



Nina Gjesdal
Haukedalsveien 69 A
5113 TERTNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3065 - 19/20554

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
28.06.2019

Dispensasjon og legalisering av eksisterande terrasse samt løyve til oppføring av ny terrasse mot sjø - gbnr 61/16 Skotsund

Administrativt vedtak. Saknr: 388/19

Tiltakshavar: Nina Gjesdal

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3

Tiltak

Saka gjeld søknad om legalisering av eksisterande terrasse med målbar del av bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 51,8m² (148,4m²- 96,6m²) samt søknad om oppføring av ny terrasse mot sjø med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 34m² på eksisterande fritidsbustad. Terrassane er ein samanhengande konstruksjon. Utnyttingsgrad er opplyst til 18,25% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå:

- 1) Kravet til å utarbeide reguleringsplan, dvs. plankravet.
- 2) Pbl. §29-4 for plassering av terrasse mot naboeigedom gbnr 61/1 slik at avstand mellom terrasse og nabogrense vert 0,5m.

Det vert elles vist til søknad mottatt 08.10.2019 og sist supplert den 24.05.2019.

Illustrert frittliggande bod på ca. 17,4m² er som mindre tiltak ikkje søknadspliktig, jf. SAK §4-1. Det er opplyst at boden ikkje skal førast opp på noverande tidspunkt.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 24.05.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato. Søknaden vert prioritert då dette gjeld ein eldre søknad som vart mottatt i 2018.



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen 2011-2023 (KPA) sin arealdel er definert som fritidsbusetnad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå :

- 1) Kravet til å utarbeide reguleringsplan, dvs. plankravet.
- 2) Pbl. §29-4 for plassering av terrasse mot naboeigedom gbnr 61/1 slik at avstand mellom terrasse og nabogrense vert 0,5m.

Det er søkt dispensasjon frå plankravet med slik grunngjeving:

Viktige omsyn bak plankravet er at veg, vann og avløp er ivaretatt.

Tiltaket består i å utvide eksisterende terrasse på en eiendom hvor det allerede er etablert en fritidsbolig.

Eiendommen er fraskilt hovedbruket og har sikret vei.

Forhold vedrørende vann og avløp blir ikke berørt av dette tiltaket.

Kan ikke se at dette tiltaket vil berøre hensyn som skal ivaretas.

Det er søkt dispensasjon frå pbl. §29-4 for plassering av terrasse mot naboeigedom gbnr 61/1 slik at avstand mellom terrasse og nabogrense vert 0,5m. Grunngjeving kjem fram under pkt. om nabovarsling.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 61/1 ved e-post av 18.02.2019:

Viser til mottatt henvendelse vedrørende nabosamtykke ifm. avstandskravene jf. Plar og bygningsloven §29-4

Vi ønsker ikke å gi samtykke til tiltaket med bakgrunn i følgende to punkt:

1. Det ble fra forrige grunneier av 61/1, gitt tillatelse til å bygge veg helt frem til alle hytte-eiendommene med krav om at vegen skulle legges inn på hver enkelt hyttetomt. Slik veien ble plassert, uten samtykke fra daværende grunneier, så eksisterer det i dag ett større «ingen-manns-land» mellom hyttetomter og veg som ikke kan nyttes. Med tanke på eventuelle fremtidige endringer i nærliggende areal, ønsker vi ikke at det skal være noe begrensninger for å kunne flytte vegen som et minimum, helt inntil eiendomsgrensene for å få best mulig nytte av arealene.
2. Det står i skjøte til 61/16 at «Inngjerding av eiendommen er ikke tillat». Dette ble lagt inn av daværende grunneier av 61/1 med bakgrunn i at tomtene ikke skulle fremstå som individuelle, men inngå mest mulig naturlig i ett med terrenget. Slik utførelsen av parsell 61/16 i dag, med høye le-vegger tett på grensen rundt eiendommen, så mener vi dette, i tillegg til å være skjemmende, bryter dette punktet i skjøtet.

