



Elin M. Styve
Hjelmåsen 35
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2703 - 18/35426

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
18.12.2018

Dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av utestove - gbnr 202/130 Hjelmås

Administrativt vedtak. Saknr: 636/18

Tiltakshavar: Elin M. Styve

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse for oppføring av utestove med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 17 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 14.5 % BRA.

Det vert elles vist til søknad motteken og supplert 13.09.2018.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Helleåsen plan-id 1263-20071903 er definert som bustadområde.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrænse og takutforming og takvinkel.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Ulemper med bygging:

Tiltaket ligger mot nabotomt, og hensyn til avstand nabogrense er brannsikkerhet, lys og luft og estetisk utforming.

Fordele med bygging:

Utestua skal ikke benyttes til til å bo i eller varig opphold. Maks gesimshøgde er under 3m og mønehøgde er under 4m. Utestua er frittliggende, så er tiltaket ikke søknadspliktig, jf. pbl. §20-5, jf. byggesaksforskriften (SAK4-1)

Utestua er plassert 2m fra nabogrensen slik at den ikke ligger i konflikt med vannledning som krysser tomten. (Se blå linje på situasjonsplan.) En plassering 4 m fra nabogrense ville resultert i en mulig konflikt med vannledning, og således uforholdsmessige kostnader.

Brannsikkerhet er ivaretatt: Utestua ligger mer enn 8m fra nabobygg, og er utført som E)30 konstruksjon.

Lys og luft er ivaretatt: Utestuas utforming responderer til tomt og omliggende bygg. Formen bidrar til en god romopplevelse mellom byggene. Den har en åpenhet mot tunet, den knekker ned mot hovedhuset, den ligger godt tilpasset inn i skråningen mot nabotomt, uten behov for skjemmende inngrep i terrenget. Estetisk utforming er ivaretatt: Utestua har en skulpturell utforming som bidrar til en forskjønnelse av bygningsmiljøet på tomten. Det sies kun noe om takform på husene i reguleringsplanen. Utestua tar opp i seg de regulerte takvinkler ved at vegg mot hovedhus skrås ca 40gr. Kledning og tak er av malmluru, som gjør at den gråner over tid og underordner seg skogens terrengets palett. Utestuas plassering vil bidra til at nabotomtene får en gjensidig nytte av den ly som skapes. Bygget vil ivareta skillet mellom tomtene, og bidra til å begrense innsyn.

Tiltakshavers tomt har blitt underlagt en reguleringsplan hvor tiltakshaver selv ikke har medvirket i uttallet. Om tomten var uregulert ville tiltakshaver hatt anledning til å plassere Utestua 1 meter fra tomtegrensen i henhold til gjeldende regler for å bygge uten å søke. Det er regulert inn en byggegrense på tiltakshavers tomt som hun ikke ble oppmerksom på før nylig.

Det har blitt regulert inn veiareal på del av tiltakshavers tomt, til opplevd ulempe for tiltakshaver. Reguleringsplanen har bidratt til en betydelig endring av området, med omlattende grunnarbeider og nærliggende nybygg som både fjerner utsikt og gir innsyn. Utestua er et nødvendig tiltak for å kunne bevare litt av de bokvalitetene som utvillig er blitt forringet i denne prosessen. Utestua vil bidra til at uteoppholdsarealet får bedre funksjonalitet og at tunet får bedre arkitektoniske kvaliteter.

Søknad om dispensasjon for bygningsplassering (Grad av utnyttelse)

Reguleringsplanen mangler tallfestet grad av utnyttning for den gjeldende eiendom. Det er på plankartet vist eksisterende bebyggelse. Etter informasjon fra kommunen er det krevd at det skal foreligge dispensasjon for bygningsplassering (Grad av utnyttning) før eventuelle tiltak kan løses opp. % BRA i reguleringsplan ligger mellom 15 og 20%

Dagens bebyggelse består av følgende bygg med BRA:

Hovedhus:	145,6m ²
Garasje	48m ²
Utebod	15m ²
SUM	208,6 m ² BRA

E

Utestua:	17m ²
SUM inkl Utestua	225,6

Tomtens størrelse: 1558,7m²

% BRA før bygging av utestua 208,6/1558,7 =13,3%

% BRA etter bygging av utestua 225,6/1558,7 =14,5%

Utnyttelsesgraden etter bygging av Utestua ligger således under %BRA tillatt for øvrig i området.

Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 202 bnr. 3 ved brev av 13.09.2018:

«1 Teikningsmateriellet er ufullstendig

- Det vedlagte utsnitt av reguleringsplanen er forelda
- Det er ikkje vist eksisterande hagestove/bod vest for garasje, tilbygg på garasje er ikkje vist.
- Det er ikkje vist avstandar frå tiltaket og til eigen garasje/hovedhus
- Målsetjing av tiltaket på situasjonsplan er dels manglande, dels vanskeleg å tyde
- Det er ikkje vist kva retning fasadane er orientert mot. 3D-teikninga er ikkje dekkande, dette er klipp-og-lim frå katalog, utan å leggje naudsynt arbeid i det.
- Det er ikkje vist den stikkvegen til 202/86 – 72 som er reell. Det er nemleg gitt dispensasjon for trace i høve til den reguleringsteikninga som er vedlagt søknaden
- Det er ikkje vist kotehøgdar for tiltaket. Byggesettet har gesimshøgde 2.9 meter. Ut frå teikningsmateriellet er det er ikkje råd å avgjere kva som vert faktisk gesimshøgde over terrenget. Vert den over 3.0 meter så er det i seg sjølv nok til at tiltaket må byggjemeldast.

3. Illusjon av at bua er spesialtilpassa denne tomta, og ny nabo på 202/86.

- Fakta: Dette er eit standardprodukt i 4 variantar som kan kjøpast gjennom www.utestua.no. Her er valt standard Utestue nr. 17. I søknaden er utforma ein prosaisk, sommarfuglaktig arkitektttekst med maleriske adjektiv i mjuke, følsame og appellerande vendingar som innleiingsvis gjev inntrykk av at dette prosjektet er nøye fagleg

gjennomtenkt og grundig estetisk tilpassa dei mjuke verdiar og relasjonar i nabosituasjon, tun og terreng. Arkitekten kallar det ein skulptur som bidrar til forskjønnelse. Eg kan med nett like stor rett og tyngde som arkitekten kalle dette ein klump som ikkje høyrer til i dette bumiljøet. Det kjem an på auga som ser. Ein treng ikkje vera arkitektutdanna for å ha ei meining om estetikk, men det fører ingen stad å diskutere synsing. Difor må ein halde seg til sak og ikkje prosa i ein dispensasjonssøknad. Argumentasjonen i søknaden er ikkje sakleg begrunna

4. Drøftinga av pbl 19-2 er særdeles «tynn»

- Under den aktuelle overskrifta er det er ikkje drøfta moglege ulemper av tiltaket
- Fordelar med tiltaket er subjektivt framstilt i ei blomstrande språkdrakt, og kan vanskeleg lesast/nyttast som sakleg vurderingsgrunnlag.
- «...Utestuas utforming responderer til tomt og omkringliggende bygg»,
- «...Utestua har en skulpturell utforming som bidrar til forskjønnelse av bygningsmiljøet på tomten».
- «... Utestua er nødvendig tiltak for å kunne bevare litt av de brukskvaliteten som ufrivillig er blitt forringet i denne prosessen...»
- «Utestua vil bidra til at uteoppholdsarealet får bedre funksjonalitet og at tunet får bedre arkitektoniske kvaliteter»

6. Manglande dokumentasjon av påstandar i søknaden:

- Kor stort er «uforholdsmessig stort» beløp for omlegging av vassleiding?
 - «Mulig konflikt med vannledning». Er det konflikt eller er det ikkje konflikt ?
- Dersom det er slik at meldar ikkje veit kvar leidningen ligg, så må ein undersøkje dette før ein søker dispensasjon

7. Grunnlaget for mi motsegn

- Det berre lov å ha saltak eller valmtak feltet, og det må tiltakshavar forholde seg til.
- Plassering utanfor byggjegrensa vil medføre ein uakseptabel, framtidig risiko for meg og 202/72 ved vidareføring av stikkveg. Eksempelvis er det fullt mogeleg at kommunen stiller eit framtidig krav om minste avstand mellom veg og bygningskroppen av det aktuelle tiltaket på 202/130.
- SAK 10 3-1 gjev ikkje rom for at enkle tiltak kan gå utan ordinær byggjemelding, når det er pipe i tiltaket

8. Konsekvensar for tiltakshavar ved avslag av søknad om dispensasjon.

- Flytting av vassledning, økonomiske konsekvensar

Etter å ha gjennomført ein heil del naudsynt graveaktivitet i området veit eg konkret at ingenting av leidningsnettet til 202/130 og 118 er lagt forskriftsmessig, eller i dokumentert trace. Dette har kosta meg store beløp i reparasjonar av graveskadar på vatn og avløp, mellom anna i høve til tiltakshavar. Påstandane mine kan dokumenterast.

