



MESTERHUS
– det blir som avtalt

Lindås Kommune

Q-1

Eikangervåg, 22/10-18

Følg brev søknad for egedomen 185/202.

Tiltaket

Det vert søkt etter PBL §20-4 utan ansvarleg føretak. Tiltakshavar har likevel ynskt at me skal bistå med innsending av søknad og anna rådgjevnad.

Saka består av søknad om legalisering av tiltak utført på egedom nemnt over. Tiltakshavar er etter utførelse gjort oppmerksom på at tiltaket er søknadspliktig, noko han ikkje var klar over på tidspunkt for utførelse.

Tiltaket endrar ingen av tilhøva på egedomen med tanke på infrastruktur, tilkomst eller andre ting.

Nabotilhøve / merknader

Det er utført nabovarsling etter reglane i PBL §21-3. Det er mottatt 1 merknad frå eigar av 185/179. Resterande naboar har aktivt samtykka til tiltaket. Innkommen merknad ligg vedlagt i sin heilhet. Vår kommentar til nabomerknad følgjer her, i same punktvisse rekkefølge som merknaden:

Utsending av nabovarsel er gjort etter gjeldande reglar, fristen for å komme med merknad er 14 dagar etter at postsending er registrert. Denne fristen har 185/179 overhalde og merknaden vert her behandla og kommentert – me legg alltid dato for kvittering frå posten til grunn for fristen.

Utsnittet på fyrste side i søknaden er kun eit utklipp frå digitalt kart, og er ikkje lagt til grunn for behandling av sjølve saka. Det er kun meint som ein illustrasjon for å få oversikt på kva egedom saka handlar om. For sjølve behandlinga er det vedlagte teikningar og situasjonsplan som må og skal leggjast til grunn - slik vi oppfattar at klagar har forstått og gjort.

Fortetting i eit området er etter vår vurdering ikkje utan relevans for behandling av saker. Det vil, som nemnt i søknad om dispensasjon, vera endringar i både regelverk og forvaltingspraksis over tid som gjer at utfall og behandling av saker forandrar seg. Ein forstår og ser sjølvsagt at Knarvik over dei omtala 36 åra har forandra seg betydeleg og at dette kanskje ikkje alltid er i samsvar med kvar enkelt sine ynskjer, men det er likevel ei forandring som har skjedd basert på ei styrt og ønska samfunnsutvikling.

KÅLÅS BYGG AS

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70,

www.mesterhus.no



MESTERHUS
– det blir som avtalt

Innsyn som klagar omtalar som sjenanse, er ein naturleg konsekvens og ein naturleg del av det å ha naboar. Omfanget og opplevelsen av innsyn er sterkt subjektiv og vil difor kunna variera stort. Vår vurdering er likevel i dette tilfelle at det ikkje vert meir innsyn en det me anser som pårekeleg og normalt i eit tettbygd området. Nærare beskrivelse av dette er gjort i søknad om dispensasjon.

Tilpassing av bygningsmasse og uteareal er etter vår vurdering både normalt og fornuftig etter kvart som behova endrar seg, blant anna vil enkel tilkomst for vedlikehald vera eit viktig moment for mange etter kvart som ein vert eldre. Alle fasader / området vil ikkje alltid vera mogleg å få tilpassa eller tilrettelagt med bakgrunn i tekniske eller estetiske årsaker, men for kvart området ein får tilrettelagt vil behovet for framtidig hjelp bli redusert. Innvendige tilpassingar er ofte også naudsynt, men sjeldan søknadspliktige på ein slik måte at naboar eller andre vert varsla om det. Altanen har sjølvsagt fleire bruksområdet en tilkomst for vedlikehald, men hovudtanken og det som sette tiltakshavar på tanken om dette er primært det.

Vår vurdering i forhold til avstand til nabogrense etter PBL § 29-4 har vore at det ikkje trengst søknad om dispensasjon og at kommunen kan bruka unntaksbestemmelsen i 3. avsnitt bokstav b).

§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense, avsnitt 3.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak*

Det er også vår oppfatning at kommunen legg dette til grunn i sitt skriv av 12/07-2018 ref. punkt 1. og 2. på side 2. Skulle kommunen etter ny vurdering likevel komme til at det må søkjast om dispensasjon, søkjer ein subsidiert om slik dispensasjon med argumentasjon som vist til i vedlegg / dispensasjonssøknad.

Me ser at det tidvis er svært ulik begrepsforståelse omkring dette og delvis ulike uttaler fra offentlige kontor korleis dette skal forstås - og om ein terrasse skal sjåast som del av bygningen eller som frittstående slik ordlyden kan antyda at er påkrevd for at unntaksbestemmelsen kan takasts i bruk. Vi er difor åpen for at kommunen vurderer dette annerledes, og det søkes i så fall om dispensasjon frå PBL § 29-4.

