



Rasmussen Bygg & Entreprenør AS
Jordalsveien 17
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3107 - 18/36825

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
13.12.2018

Avslag på søknad om oppføring av tilbygg - gbnr 188/193 og 188/198 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 668/18

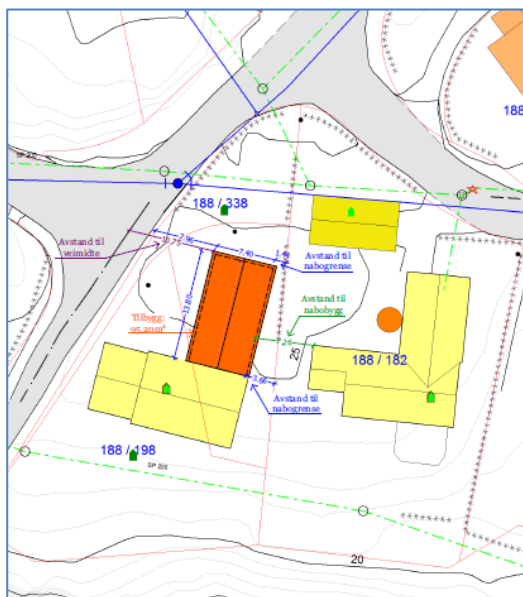
Tiltakshavar: Alf Helge Moldekleiv

Ansvarleg søkjar: Rasmussen Bygg & Entreprenør AS

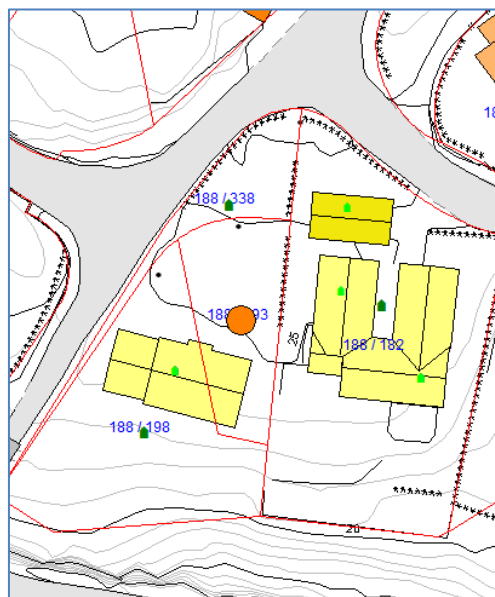
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-3

SAKSUTGREIING

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til eksisterande bustad på gbnr 188/193 og 188/198. Det er opplyst i søknaden at tilbygget, som går over ein etasje, har eit bygd areal på 100 m². Utnyttingsgrada er opplyst til 18,9 % BYA.



Omsøkt situasjonsplan



Oppdatert kart som viser godkjend tilbygg på gbnr. 188/182



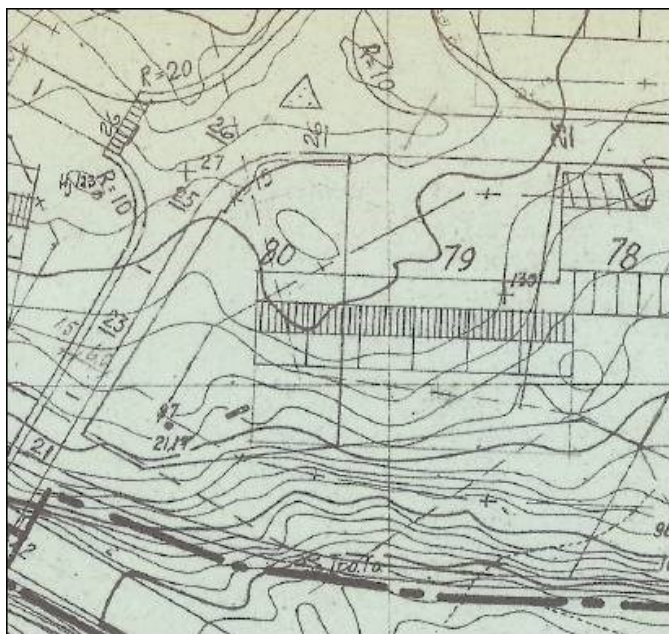
Det vert elles vist til søknad mottatt 10.10.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 10.10.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid søknaden har vore på høyring.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Knarvik Felt B er definert som bustadføre mål. Planen har ikkje talfesta grad av utnytting, men plankartet viser bygningsplassering. Grad av utnytting vil vera regulert gjennom den viste bygningsplasseringa, jf planjuss nr 1/2012.