For å få til ei byggplassering innafor vedteken byggjegrense så dreiar det seg om å flytte ein vassledning over ei lengde på omlag 10-15 meter, ca 2-4 meter vestover. Jordlaget er 20-30 cm på fjell, så det er lett å finne leidningen, og lett å

lage ny grunn grøft. Dette gjer ein for under kr 5.000, med andre ord mindre enn sjølve dispensasjonsgebyret for den søknaden som no er varsla, og i området 1-2% av dei samla byggjekostnadane for totalprosjektet. At leidningen pr no ikkje ligg forskriftsmessig, og at det heller ikkje er planar om å rette forholdet, er basert på tiltakshavar sine egne val.»

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 202 bnr. 86 ved brev av 13.09.2018:

«Vedlagte kart og skisser viser ikke de faktiske forhold. Vi opplever at tegningene mangler nok opplysninger til å gi en korrekt, detaljert oversikt over situasjonen, spesielt for kommunen som skal fatte vedtak i saken.

- Det at det allerede eksisterer en tredje bygning, i teksten omtalt som utebod, viser ikke på tegningen.

- Tilbygg på garasjen til 202/130 er ikke tegnet inn.

- Vårt hus og garasje på 202/86 er ikke tegnet inn.

- Hverken regulert eller faktisk vei mellom vår eiendom og 202/130 er tegnet inn på situasjonskartet. På kart «utklipp fra reguleringsplan» vises veien slik den tidligere var tegnet inn på reguleringskartet. Nå er imidlertid veien, blant annet etter 202/130 sitt ønske og samtykke, justert for å passe bedre inn.

- Det er oppgitt at grunnen for å bygge hagestuen er å begrense innsyn, og det påstås at dette er til gjensidig nytte. Sistnevnte er vi ikke enig i slik det er tegnet pr i dag, tiltaket vil kun være til fordel for tiltakshaver – og da kun for et svært begrenset innsyn til et lite kjøkkenvindu.

Fyring/brannsikkerhet

Vi legger merke til at det er tegnet inn fyringsmulighet i bygget. Det er ikke oppgitt planeringshøyde i det vi har fått tilsendt, men vi legger til grunn at det skal bygges på samme plan som de tre andre bygningene på 202/130. Planer for fyring gir enda en grunn til at tiltaket bør ha størst mulig avstand til vårt hus: Dette vil ligge helt tett i vårt friskluftinntak for ventilasjon, og kan fylle huset vårt med dårlig luft og lukt. Om dette skulle bli et problem for vårt innklima kan ombygging av vår ventilasjon bli en omfattende, kostbar affære. Det står i søknad at «utestua ligger mer enn 8 meter fra nabobygg». Det får vi ikke til å stemme ut fra tegningene. Igjen, så er tegningene mangelfulle her. Ber om at det tegnes inn riktige avstander til nabobygg på reelle kart.

Kart i nabovarsel er merket med «utestua» og «utestue 17». Et kjøpt søk på nett gir oss informasjon om at dette er et ferdigprodukt. Det vil si at tiltaket ikke er spesielt tilpasset tomte eller omkringliggende bygg, slik det kan virke som arkitekten forsøket gi et inntrykk av. Videre påstås det at «utestua har en skulpturell utforming som bidrar til en forskjønnelse av bygningsmiljøet på tomten». Vi deler ikke denne oppfatningen. Under planlegging av vår bolig (år 2018) la vi vekt på å passe best mulig inn i området, følgelig da også å tilpasse oss 202/130. Nye og fremtidig oppførte bygg i boligområdet er også bundet av tradisjonell stil ut fra reguleringsplanen. Dette bør følges også av 202/130 slik at utformingen faktisk responderer til tomt og omliggende bygg.

Vi kan ikke helt se hvordan «utestuas plassering vil bidra til at nabotomtene får en gjensidig nytte av den ly som skapes». Men om tiltaket endres og tilføres kvaliteter som at det faktisk passer estetisk inn, og plasseres fornuftig og innenfor byggegrense, vil det i alle fall ha mindre negative virkninger for miljøet rundt det.

«Praktiske utfordringer»

Vi stiller oss undrende til at det påstås at hagestuen ikke kan plasseres innenfor byggegrense på 4 meter «på grunn av mulig konflikt med vannledning og således uforholdsmessige kostnader».