Vidare viser me til rundskriv H-8/15 Til plan- og bygningsloven § 29-4. Byggverks plassering, høyde og avstand fra nabogrense frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet. I punkt 6.3 er det opplista ein del moment til vurdering for om dispensasjon kan gjevast. Me legg til grunn at same moment må verta vurdert i eit eventuelt vedtak basert på unntaksbestemmelsen i PBL §29-4, 3. avsnitt, bokstav b).

KÅLÅS BYGG AS

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70,

www.mesterhus.no



MESTERHUS
– det blir som avtalt

□ *Alternative plasseringsmuligheter*

Ved vurderingen av om vilkårene for dispensasjon kan gis, bør det foretas en vurdering av om det finnes alternative plasseringsmuligheter, fortrinnsvis med en plassering i samsvar med kravet til 4 meter avstand til nabogrense. Se i den forbindelse boken Pedersen, Sandvik m.fl. Plan- og bygningsrett (Oslo 2011), side 214 der det blant annet uttales:

Hvis det tiltakshaveren ønsker kan oppnås på en annen måte som ikke nødvendiggjør dispensasjon, vil det være et sterkt moment som taler mot at dispensasjon gis.

I vårt tilfelle kan tiltaket ikkje plasserast andre plassar.

□ *Utvidelse av uteoppholdsareal*

Sombudsmannen har gitt uttrykk for at utvidelse av uteoppholdsareal kan være et areal- og ressursdisponeringshensyn som skal vektlegges i en dispensasjonsvurdering og som etter forholdene også kan tillegges avgjørende vekt.

I denne saka vil tiltaket bidra til utviding av uteoppholdsarealet, sjølv om hovudformålet er forenkling av tilkomst ved vedlikehald og vask.

□ *God funksjonalitet i byggverk*

Bakgrunnen og hovedhensikta med tiltaket er nettopp funksjonalitet i byggverket. Ein tilrettelegg bygningen for å stetta endra behov som oppstår etter kvart som ein vert eldre. I tillegg vil sjølvstekt funksjonaliteten ein oppnår kunna nyttast uavhengig av alder.

□ *Visuelle kvaliteter*

Slik tiltaket er teikna og prosjektert vil det, etter vår vurdering, bidra til brudd i fasaden og på den måten heva bygningen sin visuelle kvalitet.

□ *Personlige hensyn*

Personlige hensyn kan etter en konkret vurdering være relevant, men har normalt ikke avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven

Direkte avgjerande personlege hensyn er det ikkje i denne saka.

Endring av tiltaket som følgje av nabomerknad.

I all hovudsak er merknaden frå 185/179 basert på auka innsyn og sjenanse som følgje av tiltaket. Dersom ein kan redusera og / eller fjerna denne vil ein ha imøtekomme naboen og deira merknader til tiltaket.

Etter vurdering og samtale med tiltakshavar har ein kome til at ein vil «tilby» ei endring av tiltaket ved å auke høgda på rekkverket på kortsida mot nord-vest slik at ein reduserer / fjerna innsynet mot 185/179 meir eller mindre i sin heilhet.

På vedlagte teikning E3 er dette vist.

KÅLÅS BYGG AS

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70,

www.mesterhus.no



MESTERHUS
– det blir som avtalt

Vår vurdering er at opprinnelig teikning E1 gjev det beste visuelle uttrykket og at ein difor primært ynskjer det, men ein foreslår likevel å tilpassa tiltaket som vist på E3 for å møte naboen.

Veg / Tilkomst

Eigedomen har lovleg tilkomst i dag og tiltaket krev ingen endring i verken tilkomst eller vegtilhøve forøvrig.

Oppsummering

Etter endring av tiltaket basert på merknad frå nabo på 185/179 har ein tilpassa tiltaket for å imøtekoma merknaden på ein best mogleg måte. Vår vurdering er at sjenansen og innsynet som er påpeikt vert kraftig redusert, faktisk meir eller mindre fjerna i sin heilhet på denne måten. Momenta som må vurderast ved ein eventuell dispensasjon er godt opplyste og oppfyller etter vårt skjønne vilkåra for å kunna gje dispensasjon og løyve til tiltaket, samstundes som merknader frå nabo er tatt til følgje og handtert.

Ved behov for avklaringar ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Me håpar på snarleg og positivt svar.

Med vennleg helsing

for Emil Gundersen

Lars Alvær Hagesæter

KÅLÅS BYGG AS

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70,

www.mesterhus.no