Viser forøvrig til tidligere innsedte merknad til nabovarsel (Lindås kommune dokumentnr. 18/28125)

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev 08.03.2019:

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er opprinnelig bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Vi mener at Lindås kommune bør kunne godkjenne dette tiltaket da det bare er en mindre del av terrasse som ligger over 0,5m og selv om tilførselsvei skulle bli flyttet til å gå langsmed hytteeiendommene vil det være god avstand til nærmeste bygning. Det vil ikke være naturlig å bebygge eiendommen på en slik måte at de hensyn som skal ivaretas vil bli vesentlig tilsidesatt.

Det er i dag 0,5m avstand til grense og 5 m til veg. Hvis veg blir flyttet langsmed eiendom vil det allikevel være min 4,5 m til evt. bygning.

Vi søker derfor om dispensasjon fra avstandskravet i pbl. 29-4 da vi mener at de hensyn som skal ivaretas ikke blir vesentlig tilsidesatt.

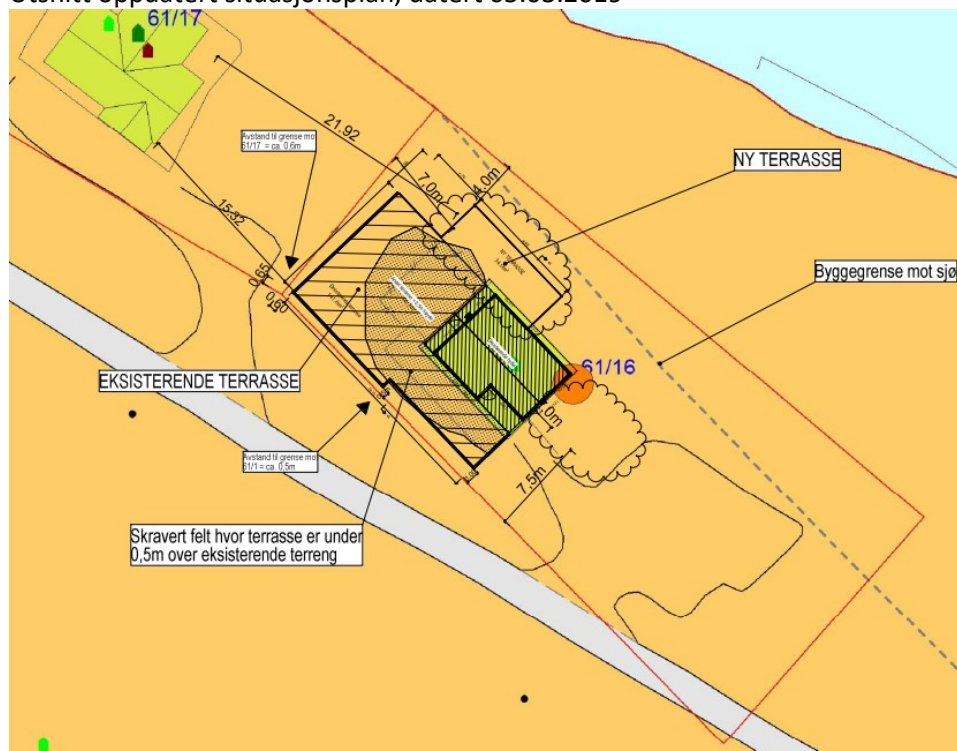
Plassering

Plassering av tiltaket er vist i oppdatert situasjonsplan, datert 05.03.2019

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å være 0,6m. Eigar av gnr. 61/17 har i dokument datert 13.02.2019 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,6m frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i kommuneplan.

Utsnitt oppdatert situasjonsplan, datert 05.03.2019



Vatn og avløp (VA)

Det er inga endring i vatn- og avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er inga endring i tilkomst, avkjørsle eller parkering til eigedomen.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Fritak for bruk av ansvarleg føretak

Legalisering av eksisterande terrasse er ikkje eit mindre tiltak. Eksisterande terrasse og ny terrasse er ein samanhengande konstruksjon som krev bruk av ansvarleg føretak. Store deler av eksisterande terrasse er plassert under 0,5m over eksisterande terreng. Vi har vurdert at tiltakets vanskegrad tilseier at det kan gis fritak for ansvar, jf. pbl. §23-1 femte ledd.

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 ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, 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 samheng 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.

Kravet til å utarbeide reguleringsplan, dvs. plankravet

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng og at ein skal sikra

at det ikkje vert godkjend tiltak som kan gjera ei framtidig regulering av området vanskeleg. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelser om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader både for større område og for den enkelte tomt.