Utsnitt frå reguleringsplanen for Knarvik Felt B

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen når det gjeld vist bygningsplassering, byggjegransa mot naboeigedom, jf føresegn 1, og byggjegransa mot veg. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Dispensasjon fra §1 i reguleringsføresegner felt B i Hordl. f. j. nr. 2/23 1967

I bestemmelse §1 står det at "[...] bygningane må ikkje koma utafor byggelinjer mot veg, grøntområde eller nærmare grannegrense enn 5 meter." Det er bygging langs grannegrense (nabogrense) som er relevant i denne saken. Tilbygget vil stå mellom 1,44 og 3,66 meter fra nabogrensen, som vist på vedlagt sitkart. Dermed vil tilbygget være mellom 3,56 og 1,34 meter nærmere nabogrensen enn tillatt.

Det er tatt hensyn til hensiktene bak bestemmelsen om avstand mellom tiltak og nabogrense i utformingen av tiltaket. Tiltaket vil i svært liten grad føre til økt innsyn, redusert utsyn eller påvirke luft og sol-forhold på en negativ måte. Bygget vil brannsikres slik at det ikke medfører noen økt fare for brannspredning mellom byggene. Det er gitt samtykke fra naboen om å bygge nærmere nabogrensen enn 5 meter. (Se vedlegg Q2)

Samlet vurdering

Tilbygget er innenfor reguleringsbestemmelsens grense på 5 meter i varierende grad. Den eksisterende eneboligen sin sørøstlige side ligger allerede innenfor byggegrensen langs nabogrensen. Den sørøstlige siden vil ligge noe lenger fra nabogrensen enn tilbyggets nordøstlige side (se situasjonskart). Dermed vil tilbygget ikke føre til en vesentlig fortetting mellom eksisterende bygg i området. Utsyn og innsyn er allerede dempet av eksisterende busk mellom byggene. Tilbygget vil dermed ikke medføre noe negativ konsekvens for naboeiendommen. Bygget vil brannsikres slik at det ikke medfører noen negativ påvirkning på nabobygget. Vi mener derfor at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig tilside, og videre mener vi også at fordelene ved å gi dispensasjon til tiltaket er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2, 2. ledd. Det kan ikke ses at det vil være ulemper for noen.

Dispensasjon fra plassering på plankart

Den eksisterende boligen er oppført på en annen del av tomten enn det som er tegnet i plankartet. Dette er gjort under en tidligere byggeprosess.

Samlet vurdering

Plasseringen av eneboligen er ikke vesentlig annerledes enn det som er tegnet inn i plankartet. Vi mener derfor at å gi dispensasjon her vil ikke føre til at hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes.

Vi mener videre at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2, 2. ledd. Det kan ikke ses at det vil være ulemper for noen.

Dispensasjon fra §1 i reguleringsføresegner felt B i Hordl. f. j. nr. 2/23 1967

I bestemmelse §1 står det at "[...] bygningane må ikkje koma utafor byggelinjer mot veg, grøntområde eller nærmare grannegrense enn 5 meter." Det omsøkte tilfellet vil komme utenfor byggelinjer mot vei. Verken vei eller bygg er plassert slik som det er tegnet inn i reguleringsplanens kart. Det er dermed ikke mulig for oss å gi et helt presist tall på hvor mye nærmere tiltaket er veien enn det som er tillatt i reguleringsplanen.

Tilbygget har en avstand på 10,75 meter til veimidte mot vest. Mot nord er avstanden rundt 24 meter til veimidte. I begge retningene vil tilbygget være noe nærmere veiene enn det byggelinjen på plankartet tillater. Avstanden til veien mot vest er lengre enn eksisterende boligs avstand til veimidte, som er 5,73 meter. Sammenliknet med nabohusene er avstanden mellom tilbygget vesentlig lengre. Avstandene i de to nærmeste nabobyggene er omtrent 8,5 meter, 13,5 meter og 7 meter.