Vi kan ikke se noen grunn til at tiltakshaver ikke vet, eller ikke kan finne ut, hvor egen vannledning til eiendommen ligger. Vi er kjent med at eiendommen er tilkoblet kommunalt vann, og forventer at det kan fremskaffes dokumentasjon på hvor ledningene går.

Det at det skulle skape «uforholdsmessige kostnader» å flytte den aktuelle vannledningen setter vi spørsmål ved i seg selv. Spesielt når dette er et prosjekt som påkostes kunstneriske arkitekttegninger og kledning i kostbar malmfuru. I planleggingen av vår eiendom ble vi kjent med at 202/130 sine vann- og avløpsledninger lå svært grunt og at tiltakshaver ikke var interessert i å utbedre dette. (Blant annet dette førte til at vi investerte i eget borehull for vann og avløp). Vi ser derfor det ikke som sannsynlig at å flytte en så grunn vannledning over noen meter skulle medføre uforholdsmessige kostnader.

Slik vi forstår tegningen skal bygget oppføres tett i grense for fremtidig vei. Dette kan komme i konflikt med den praktiske utførelsen av dette. Kartene i prosjekteringen bør vise dette tydelig.»

Det ligg føre føre slik merknad frå eigar av gnr.202 bnr. 72 ved brev datert 07.09.2018:

NABOVARSEL - EIENDOM GBNR 202/130 I LINDÅS KOMMUNE

Jeg viser til ovennevnte nabovarsel datert 17.08, postlagt 24.08 og mottatt 27.08 d.å.

Referert reguleringsplan angir at det skal kunne bygges vei til vår eiendom gbnr 202/72 (feilaktig angitt i planen som bnr 76). I planens §2.2.1 - 'Kjøreveg felles' spesifiseres krav til utforming av veien.

Min merknad er:

I byggemelding må det spesifiseres at nybygget plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med utforming av denne veien.

Ansvarleg søkjar har gjeve slik tilsvar til nabomerknader i brev datert 06.09.2018:

«Tilsvar til innkommet motsegn til søknad om dispensasjon

Det har etter innsendelse av søknad kommet inn 3 anmerkninger fra naboer:

1. Fra Eigil Cato Johnsen Gnr 202 Bnr 72
2. Fra Geir Styve Gnr 202 Bnr 3
3. Fra Heidi Styve og Inge Eikanger Gnr 202 Bnr 86

Se vedlegg til dette skriv.

Vedrørende pipe:

1. Fra Eigil Cato Johnsen Gnr 202 Bnr 72

Påpeker at tiltaket ikke må komme i konflikt med planlagt vei.

Tilkomstvegen er kun til enebolig på Gnr 202 Bnr 72, og vegbredde er satt til 3 m med 0,5m veigrøft på hver side. Nybygget kommer ikke i konflikt med utforming av veien, trafiksikkerhet er ivaretatt.

2. Fra Geir Styve Gnr 202 Bnr 3

Tilsvar er omfattende, vi velger her   besvare det vi ser som relevante kommentarer:

Vedr. foreldet tegningsmaterie / manglende mål og benevnelser på tegninger:

Tegninger til nabovarsling er basert på tegninger oversendt fra kommunen ved formell bestilling av underlag, vi har således formodet at materiellet er gjeldende. I forbindelse med tilsvar nabokommentarer er dette skriv supplert med utfyllende tegninger med supplerende målsetninger/ tekst.

Vedr. pipe:

Vi har en pågående dialog med DIBK i forhold til veiledning regelverk vedr søknad/ melding av skorstein, se vedlegg. Slik vi tolker det, åpnes det opp for for at pipe kan forestås av tiltakshaver for tilbygg under 50m2, ref byggesaksforskriftens § 3.1, bokstav A: Tilbygg etter denne bestemmelsen omfatter også tilhørende byggetekniske installasjoner, herunder pipe/ skorstein, som etter dette ikke krever særlig ansvarsrett. Vi ser derfor ikke noe til hinder for at pipe på tiltak som ikke er meldingspliktig går under samme bestemmelse, men regelverket er i dette tilfellet litt uklart.

Henvendelsen ble sendt i april i år, men vi har enda ikke mottatt et svar. Tiltaket skal ha ildsted. Vi ber om en tilbakemelding om Lindås kommune krever eventuelt supplerende dokumentasjon/ melding i denne sammenheng.

