



Geir Thomassen
Litlevika 38 A
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1871 - 18/3975

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

Dato:
08.02.2018

Løyve til legalisering av terrasse og verandra, løyve til oppføring av tilbygg, levegg - gbnr 185/183 Isdal

Administrativt vedtak. Saknr: 059/18

Tiltakshavar: Geir Thomassen

Ansvarleg søkjar:

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3, jf. 20-4.

Tiltak

Saka gjeld

- 1) Søknad om legalisering av terrasse oppført på støttemur opplyst å vere ca. 23,7m lang og med 4,6 m bredde på det breiaste punktet inntil husvegg opplyst i situasjonsplan av 14.06.2016.
- 2) Søknad om legalisering av veranda oppført på støttemur som er opplyst å vere 1,5m brei i situasjonsplan av 14.06.2016. Utifrå opprinnelege planteikningar , handsama 26.08.1981 ser vi at verandraen er utvida med ca 9,5 meter ((ca. 1,5m i situasjonsplan av 14.06.2019 + ca. 1m innhukk)*3,8m)
- 3) Søknad om oppføring av levegg i nabogrense mellom gbnr. 185/183 og 185/215 med lengde 10,5m og 2 meter høgde.
- 4) Søknad om oppføring av tilbygg til kjellarplan i form av bod og vindfang til sokkelleilighet samt lecamur under delar av altan vendt mot gbnr. 185/215 med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. ca. 9m² og bygd areal (BYA) ca. 10m². Arealet mellom yttervegg tilbygg og lecavegg skal vere eit ope overbygd areal der ein kan oppbevare hagemøblar mv. Det ikkje er planar om å innlemme dette arealet i bustaden og det er heller ikkje er planar om å sette inn dør i lecaveggen.
- 5) Søknad om utviding av eksisterande «veranda» på hovudplanet fram til eksisterande bjelkelag og at takutstikket vert erstatta med rekkverk i glas. I forbindelse med rehabilitering av veranda vert bjelkelaget snudd for å gje betre feste for rekkverk/levegg mot nabo. Dette er synt på innsendte fasadeteikningar og såleis en del av søknaden. Sjølve verandaen skal ikkje plasserast nærare nabo enn den er i dag. Veranda vil vere ca. 1,04m utifrå kjellarvegg , mens takutstikket er ca. 1,45m utifrå kjellarveg.
- 6) På arealet mellom dei to eigedomane nedanfor garasje på gbnr. 185/183, er det i dag eit unyttet areal som framstår som ei steinrøys. Tiltakshavar ønskjer å få rydda opp arealet, men kan ikkje fjerne røysa då den er fundament for muren som garasje er ført opp på. Tiltakshavar har eit ønskje



om å kasse inn steinrøysa. Opprydding av området mellom lecavegg og steinmur på gbnr. 185/183 og garasje på gbnr. 185/215 i form av innkassing er ikkje vurdert å vere eit søknadspliktig tiltak, men det føreset at det er semje mellom heimelshavarane, jf. skriv frå administrasjonen, datert 15.09.2017. Nabo har og eit ønskje om å få rydda dette arealet, til dømes behov for å komme til for å male garasjen på gbnr. 185/215. Innkassing av steinrøyst mot garasje skal vere i to nivåer som kles inn med trepanel.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Utnyttingsgrad er opplyst til 25% BYA.

Sjølve byggesaka har lagt ubehandla lenge, då løyve til tiltaka avheng av at det vert gjeve dispensasjon frå avstandskrav til offentleg leidningsnett som kryssar gbnr. 185/183. Dette ligg no føre, ein valde difor å kalle inn til ei felles synfaring på eigedommen onsdag 13.09.2017, sjå skriv om «Oppsummering av synfaring 13.09.2017 – gbnr 185/183 Isdal, journalpostnr. 17/26384, datert 15.09.2017.

Det vert elles vist til søknad motteken den 15.06.2016 samt endring søknad mottatt 17.10.2017 og sist supplert den 16.11.2017 med mottak av nabomerknad. Vi viser også til sak 14/6230 mottatt 15.10.2014. Søknadene vert sett i samanheng og handsamast under eitt.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 16.11.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato 08.02.2018.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt H Knarvik med føresegn frå 03.05.1979 er definert som busetnad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon frå avstandskrav i pbl. § 29-4 sidan nabo har samtykkja til tiltaka.