Tilbygget vil ikke være til hinder for vedlikehold eller utvidelse av veibanene. Ettersom andre bygg ligger vesentlig nærmere, vil dette tilbygget ikke medføre en økt utfordring for å utføre arbeidsoppgaver i eller langs veien. Tilbygget vil heller ikke påvirke sikt eller kjøreforhold på en negativ måte.

Samlet vurdering

Tilbygget ligger noe innenfor byggelinje langs vei. Ettersom planen er mer enn 50 år gammel og i liten grad viser de faktiske forhold om hvordan området er bygget ut, mener vi at denne grensen ikke bør være absolutt. Det er også presedens for å bygge nærmere vei enn det byggelinjen tillater. Både eksisterende bolig på eiendommen og nabobyggene ligger innenfor byggelinjen. Tilbygget ligger lenger unna veien enn andre bygninger i området, og medfører dermed ikke en ytterligere svekking av byggelinjen satt i reguleringsplanen. Vi mener at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon i denne saken, jfr. pbl. § 19-2, annet ledd. Fordelene er at boligen kan bygges og tilpasses moderne forventninger til hva en bolig skal inneholde. Det er også en fordel for eier å kunne ta i bruk en større del av tomten, samtidig som det er innenfor tillatt utnyttelsesgrad på 20% BYA etter kommuneplanens arealdel 2011 - 2023 punkt 2.14. Vi kan ikke

se at det er til ulempe for noen. Vi mener også at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, jfr. jfr. § 19-2, annet ledd, ettersom tilbygget er godt innenfor den faktiske utviklingen av området.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore oversend vegavdelinga for uttale. Dei skriv i uttale datert 13.11.2018:

«Eigedom har ikkje godkjent avkjørsle frå kommunal veg. Slik tilbygg er vist på situasjonskart vil det vere vanskelig å etablere ei avkjørsle som stettar tekniske krav. Det er også krav om parkeringsplass utenom carport som er vist på teikningar, samt snuareal for kjøretøy.

Historikk rundt carport og manglande avkjørsle:

Carport ble, etter søknad, satt opp til bruk som uthus. Denne ble bygd inn i bustad som omsøkt (stående panel i stil med hus for øvrig). Tidlegare eigar har dokumenterte at carporten ikkje skulle nyttast til parkering. Løyve til å endre carport til bod er gitt i vedtak av 18. november 1976.

Det er nok orsaka til at det ikkje er opparbeida avkjørsle frå kommunal veg ved denne eigdommen.

Teknisk drift kan ikkje ta stilling til dispensasjon frå byggegrense mot veg slik saka ligg føre. Før vi kan ta stilling til dispensasjon frå byggegrense mot veg, må eigedom vere sikra lovleg tilkomst frå kommunal veg.»

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.09.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vera 1,44 meter. Eigar av gnr 188/182 har i dokument datert 09.10.2018 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 1,44 meter frå felles grense.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2 ved tilknytning til kommunalt vass- og kloakkanlegg.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er ikkje sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Eigedomen har berre gangtilkomst og ikkje godkjend avkjøringsløyve frå kommunal veg.

Det er ikkje gjort greie for korleis parkering skal løysast.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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 vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl.   19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i fr  ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilk ra i plan- og bygningslova   19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl   19-2 (2), det vil seia at alle vilkåra må vera stetta f r ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammor, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar n r 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl.   19-2. Vilk ra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medf ra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Dispensasjon frå   1 som gjeld byggjegrensa mot naboeigedom

Omsynet bak byggjegrensa mot naboeigedom er i samanfallande med omsynet som ligg til grunn for å 29-4 i plan- og bygningslova, og skal i hovudsak ivareta omsynet til brannvern og trongen for å sikra lys og luft mellom bygg og ein viss avstand mellom nabobygg. Byggjegrensa som er sett i planen er ei skjerpning av den generelle regelen om avstand mellom bygning og nabogrense i plan- og bygningslova   29-4, som er 4 meter eller ein avstand som minst tilsvarar bygningen si halve høgde.