Vedr. bestemmelse om sal/ valmtak.

Utestua har en valmtak lignende takform, som vi vurderer som i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Vi tolker bestemmelsene dithen at punkt om takvinkel gjelder hus, og ikke øvrige bygg på tomten.

Vedr. gesims/ mønehøyde

Mønehøyde er under 3m, maks gesimshøyde er under 4m til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Utestua følger således regler for tiltak unntatt fra byggesaksbehandling

Fra Heidi Styve og Inge Eikanger Gnr 202 Bnr 86

Uriktige tegninger

Det ble ikke oppgitt fra kommunen at det forelå en godkjent rammesøknad på tomten, dette var heller ikke registrert på bestilt situasjonskart. Vedlagt er tegninger med supplerende informasjon, basert på nylig oversendt underlag fra kommunen.

Vedr. fordeler/ ulemper

Plassering og utforming medfører liten ulempe for nabo. For tiltakshaver vil det derimot medføre klare fordeler med å etablere en utestue som omsøkt. Nytt nabobygg mot syd ligger på en kolle som er ca 2 meter høyere enn tomten hvor utestua planlegges. (Se snitt c) Nybygget på nabotomten på to etasjer resulterer i tap av utsikt og åpenhet, skygger for solen, og medfører innsyn på tiltakshavers eiendom. Ny vei medfører støy og innsyn. Nabobygg vil derimot ikke affekteres nevneverdig av utestuas plassering. Nabobygg orienterer seg frem mot sydlig sol og utsikt, og høydeforskjellen ivaretar god sikt bak over utestua, mot skogen på nordsiden. Utestuas vegg nabo er tett, og gir god skjerming mot vei og mellom eiendommene.

For øvrige punkter i merknaden henvises det til dispensasjonssøknad/ punkter nevnt tidligere i denne redegjørelse.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.09.2018. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2 meter.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i reguleringsplanen.

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje søkt om endringar av vatn- og avlaupshandteringa for tomta.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er ikkje søkt om endringar av tilkomst, avkjørsle eller parkering.

Terrenghandsaming

Utestova er plassert på kote 67,66 og OK golv ligg på kote 68. Einebustaden har ok golv på kote 69,85.

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, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har tiltakshavar opplyst at:

«Utestua har en skulpturell utforming som bidrar til en forskjønnelse av bygningsmiljøet på tomten. Det sies kun noe om takform på husene i reguleringsplanen. Utestua tar opp i seg de regulerte takvinkler ved at vegg mot hovedhus skrås ca 40gr. Kledning og tak er av malmfuru, som gjør at den gråner over tid og underordner seg skogens terrengets palett.

Utestuas plassering vil bidra til at nabotomtene får en gjensidig nytte av den ly som skapes. Bygget vil ivareta skillet mellom tomtene, og bidra til å begrense innsyn.»

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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 etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert 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 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.

Ein reguleringsplan vil gjennom ei omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje føresegner om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for større område og for den enkelte tomt.

Reguleringsplanen har føringar for takvinkel og takform for bygga innafor feltet. Ansvarleg søkjar har i tilsvar til nabomerknad gjeve slik vurdering av omsøkte takform *«Vedr. bestemmelse om sal/ valmtak. Utestua har en valmtak lignende takform, som vi vurderer som i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Vi tolker bestemmelsene dithen at punkt om takvinkel gjelder hus, og ikke øvrige bygg på tomten.»*

Vi syner til føresegn § 1.2 første punkt «Takvinkel skal vera mellom 27 – 45 grader. Det er berre tillate med sal - /valm- tak på husa.»

Vi syner også til §1.1 i reguleringsplan der det står «Estetiske omsyn skal særleg vektleggjast, og plan for estetikk i Lindås kommune (sjå 5 +5 hovudprinsipp for bygnings- og utemiljø) skal nyttast ved utforming av tomt og busetnad.»

Tiltaket er plassert 2 meter i frå eigedomsgrensa. Delar av tilkomstvegen er regulert inn på omsøkte eigedom, men utestova skal i sin heilskap ligga innanfor det arealet som er regulert til bustadføre mål. Tilkomstveg går fram av gjeldande reguleringskart og føresegn 2.2.1 der det går fram at det skal settast av 3 meter vegbreidde i tillegg til veggrøft. Omsyna bak byggegrense til veg er for å hindre oppføring av tiltak som kan hindre sikt, samt drift og vedlikehald av veggen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket er i konflikt med vedlikehald av veggen og syner til at behovet for vedlikehald er mindre for stikkveger fram til enkelt eigedomar enn for større veger innanfor området. Omsynet til drift og vedlikehald av veggen er vurdert ivaretatt etter at utestova er ført opp.