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 gbnr. 185/215 ved brev av 20.10.2017:

Merknad til nabovarsel av 16.10.2017

Når det nå søkes om godkjenning av eksisterende terrasse og veranda er dette i henhold til avtale gjort under kommunens synfaring pr. 13.09.2017.

Når det gjelder tiltaket ang. terrasse har vi ingen merknader til denne. Heller ikke til levegg.

Når det gjelder tiltaket om veranda er det noen ting vi stiller spørsmålstegn ved.

1. I samtale under kommunens synfaring pr. 13.09.2017 ble det gitt uttrykk for at det var ønskelig å utvide verandaen mot vest fram til eksisterende bjelkelag. Også i kommunens oppsummering er dette nevnt. Videre at dette utbygget blir oppført med glass i front. Eksisterende takutstikk skrår, og verandaens bjelkelag avsluttes pr. i dag ca. 1-2 taksteiner innenfor takutstikk. Under synfaring fikk vi forståelse av at utbygg skulle avsluttes der. Under samme synfaring var vi også og pekte på enden av eksisterende bjelkelag, og spurte om påbygg var tenkt utvidet der til. Det ble bekreftet av nabo. I tegninger vedlagt nabovarsel ser det ut som at verandaen er utvidet helt fram til enden av takutstikket. Det var ikke avtalen slik vi forsto det. (Under kommunens synfaring snakket vi også om privatlivets fred. Refererer videre til tidligere henvisninger om innsyn osv.) Det er ønskelig fra vår side at utvidelsen av verandaen trekkes inn til eksisterende bjelkelag, og at dette ikke utvides, slik vi får inntrykk av ut fra tegninger. Det er videre satt opp glass i utvidelsen vendt mot sør (oss). Ved overlevering av nabovarsel ble det gitt uttrykk for at glass var satt inn helt rundt «for å få det fint». Etter som verandaen bare er vel 2 meter fra grenselinjen ønsker vi ikke glass vendt i den retningen. Vi savner også eksakte mål på utvidelsen mot vest.

2. Innkassing av steinrøys. I forbindelse med innkassing av steinrøys har vi mottatt et nytt tegningsforslag. Å kle inne steinene med trepanel blir helt sikkert pent. Slik disse ligger i dag, ligger det i to nivåer. Vi håper det kan holdes slik, og at vi ikke får et større byggverk helt inn mot grenselinjen.

Når det fra vår side nå gis uttrykk for at vi aksepterer godkjenning av terrasse og veranda (med visse forbehold) slik det nå fremkommer, synes vi ikke våre innspill er urimelige.

Vi håper på forståelse for våre synspunkt.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 04.11.2017. Tiltakshavar opplys at:

Svar til merknad nabovarsel 20.10.2017 fra Hella.

Ut fra tidligere innsendte tegninger kan det se ut som om verandaen er utvidet helt til eksisterende takutstikk.

Dette er bare feil på tegningen. Takutstikket er i dag 1.45 m ut fra kjellerveggen. Verandaen vil være 1.04 m ut fra vegg. Det er omtrent slik den opprinnelige verandaen var.

Sender ny målsatt tegning.

Når det gjelder glass som er innsatt i front pluss et glass i sør og nord er dette for å bryte opp de kompakte leveggene slik at det ikke ser så «kassete» ut. Det har ingen innvirkning på innsyn til nabo. Om du sitter eller står vil du se over denne uansett. Jeg ønsker derfor å beholde dette.

Når det gjelder innkassing av steinrøys så blir det bare to nivåer. (Korigert tegning)

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan og teikningar mottatt med endringssøknad den 17.10.2017 samt situasjonsplan av 14.06.2016. Minsteavstand til nabogrense er opplyst til å vere ca. 0m for terrasse, ca. 2,15m for veranda, ca. 4m for tilbygg (bod /vindfang) til nabogrense og minste avstand til veg er 14m.