Det er nyleg gjeve løyve til oppføring av tilbygg til bustaden på naboeigedomen gbnr 188/182. Det vart gjeve dispensasjon frå den regulerte byggjegrensa slik at tilbygget kunne førast opp med minste avstand 4,62 meter frå grensa mot gbnr 188/193.

Omsøkt tilbygg har eit bygd areal oppgitt til 100 m² og vil medf ra at bustaden sitt samla bygde areal vert auka frå 135 m² til 235 m². Tilbygget, som inneheld 4 soverom i fasade mot gbnr 188/182, f r ein avstand frå veggliv til nabogrense på mellom 1,44 og 3,66 meter.

Sjølv om tilbygget vert brannsikra forsvareleg, og nabo på gbnr 188/182 har gitt samtykke til plasseringa, er administrasjonen av den oppfatning at den omsøkte plasseringa er uheldig. Eksisterande bustad på eigedomen er allereie plassert i strid med byggjegrensa og omsøkt tiltak vil medf ra at bustaden kjem ytterlegare i strid med planen på dette felt. Vi er vidare av den oppfatning at det er mogleg å utvida bygningsmassen på eigedomen på ein slik måte at ein i større grad sikrar dei forhold som byggjegrensa skal ivareta.

Administrasjonen vurderer etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak byggjegrensa vert vesentleg sett til side ved omsøkte tilbygg. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene. Vilråa for å gje dispensasjon frå den regulerte byggjegrensa mot naboiegedom er ikkje oppfylt.

ANDRE FORHOLD

Tilkomst og parkering

Eigedomen er ikkje sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4, jf. uttale frå teknisk drift. Det er heller ikkje gjort greie for kor parkering skal skje eller om det er mogleg å snu på eigen grunn. Parkeringsareal er ikkje tatt med i utrekninga av grad av utnytting.



Kommunen kan ikkje godkjenna ytterlegare tiltak på eigedomen før tilkomst til offentlig veg er sikra, jf. pbl § 27-4, det er gjort greie for korleis parkering skal skje og om det er mogleg å snu på eigen grunn.

Straumførande linje

Av kartet ser vi at det er plassert straumførande linjespenn over eigedomen. Plassering av tiltak på eigedomen må avklarast med BKK.

VIDARE SAKSGANG

Når det ikkje er gitt dispensasjon frå byggjegrensa mot naboiegedom kan søknaden heller ikkje godkjennast. Kommunen vil avslå søknaden når klagefristen er ute. Kommunen tek fulle gebyr også ved avslag. Vi vil difor orientera om at det er mogleg å trekka søknaden om løyve til tiltak som ligg føre.

Kommunen har ikkje tatt stilling til søknaden om dispensasjon frå planen si viste bygningsplassering eller byggjegrensa mot kommunal veg.

Vi tilrår at de søker om avkøyringsløyve frå kommunal veg før de eventuelt sender inn ny søknad om utviding av bustaden. Ved innsending av ny søknad må situasjonsplanen visa tilkomst, areal for parkering, at det er mogleg å snu på eigen grunn og at eigedomen har tilstrekkeleg uteopphaldsareal (200 m² er rettleiande).

Reguleringsplanen for området er av eldre dato og ikkje oppdatert i forhold til faktisk utbygging av området. I tillegg har forholda endra seg ved at veg i området er lagt om i samsvar med reguleringsplanen for Felt A Klubben. Ved innsending av ny søknad der dei forhold som er nemnd over er gjort greie for, vil kommunen kunne vurdere å gje dispensasjon for eit mindre avvik frå byggegrensa mot naboeigedom dersom avstanden er i samsvar med pbl § 29-4.

Vi gjer elles merksam på at det er mogleg å be om førehandskonferanse.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå føresegn 1 for plassering av tilbygg i strid med byggegrensa mot naboeigedom.

Grunngjevinga for avslaget går fram av saksutgreiinga.

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 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/3107

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Alf Helge Moldekleiv Kvernhusmyrane 25 5914
Alf Helge Moldekleiv Kvernhusmyrane 25 5914
Rasmussen Bygg & Entreprenør AS Jordalsveien 17 5105

ISDALSTØ
ISDALSTØ
EIDSVÅG I ÅSANE

Mottakarar:

Rasmussen Bygg & Entreprenør AS Jordalsveien 17 5105

EIDSVÅG I ÅSANE