



Kålås Bygg AS
Torvhusmyrane 2
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3319 - 19/21850

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
26.07.2019

Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av altan - gbnr 185/202 Isdal

Administrativt vedtak. Saknr: 416/19

Tiltakshavar: Emil Gundersen
Søkjjar: Kålås Bygg AS på vegne av tiltakshavar
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-4.

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og løyve til etablering av altan på eigedom gbnr. 185/202. Omsøkt altan er opplyst å ha eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 11 m².

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid i samband med etablering av altan. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og også frå plan- og bygningslova § 29-4.

Det vert elles vist til søknad motteken 23.10.18 og supplert 05.12.18.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 05.12.18 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt H Knarvik/planid.: 1263-19810505 er definert som bustadføremål (tomt 34).

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er maks 0,25 av arealet på tomten, jf. føresegna til planen § 7.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense. I tillegg er omsøkt tiltak plassert nærare nabogrense enn 4 meter, nabo har ikkje samtykka til omsøkt plassering og det er difor søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)For at det skal kunna gjevast dispensasjon må ikkje hensynet bak regelen bli vesentleg tilsidesett, i tillegg til at fordelane må vera klart større en ulempene. Begge vilkår må vera oppfylt for at dispensasjon skal kunna gjevast. I eit slik tilfelle må ein gjera ei vurdering av alle moment i saka, dette kan sjølvstøtt vera vanskeleg sidan alle er sine egne interesser nærast, og for kvar part veg egne argument tyngst. Det finst likevel praksis / rettspraksis og støtta seg til samstundes som ein kan bryta ned ein del konkrete ting i ei sak.

Det generelle avstandskravet i PBL er først og fremst basert på branntekniske hensyn, i tillegg til at det skal sikra eit vist rom for utsikt, luft og lys mellom bygningar.

Regulert byggegrense er ikkje konkret omtala i planbestemmelsane for Felt H1, Knarvik men ein kan anta at byggegrense, slik den er teikna, har hatt som formål å ivareta avstand frå bygningar til veg og det same mot grøntareal på motsett side. Det er ikkje teikna byggegrense mellom eigedomar og ein kan etter vår vurdering slå fast at byggegrense ikkje har som formål å sikra avstand til nabo i denne konkrete planen, men at dette skal ivaretakast gjennom normal saksbehandling samt PBL med tilhøyrande forskrifter.

Reguleringsplanen er frå 1980 og relativt gamal, Knarvik som stad har utvikla seg betydeleg sidan den gang på same måte som areal-politikk og areal-forvaltning har gjort. Fortetting er no eit kjent og akseptert begrep som dei fleste forvaltningsorgan i dag ser på som naturleg og ønskjeleg.

Altanen er i dette tilfelle plassert 2 meter frå grensa mot nabo 185/179, medan det er 10 meter til næraste bygning - som er terrassen / hushjørna på same naboeigedom.

Tiltaket er primært oppført av reint praktiske årsaker. Tiltakshavar, som alle andre, vert eldre med åra og for andre behov for tilrettelegging i forbindelse med vedlikehald. Altan som oppført her sikrar tilgang til takrenne, vindauge og fasade på ein del av bygningen som elles har krevd bruk av stilas og / eller stige. Å få det tilrettelagt slik som dette allereie no handlar om å sikra seg moglegheit til å bu i eigen / same bustad lengst mogleg. Vedlikehald er påkrevd, og ein ynskjer difor å tilretteleggje for framtidig forenkling av at dette kan utførast på ein trygg måte i framtida.

Sjølv etter oppføring av tiltaket har ein marginalt kortare avstand til nabogrensa en det bustaden allereie har. Ein har med plasseringa sikra tilkomst for vedlikehald av fasaden som vender mot 185/179 frå eigen eigedom.

Så langt me kan sjå medfører ikkje tiltaket vesentlege negative konsekvensar. For grøntarealet, som byggegrense etter vår vurdering primært er tenkt å ivareta opprinneleg, kan vi ikkje sjå at oppføring av altan skal ha betyding i det heile. Arealet mot sør / sør-vest er kupert og lite tilgjengeleg og altanen vil vera plassert ca. 18 meter frå tomtegrense.

