plassering frå nabogrensa, at det er forskjell på gamle og nye teikningar av huset, at plassering av ein så stor terrasse med levegg på austsida medfører at nabo ikkje får utnytte eigedommen sin slik han vil og vil fjerne både utsikt og sol.

Det er gjevne tilsvar på merknaden frå søkjar i brev motteken 22.01.2013.



Plangrunnlag:

I kommuneplanens arealdel ligg eigedommen i LNF område for spreidd utbygging.

Veg og tilkomst:

Omsøkte tiltak medfører ingen endring i veg eller atkomst til eigedommen.

Visuell utforming:

Tiltaka har etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til si funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf plan- og bygningslova § 29-2.

Plassering og høgdeplassering:

Omsøkte altan mot vest er plassert 2 meter frå nabogrensa mot gbnr 146/3. Det ligg føre skriftleg samtykke frå eigar av gbnr 146/3 for plassering av altan inntil 2 meter frå grensa.

Kommunen godkjenner plassering av altan mot vest inntil 2 meter frå nabogrensa, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav a.

Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar.

Vurdering av naboulempar:

Det følgjer av pbl § 29-4 1.ledd at "byggverkets plassering (...) skal godkjennes av kommunen".

Bestemmelsen er videreføring av det materielle innholdet i § 70 nr. 1 i plan- og bygningsloven 1985, jf. Ot. prp.nr. 45 (2007-2008) s. 342. Dei same omsyn og vurderingar gjer seg gjeldande. I rundskriv H-18/90 1.juli 1990 er det vist til at relevante forhold ved godkjenning av plassering og høgde blant anna vil vera utsikts- og lysforhold, naboar, omkringliggjande miljø og brannsikring. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønsker vert imøtesett der ikke avgjerande grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører en betydelig ulempe for naboer og omkringliggende miljø.

Frå nabo er det stilt spørsmål til tiltaka si plassering frå grensa, utnyttingsgrad, avvik i teikningsmateriell i forhold til opphavelag omsøkt og godkjent.

Når det gjeld tiltaka si plassering, er det altanen mot vest som kjem nærmare nabogrensa enn 4 meter. Her ligg det føre nabosamtykke til omsøkte plassering.

Omsøkte tiltak fører til at utnyttingsgrada er i strid med kommuneplanens arealdel § 5.14. Det ligg føre dispensasjon frå denne bestemmelsen.

Når det gjeld avvik i opphavelag teikningsmateriell av huset er ikkje dette forhold som kommunen tek stilling til i forhold til dei omsøkte tiltak i denne saken.

I nabomerknaden er det vidare vist til at *"å plassere en slik stor terrasse som på østsiden med en 3,5 m høy levegg tett mot vår eiendommen gjør at vi ikke kan utnytte vår eiendom slik vi vil. Leveggen og terrassen fjerner både utsikt og sol for vår tomt. Vi har lyst å lage til en sommerhage der nede men det kan ikke gjøres nå for all utsikten vi får er en 3.5 m høy vegg og ingen sol. Dette kan ikke aksepteres"*.

Utgangspunktet er at det skal mykje til for at ein nabo blir hørt i vurdering av ulemper. I bygde strøk er det pårekeleg at det skjer endringar i bebyggelsen.

Sivilombudsmannen har uttalt at det skal mykje til for at en nabo vinn fram i ei vurdering av ulemper:

”Det må ut fra dette kunne fastslås som lovgivers forutsetning generelt at det bare er kvalifiserte tilfeller av utsiktsforringelse for naboer som kan begrunne avslag på en byggesøknad. Og i praksis skal det særdeles mye til for at naboer i slike tettbygde strøk som det aktuelle blir hørt med klager om utsiktsforringelse.” (Ombudsmannens årsmelding 1987 side 172).

Altanen mot vest er plassert meir enn 4 meter frå nabogrensa til gbnr 146/21. Nabo sin eigedom ligg noko høgare i terrenget enn omsøkte eigedom. Vidare er tiltaket eit mindre tiltak i form av altan og levegg.

Kommunen sin vurdering i denne saka er at omsøkte tiltak mot vest i liten grad vil få negativ verknad for gbnr 146/21 sin eigedom, og det tap av utsikt og sol tiltaket eventuelt vil får for nabo er svært avgrensa.

På bakgrunn av dette er kommunen si vurdering at dei ulemper nabo får av omsøkte tiltak ikkje er å rekna som vesentlege og at dei ligg innanfor tolegrensa for dei ein må pårekna av tiltak i bygde strøk.

Dispensasjon:

Omsøkte tiltak krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanens arealdel og frå § 5.14 om tillate utnyttingsgrad i kommuneplanen.

Dispensasjon vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 06.03.2013, der følgjande vedtak vart fatta:

”Vedtaket i Plan- og miljøutvalet - 06.03.2013

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og frå § 5.14 om utnyttingsgrad på 20 % BYA i kommuneplanens arealdel for oppføring terrasse mot vest, delvis innglassa og trapp til terreng, samt utviding av terrasse mot aust med levegg og trapp med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.”

Vedtaket har vore oversendt nabo, Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering. Klage er ikkje motteken.

Gebyr:

Søknadsppliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ for 2013.

Skildring	Antal	Beløp
C.1.1 Kartbasis	1	500
C.4.2 Dispensasjon 7.500 pr. stk	2	15.000
C.5.1.a Tilbygg	1	6.200
Totalt gebyr å betala		21.700

Tilhøvet til anna lovverk og private rettstilhøve:

Løyyvet er gjeve i medhald av plan- og bygningslova og gjev ikkje utan vidare rett til å byggja i høve til anna lovverk eller privatrettslege forhold, jf pbl § 21-6.

Bortfall av løyve:

Løyyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket byrjar fristen å løpa frå dato for det endelege vedtaket i klagesaka. Er tiltaket ikkje sett i gong innan 3 år fell løyyvet bort. Det same gjeld viss tiltaket vert innstilt i meir enn 2 år. Fristane kan ikkje forlengast, jf pbl § 21-9 første ledd.

Ferdigattest (teikningar av utført tiltak og endeleg plassering)

Søknadspåttige tiltak skal avsluttast med ferdigattest, som blir skrive ut av plan- og bygningsstyresmaktene, når det ligg føre naudsynt sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling frå tiltakshavar, jf pbl § 21-10.

Plan- og bygningsstyresmaktene skal ha teikningar som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringar frå tidlegare godkjente teikningar skal identifiserast, slik at plan- og bygningsmaktene kan vurdera endringane før ferdigattest vert gjeve, jf byggereglane SAK §§ 8-1 og 8-2.

Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at plasseringa blir i samsvar med løyvet.

Klagerett:

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf . fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Einar Urheim
fagleiar byggesak

Siril Sylta
rådgjevar

Kopi til:
Jostein Antoniazzi Skarsvegen 417 5911 ALVERSUND