Vatn og avløp (VA)

Det vert inga endring i vatn- og avlaup for eigedomen med tiltaka.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det vert inga endring i tilkomst for eigedomen med tiltaka.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst og garasje.

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

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

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

Plassering

Tiltaka vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaka er plassert innanfor byggegrense i plan.

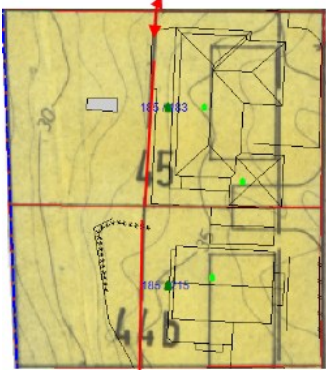
Nabomerknad

Nabo, gbnr 185/215, sin bekymring er at tiltak på gbnr. 185/183 kjem stadig nærare deira grense. Det er ønskeleg for nabo å vere skjerma mest mogleg i høve innsyn.

Terrasse, veranda og levegg

Den omsøkte leveggen levegg mellom eigedomane ønskas satt opp for å skjerme begge partar for innsyn på bakkenivå.

Regulert byggegrense mot sjø



Den omsøkte levegg er vist avslutta i kant med etablert terrasse/platting på gbnr. 185/183 og vil ikkje vere i strid med regulert byggegrense mot sjø. Den omsøkte leveggen er plassert i nabogrense mellom gbnr. 185/183 og 185/215 og har høgde på 2 meter som inneber at den er søknadspliktig. Gjensidig naboerklæring for plassering i grense må foreligge.

Eigar av gnr. 185/215 har i «Naboerklæring», datert 19.10.2017, samtykka til at levegg kan plasserast 0 m frå nabogrensa. Eigar av gnr 185/183, tiltakshavars eigedom, har i «Naboerklæring», datert 28.10.2017, samtykka til at levegg kan plasserast 0 m frå nabogrensa. Eigar av gnr. 185/215 har i «Naboerklæring», datert 19.10.2017, samtykka til at veranda kan plasserast 0 m frå nabogrensa.

I høve synfaring på eigedomen den 13.09.2017 vart følgjande oppsummert i skriv av 15.09.2017: «Når ein oppsummerte tiltaka på terreng (veranda/terrasse) etablert i front av ein bustaden mot sjø, så opplevde kommunen det slik at nabomerknad i høve veranda og terrasse på støttemur bortfaller. Dette føreset at ein vert samde om å føre opp ein levegg mellom dei to eigedomane.»

Administrasjonen har på bakgrunn av føreliggande naboerklæringar lagt til grunn at nabomerknad i høve veranda og terrasse på støttemur fell vekk, samt at det er semje om oppføringa av levegg som omsøkt.

Tilbygg og lecamur

Administrasjonen har lagt til grunn at omsøkt tilbygg og lecamur, etter synfaringa 13.09.2017, er i orden for nabo. Ein føresetnad for nabo er at tilbygget vert ført opp på allereie støypt ringmur. Inngangsdør i tilbygget til sokkelleiligheten skal plasserast i fasade vendt mot sjø. Tilbygget sitt bruksformål er entre for sokkelleiglegheta då brukarane av leiligheten på noverande tidspunkt går rett inn i stova. Det skal vere eit opent areal mellom tilbygget og lecamuren. Bruksformålet skal vere lagringsplass for hagemøblar mv. Ein føresetnad frå nabo si side er at ikkje blir dør/inngangsdør for leilegheita i lecamuren. Dette for å kunne skjerme nabo mest mogleg i høve innsyn.

Vi forstår det slik at nabomerknad i høve vindfang/bod og lecamur frå gbnr 185/210 vart avklart gjennom dialogen og at ein per no ikkje har merknad til oppføring og plassering av dette tiltaket.