Tiltaket medfører naturleg nok ein viss form for auka innsyn til naboeigedomen mot nord-vest (185/179) men ikkje i større grad en det me vurderer til at må vera pårekneleg i tettbygd området. Tar ein utgangspunkt i bustaden på 202/185 og altanen i sør-vestleg retning vil ein oppnå over 180° utsyn frå denne. Skal ein sjå direkte bort til nabo på 185/179 må ein vende blikket litt i overkant av 90° i retning nord. Legg ein til grunn at synsfeltet frå altanen samla sett er 180° vil terrassen til naboeigedomen 185/179 «vera berørt» i berre ca 10-20° av dette, eller tilsvarande 8-10%. Tiltakshavar har nok også eit ynskje om minst mogleg innsyn og vil naturleg stort sett nytta det mest skjerma uteareale. Som tidlegare nemnt er dette difor ein altan som primært er oppført med tanke på vedlikehald og ikkje direkte bruk som opphaldsareal. Størrelsen er valgt nettopp med bakgrunn i det behovet og den er difor ikkje laga større en nødvendig for tilkomsten sin del. Med det som utgangspunkt vil det være særst få dagar problemstillinga med innsyn er aktuell, når den er aktuell er det i eit begrensa omfang.

Basert på situasjonsplan, samt bilder som innsendt frå tiltakshavar 03.04.2018, kan det sjå ut som terrassen til 185/179 også ligg meir eller mindre over byggegrensa vist i reguleringsplan. Dette har aldri vore påklaga av tiltakshavar og ein forventar naturlegvis at prinsippet om likebehandling er gjeldane og at ein difor kan gje dispensasjon til ei mindre overskriding av byggegrense i denne saka.

Til sist vil vi nemna at Sivilombudsmannen har i sak datert 13.3.2013 med saksnummer (2011/3124) vurdert ein sak som etter vårt syn omhandlar same problemstilling som i denne saka. Saken gjelder dispensasjon fra avstandsregelen i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 (plbl. 1985) § 70 nr. 2 for utvidelse av eksisterende veranda ca. 1 meter fra nabogrensen. Naboen hevdet at verandaen førte til sjenanse og innsyn, og at vilkårene for å gi dispensasjon ikke var oppfylt Både fylkesmannen og kommunen hadde vurdert at det skulle gis dispensasjon. Etter at Sivilombudsmannen tok opp saka og vurderte den kom han til at fylkesmannen måtte gjera ei ny vurdering på om dispensasjonen var for sterkt begrunna i personlige hensyn eller om det var tilstrekkelig med klare fordelar som tala for dispensasjonen. Fylkesmannen gjorde ei ny vurdering og stadfesta sitt tidlegare vedtak om å gje dispensasjon. Sivilombudsmannen uttalte deretter følgjande: Etter en fornyet vurdering opprettholdt fylkesmannen sitt tidligere vedtak. I vurderingen av hvilke fordeler dispensasjon ville medføre, ble det blant annet trukket frem generelle hensyn til boligens funksjonalitet samt tomtens beskaffenhet. Ombudsmannen fant å kunne la saken bero med den nye vurderingen. Slik vi les det vert hensynet til bustadens funksjonalitet tillagt ein del vekt i den saka, og det er same hensyn som er viktig for tiltakshavar i denne saka. Funksjonalitet og trygghet for framtidig og noverande vedlikehald.

Oppsummering

Tiltaket er av relativt lite omfang, og oppført primært med tanke på tilkomst for nødvendig vedlikehald. Det er ikkje branntekniske hindringar som følgje av tiltaket og sjenansen for naboar med tanke på innsyn er etter vår vurdering av eit så relativt beskjedent omfang at dei må vurderast som påreknelege. Legalisering av tiltaket sikrar at tiltakshavar kan bu lengst mogleg i eigen bustad, samstundes om bygningsmassen vert ivareteke. Byggegrensa er ikkje konkret omtala i planbestemelsene og måten den er vist i plankartet tyder på at den har andre formål en å sikra avstand til nabogrense / bygg. Det er oppført terrasse / altan på naboeigedomen som utifrå kartet ser ut som strekk seg ut over byggegrena - me meiner difor at likebehandlingsprinsippet også må kunna leggjast til grunn. Etter vår vurdering vert ikkje hensynet bak regelen vesentleg tilsidesett og fordelane er klart større en ulempene - det bør difor kunna gjevast dispensasjon.(...)