Eigedomen ligg i eit større område som er avsett til fritidsbusetnad og delvis bebygd med fritidsbustader. Gbnr 61/16 er etablert med fritidsbustad og nyttast til fritidsbustad. Omsøkte utbygging finn sted på eksisterande bustad og vil vere i tråd med dagens bruk av eigedomen. Søknaden er nabovarsla. Vedtak vert oversendt Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering. Omsyna til offentlegheita, samråd og medverknad er ivaretatt. Å legalisere eksisterande terrasse og tillate ny terrasse mot sjø, er innafor veiledande KPA pkt. 2.14. KPA setter rammer for eigedomen si utnytting og vil difor ikkje utløyse krav om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for området og for den enkelte tomt.

Kommunen vurderer at dei omsyn ein reguleringsplan skal ivareta ikkje vil verta sett vesentleg til side ved å føre opp terrasse slik det er søkt om.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at utbygginga er i samsvar med arealføremålet i vedteken kommuneplan og held seg innafor krava i KPA pkt. 2.18, fritidseigedomen er bygd ut med fritidsbustad og nyttast til dette føremålet samt at utbygginga skjer på eksisterande fritidsbustad. Kommunen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon i dette tilfellet.

Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå kravet til å utarbeide reguleringsplan, dvs. plankravet.

Plassering av terrasse mot naboeigedom gbnr 61/1 slik at avstand mellom terrasse og nabogrense vert 0,5m, jf. pbl. §29-4

Hovudomsyna bak bestemmelsen i pbl § 29-4 er å hindra brannspreiing til andre bygg, samt å ivareta behovet for luft, lyd, utsikt og å hindra innsyn.

I merknad frå nabo – gbnr 61/1 – vert det opplyst at vegen til hytteeigedomane er etablert på eit anna stad enn slik det var tenkt frå tidlegare grunneigar av gbnr 61/1. Vegen skulle etablerast inntil tomtegrensene. Slik vegen er etablert, så er det eit areal mellom hytteeigedomane og vegen som ikkje nyttast av grunneigar – gbnr 61/1. For det tilfellet at vegen skal flyttast inntil tomtegrensene, kan det ikkje vere avgrensing på bruken av dette arealet.

Søklar grunngjev søknaden om dispensasjon at det er 0,5m til nabogrense og 5 meter til veg. Sjølv om vegen vert flytta inntil tomtegrensa, så er det mogleg å ha terrasse ståande då omsyna bak pbl. §29-4 ikkje vert vesentleg tilsidesett.

Vegtraseen til hytteeigedomane er etablert innafor arealføremålet fritidsbusetnad i KPA. Slik vegen er plassert er kjend for omgjevnadane. Å flytte vegen med plassering inntil tomtegrensene, vil framleis vere innafor arealføremålet fritidsbusetnad.

Området avsett til fritidsbusetnad er delvis utbygd. Arealet mellom fritidsbusetnadene mot vegen samt

areal mot sørvest er ubebygd. Areala er eigd av gbnr 61/1.

Frå terrassen er det 0,5m til nabogrense og 5 meter til veg. Terrassen vil, slik administrasjonen ser det, ikkje ta noko utsikt, eller ha negativ verknad i høve til luft, lyd, utsikt, innsyn eller brannsmitte for etablert veg eller det ubebygde arealet på gbnr 61/1.

Dersom vegen skal flyttast inntil tomtegrensene , må det takast omsyn til dei same momenta etter pbl. 29-4 for både eigar av ubebygd areal og naboeigedomar slik som sjenanse frå trafikk. Kommunen vil elles presisera at å flytte vegen og plassere vegen så nær nabogrensa føreset at ein ved vedlikehald av vegen tek omsyn til naboeigedomane slik at dei ikkje vert påført ulemper.

Etter ei samla vurdering kan ikkje kommunen sjå at terrassen kjem i konflikt med dei føremål plan- og bygningslova § 29-4 skal ivareta når det gjeld omsyna til brannspreiing, luft, lys og utsyn eller bruken av gbnr 61/1 forøvrig.

Dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast frå vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at terrassen slik han er omsøkt vil medføre andre vesentlege ulemper for naboeigedom gbnr 61/1 slik at tiltaket ikkje kan godkjennast etter pbl. §29-4. Det å få vegen flytta og plassert inntil tomtegrensa, kan på den annan side vere ei endring som kan følast som ei ulempe for naboeigedomane.

Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert til å vera klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå pbl. §29-4 for plassering av terrasse mot naboeigedom gbnr 61/1 slik at avstand mellom terrasse og nabogrense vert 0,5m.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

I sin nabomerknad – gbnr 61/1- vert det vist til at dei høge leveggane er skjemmande. Søknaden synar ikkje leveggar (skjermveggar) på eigedomen. Dette samanfall med kartbilete av eigedomen.

Skråfoto frå 2012.



Vi forstår det slik at leveggane det her er tale om er rekkverket på terrassen.

Det er krav til å ha rekkverk på terrasse med minimum 1m der nivåforskjell frå overkant dekke er inntil 10m. Hensikta med rekkverk er at personar ikkje utsettast for fall eller samanstøyt med rekkverket og at barn ikkje lett kan klatre over, jf. Tek 17 §12-15.

I vår sak er rekkverk vist med ulik nivåforskjell og opptil nivåforskjell frå overkant dekke med ca. 3,6m. Rekkverket rundt terrassen skal ivareta sikkerheita og gi tryggleiksfølelse for brukarane av terrassen. I tillegg varetar rekkverket sikkerheit og tryggleik mot privat veg som vert meir aktuell dersom vegen vert flytta og plassert nærare fritidsbustad.

Rekkverket er utforma med ein høgde som skal ivareta viktige sikkerheits- og tryggleig omsyn. Rekkverket er pårekneleg i eit område bebygd med fritidsbustader kor mye av bruken av eigedomen skjer utandørs. Rekkverket avviker ikkje i form eller utsjåande enn det som kan forventast. Kommunen legg til grunn at rekkverket ikkje framstår som skjemmande.

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn 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.

Nabomerknad - JP 18/2815

I sin nabomerknad viser gbnr. 61/1 til tidlegare innsendt merknad i saka med JP 18/2815. Vi legg til grunn at tidlegare terrasse nærmast sjø og bod plassert på eksisterande terrasse på fasade sørøst er dokumentert fjerna med foto i saka. No som forholda er retta fell desse merknadane vekk.

Privatrettslige tilhøve

I sin nabomerknad – gbnr 61/1- vert det vist til at inngjerding av hytteeigedomane ikkje er tillat i henhold til skøyte. Med høge leveggjar rundt hytteeigedomen, framstår desse som eit høgt gjerde. Dette strider mot forbodet i skøyte om inngjerding.

Ein tvist mellom private partar om forbodet mot gjerdeplikt er privetrettslige tilhøve. Kommunen går ikkje inn og vurderer dei privatrettslige forbod/rettar eit skøyte pålegg dei private partar.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

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 kravet til å utarbeide reguleringsplan, dvs. plankravet.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl. §29-4 for plassering av terrasse mot naboeigedom gbnr 61/1 slik at avstand mellom terrasse og nabogrense vert 0,5m.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. pbl. §20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av legalisering av eksisterande terrasse med målbar del av bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 51,8m² (148,4m²- 96,6m²) samt søknad om oppføring av ny terrasse mot sjø med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 34m² på eksisterande fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan datert 05.03.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Med heimel i plan- og bygningslova vert det gje fritak for bruk av ansvarleg føretak for legalisering av eksisterande terrasse med målbar del av bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 51,8m² (148,4m²- 96,6m²) samt søknad om oppføring av ny terrasse mot sjø med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 34m² på eksisterande fritidsbustad, jf. pbl. §23-1.

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 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.: 18/3065

Ansvar

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

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Delta Bolig Prosjektering AS	Grøvlesvingen 29	5108	HORDVIK
Delta Bolig Prosjektering AS	Grøvlesvingen 29	5108	HORDVIK
Karin Feste			
Nina Gjesdal	Haukedalsveien 69	5113	TERTNES
	A		

Mottakrarar:

Nina Gjesdal	Haukedalsveien 69	5113	TERTNES
	A		