Visuelle kvalitetar - Terrasse veranda, tilbygg (bod/vindfang), levegg og innkassing av steinrøyst

Terrasse, veranda, tilbygg (bod/vindfang), levegg og innkassing av steinrøys har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Visuelle kvalitetar og behovet for meir uteplass - Veranda

Det er søkt om å få utvida eksisterande «veranda» på hovudplanet fram til eksisterande bjelkelag og at takutstikket vert erstatta med rekkverk i glas. I forbindelse med rehabilitering av veranda vert bjelkelaget snudd for å gje betre feste for rekkverk/levegg mot nabo. Dette er synt på innsendte fasadeteikningar og såleis en del av søknaden. Sjølv verandaen skal ikkje plasserast nærare nabo enn den er i dag. Veranda vil vere 1,04 m utifrå kjellarvegg, mens takutstikket er 1,45 m utifrå kjellarvegg.

Det er eit gjennomgåande takskjegg på bygningen i dag. Med omsøkte tiltak får eitt brudd i det gjennomgåande takskjegget og ein usymmetrisk fasade.

Med ombygging vert veranda ca. 1,5 m (1,5 m * 1 m) større. Eigedomen har ein større terrasse i første etasje som kan nyttast. Administrasjonen meiner at det estetiske veg tyngre enn tiltakshavars behov for meir uteplass med tanke på det avgrensa areal utvidinga gjev samt den store uteplassen tiltakshavar har til

rådigheit i dag. I tillegg ligg eigedomen ei eit etablert strøk og er allereie nedbygd med maksimal tillat utnyttingsgrad. Administrasjonen ønskjer også å vise til at med omsøkt levegg i nabogrensa vert også terrassen meir skjema mot innsyn frå nabo. Dette inneber at terrassen får ein betre kvalitet som uteplass.

Søknad om å få utvida eksisterande «veranda» på hovudplanet fram til eksisterande bjelkelag og at takutstikket vert erstatta med rekkverk i glas, vurderer administrasjonen å vere i strid med pbl. § 29-2.

På denne bakgrunn vert det ikkje gjeve løyve til å utvida eksisterande «veranda» på hovudplanet fram til eksisterande bjelkelag og at takutstikket vert erstatta med rekkverk i glas.

Tiltaksklasse

Legalisering av terrassen oppført på støttemur er eit større tiltak og krev i utgangspunktet krav om ansvarsrett, jf. pbl. §§ 20-3 og 20-1, jf. SAK §3-1.

Administrasjonen har med bakgrunn i saka valt å fritta frå krav om ansvarsrett for terrassen oppført på støttemur, jf. pbl. § 23-1 femte ledd.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 og jf. § 20-4 vert det gjeve løyve for:

- 1) Legalisering av terrasse oppført på støttemur opplyst å vere ca. 23,7m lang og med 4,6 m bredde på det breiaste punktet inntil husvegg opplyst i situasjonsplan av 14.06.2016.
- 2) Legalisering av veranda oppført på støttemur med utforming som vist på situasjonsplan av 14.06.2016. Utviding av veranda og endring frå takskjegg til rekkverk vert ikkje godkjent, jf. pbl § 29-2.
- 3) Oppføring av levegg i nabogrense mellom gbnr. 185/183 og 185/215 med lengde 10,5m og 2 meter høgde.
- 4) Oppføring av tilbygg til kjellarplan i form av bod og vindfang til sokkelleilighet samt lecamur under delar av altan vendt mot gbnr. 185/215 med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. ca. 9m² og bygd areal (BYA) ca. 10m². Arealet mellom yttervegg tilbygg og lecavegg skal vere eit ope overbygd areal. Arealet skal ikkje innlemmast i bustaden og det skal ikkje settast inn dør i lecaveggen.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar mottatt med endringssøknad den 17.10.2017 samt situasjonsplan av 14.06.2016 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.

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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 16/1871

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar gjeld føresegnene før 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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:

Geir Thomassen	Litlevika 38 A	5914	ISDALSTØ
Solveig Bjåstad Hella	Litlevika 36	5914	ISDALSTØ
Terje Harald Hella	Litlevika 36	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Geir Thomassen
Solveig Bjåstad Hella
Terje Harald Hella

Litlevika 38 A
Litlevika 36
Litlevika 36

5914
5914
5914

ISDALSTØ
ISDALSTØ
ISDALSTØ