For søknad om dispensasjon i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

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

Eigar av gbnr. 185/179 har i brev av dato 23.11.18 komt med merknad til varsla tiltak:
Hovudtrekk i merknaden går på auka sjenanse og innsyn frå nabo.

Søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 04.12.18, og opplyser at for å avbøte på innsyn er det planlagt å sette opp ein levegg i «fasade» mot gbnr. 185/179

For nabomerknad og tilsvar i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.09.18.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2 meter frå grense til eigedom gbnr. 185/179.

Tilkomst, avkøyrsløse, parkering, vatn og avløp (VVA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av omsøkt tiltak.

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.

Tekniske krav til byggverk

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

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Nabomerknad

Begge bustadane og utsiktssone har tilnærma lik orientering. Tiltakshavar har justert tiltaket og vil sette opp levegg for å skjerme nabo mot innsyn.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

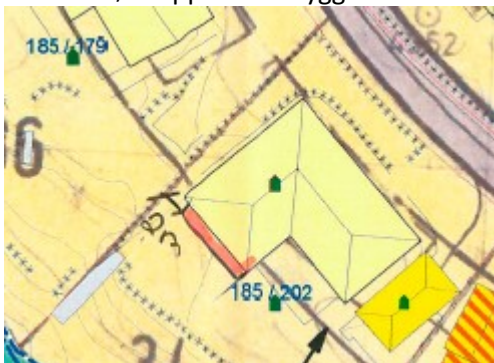
For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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.

Altan er ført opp som tilbygg til eksisterande bustad på eigedom gbnr. 185/202



Avstand frå altan til felles grense mot gbnr. 185/179 er opplyst til 2 meter. Nabo har i gjentatte skriv til kommunen i denne sak og i sak 18/309 gjeve uttrykk for at ein ikkje ønskjer tiltak so nærme inn på eigedom. Som følgje av at altan er tilbygg til bustaden vert avstandskrav til nabogrense 4 meter jf. plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.

Tiltaket krev og det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense og frå plan- og bygningslova § 29-4 minsteavstand frå byggverk til nabogrense på 4 meter.

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

Nabo har i sin merknad gjeve klart uttrykk for at ein ikkje ønskjer tiltak so nærme si grense.

Altanen er samanbygd med bustaden på eigedomen og skal soleis ha ein minste avstand til nabogrense på 4 meter.

Eigedom gbnr. 185/202 har frå før, i same fasade, etablert terrasse som kan la seg utvida utan at nabo vert sjenert og i samsvar med pbl § 29-4.

Søkjær grunnleggjv søknad om dispensasjon i høve pbl. § 29-4 med behov for å komme til for å vedlikehalde fasaden, takrenne mv. Dette er sosiale omsyn som ikkje vert vektlagt i kommunen si vurdering av saka.

Omsynet det vert søkt om dispensasjon frå skal i tillegg til å vere med for å hindre brannsmitte mellom lave bygg også gje rom for lys og luft mellom byggverka og skape noko avstand mellom byggverk for å redusere innsyn mellom naboar.

Altanen vil, slik administrasjonen ser det, ikkje ta noko utsikt frå nabo, men med omsyn til auka sjenanse ved etablering av altan so nærme eigedomsgrense så vil truleg tiltaket ha negativ verknad for nabo.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at heimelshavar har moglegheit til å utvide eksisterande altan utan å komme i konflikt med plan- og bygningslova § 29-4, vidare er det vektlagt at nabo klart er i mot plassering av altan slik som omsøkt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 ikkje er oppfylt. Ein finn at omsyna regelen skal ivareta vert sett tilside som følgje av omsøkt tiltak.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon etter pbl. § 29-4 er det ikkje grunnlag for å handsama søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og løyve til tiltak.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for etablering av altan på eigedom gbnr. 185/202.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Vi ber om at de ved eventuell klage på vedtak gjev attendemelding på om de ønskjer heile søknaden handsama.

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 grunnleggjvast. 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, referer til saknr.: 18/3319

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Emil Gundersen	Litlevika 24	5914	ISDALSTØ
Emil Gundersen	Litlevika 24	5914	ISDALSTØ
Kålås Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
Torill Nesse Kvamme	Litlevika 26	5914	ISDALSTØ
Torill Nesse Kvamme	Litlevika 26	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Kålås Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
---------------	-----------------	------	-------------