I vår vurdering har vi lagt vekt på at omsøkte tiltak er kun 17 m² og i ei etasje. Vi er samd i ansvarleg søkjar si vurdering når det vert vist til at kravet til takvinkel primært er knytt til hovudbygningar på eigdommen. Det er likevel slik at det ved søknad om oppføring av tiltak skal gjerast vurderingar av om tiltaket er innanfor krava i pbl § 29-2 om visuelle kvalitetar.

Utestova er eit lite bygg som ligg plassert mellom bustad og garasjen på eigdommen. Den er underordna den eksisterande bygningsmassen som er bygd på tomta. Etter vår vurdering vil ikkje ein dispensasjon frå føresegna om takvinkel få negativ verknad for området eller setta til side dei omsyna som reguleringsplanane skal ivareta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje vert sett vesentleg til side, og at fordelane for å gje dispensasjon er klart større enn ulempene for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense og føresegn § 1.2 som set krav til takvinkel.

Nabomerknad

Det er av eigar av bnr 3 og bnr 86 vist til manglar i nabovarselet av mellomanna teikningsmatriell. Varsel av naboar og gjenbuarar går fram av byggjesaksforskrifta §§ 5-2 og 5-4.

Ansvarleg søkjar har i brev til kommunen den 06.09.2018 vist til at dette er supplert med snitt teikningar og informasjon om tiltaket. Det er ikkje kome merknader til dette brevet, vi forstår det difor slik at dette er tilfredstillande tilleggsvarsel for de aktuelle naboane.

Det er av eigar av bnr 86 gjeve slik merknad til omsøkte pipe i bygget:

Vi legger merke til at det er tegnet inn fyringsmulighet i bygget. Det er ikke oppgitt planeringshøyde i det vi har fått tilsendt, men vi legger til grunn at det skal bygges på samme plan som de tre andre bygningene på 202/130. Planer for fyring gir enda en grunn til at tiltaket bør ha størst mulig avstand til vårt hus: Dette vil ligge helt tett i vårt friskluftinntak for ventilasjon, og kan fylle huset vårt med dårlig luft og lukt. Om dette skulle bli et problem for vårt inn klima kan ombygging av vår ventilasjon bli en omfattende, kostbar affære.

Oppføring, endring eller reperasjon av bygningstekniske installasjonar er søknadspiktig etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav f, og skorstein er ein bygningsteknisk installasjon. Det er også krav til ansvarleg

føretak for desse installasjonane. Dersom det skal førast opp skorstein i bygget, så må det søkast om i eige sak der søknad vert sendt inn av ansvarleg føretak.

Nabomerknadar går i hovudsak ut på estetikk og utforming av tiltaket.

Det er av både eigar av gbnr 202/3 og 202/86 bemerka at tiltaket ikkje er i samsvar med krav til takform og takvinkel og utforminga av bygningen.

Vi vurderer gjeldande reguleringsplan sine krav til takvinkel og takform til å gjelda hovudbygg på tomta, og ikkje mindre tiltak. Vidare vurderer vi omsøkte tiltak som eit lite bygg som korkje endrar området sin karakter eller får innverknad på dei omkringliggjande bygde omgjevnadane i området.

Utover dette syner vi til ansvarleg søkjar sin vurdering av estetikk, der vi er samde i den vurderinga som er gitt.

På bakgrunn av dette vert ikkje nabomerknadar tatt til følgje, med unntak av det som gjeld pipe i bygningen.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggjegrænse og reguleringsplanen sine krav til takutforming og takvinkel for oppføring av utestove på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.09.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaket skal meldast inn til kommunen når det er ferdig utført, faktisk plassering må vere målt inn og koordinatar sendt til kommunen.**

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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.: 18/2703

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 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, jf. fvl § 29 (1). 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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Eigil Cato Johnsen	Kristofer Jansons vei 34	5089	BERGEN
Geir Styve	Hjelmåsen 37	5915	HJELMÅS
Heidi Styve	Helleåsen 7	5915	HJELMÅS

Mottakarar:

Elin M. Styve	Hjelmåsen 35	5915	HJELMÅS
EN til EN Arkitekter	Øvre Korskirkesmug 2B	5018	BERGEN