



Erik Tufte
Bustølvegen 84
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1961 - 16/18264

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
27.09.2016

Godkjenning - GNBR 24/49 - Søknad om dispensasjon frå avstandskrav mot nabogrense ved oppføring av uisolert vinterhage

Administrativt vedtak. Saknr: 314/2016

Tiltakshavar: Nina B. Tufte og Erik Tufte
Søknadstype: Søknad om dispensasjon frå pbl § 29-4, jf pbl § 19-2

SAKSUTGREIING

Tiltak:

Tiltakshavar har ved søknad journalført motteke 22.8.2016 søkt om dispensasjon frå kravet om avstand til nabogrense på 4 meter for oppføring av uisolert vinterhage på om lag 12 m² BRA som tilbygg til eksisterande bustad på eigedommen gbnr 24/49. Tilbygget skal oppførast i aluminium og stål og vil på det næraste bli plassert 1,4 meter frå nabogrense.

Dispensasjonssøknaden er gjennom skriv dagsett 14.8.2016 grunngitt slik [utdrag]:

«Uisolert vinterhage ønskes plassert 1,4 meter fra nabogrensen til gnr/bnr 24/66 (se vedlagt kart). Valg av plassering er blant annet gjort på bakgrunn av å minimere negative konsekvenser for tilstøtende eiendommer.

Plasseringen det søkes dispensasjon for vil i særdeles liten grad påvirke boligens fremtoning fra de områder som har innsyn til eiendommen (fra sør mot nord), da vinterhagen i stor grad vil stå i skjul av eksisterende boligs fasade.

For nabo på gnr/bnr 24/66 (Alf Nilsen) vil, etter søkers vurdering, ikke oppføring av vinterhage på

plassering det her søkes medføre forringelse av hverken sikt- eller lys-/solforhold. Vinterhagens gulv vil være plassert høyere enn topp mønehøyde på Nilsens bolig. Det er i tillegg en svært bratt stigning (ca. 7 høydemeter på 10 meter) i terrenget fra nordsiden av Nilsens bolig opp til laveste punkt på søkers eiendom - noe som gjør at nabo ikke vil se vinterhagen fra sin bolig. Dette arealet er således lite egnet for 'fremtidig utnyttelse', slik Nilsen hevder i sitt skriv '16/14800 - Spørsmål om tilbygg til bolig GBNR 24/49'. Vinterhagen medfører heller ingen ekstra brannbelastning.

Det finnes bare et reelt alternativ til plassering av vinterhagen på eiendommen. Denne plasseringen (sørsiden av eksisterende bolig med fasade sør/øst) vil oppfylle vilkår gitt i SAK10 §4-1, men vil medføre langt flere ulemper/negative konsekvenser for tilstøtende eiendom i øst (gnr/bnr 24/72, 24/46). Alternativ plassering vil medføre forringelse av både sikt- og lys/ solforhold for gnr/bnr 24/72, 24/46.

Etter en samlet vurdering av fordeler og ulemper konkluderer søker med at det er overvekt av fordeler for å gi dispensasjon i denne saken. Både med tanke på hensynet til naboer og allmenheten vil plassering av vinterhagen inntil 1,4 meter fra nabogrense til gnr/bnr 24/66 være det beste alternativet, og medføre minimalt med ulemper for berørt nabo.»

VURDERING:

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Søknaden er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Eigar av naboeigedomen gbnr 24/66 har hatt merknader til tiltaket. Kort oppsummert meiner nabo at tiltaket – med plassering som omsøkt 1,4 m frå nabogrense – vil kunne innebere meirkostnader ved eventuell framtidig utnytting av gbnr 24/66, til dømes ved søknad om påbygg eller tilbygg på bustaden. Nabo krev at avstandskravet på 4 meter blir oppretthalde.

Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Plan- og lovgrunnlag:

GBNR 24/49 er ein matrikelregistrert bustadeigedom med arealstorleik på om lag 1422 m². Eigedomen er gjennom føresegn 3.2.3, tabell 9.1 til kommuneplanen sin arealdel (KPA) lista opp som LNFR-spreidd bustadeigedom (landbruk-, natur- og friluftsområde, samt reindrift). Tiltaket krev ikkje dispensasjon frå arealformålet i KPA .

Tiltaket er forankra i bustadhuset og blir å vurdere som eit tilbygg til dette. Avstandskravet på 4 m til nabogrense i pbl § 29-4, 2. ledd gjeld som utgangspunkt for tiltaket, og krev dispensasjon som omsøkt.

Tiltaket vurdert isolert – på den føresetnad at dispensasjon frå avstandskravet blir gitt - er unntatt frå søknadsplikt etter gjeldande byggesaksregler, jf Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1, 1. ledd, bokstav (b). Kommunen handsamer difor berre dispensasjonssøknaden og ikkje søknad om løyve til tiltak utan

ansvarsrett. Tiltakshavar vil likevel vere ansvarleg for at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslova (tekniske krav) og vilkåret i løyvet nedanfor. Administrasjonen årsaker at det i brev av 2.8.2016 til tiltakshavar blei opplyst at tiltaket måtte omsøkast særskilt i tillegg til dispensasjon.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2; sjå særleg andre og tredje ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Som ledd i kommunen si handsaming av føreliggjande søknad har det vore gjennomført synfaring. Vurderinga nedanfor byggjer på inntrykka frå synfaring og opplysningane i saka elles.

Det sentrale omsynet i saka gjeld sikkerheit mot brannsmitte og eventuelle meirkostnader for naboeigedomen ved framtidig utnytting av denne. Etter synfaring vurderer kommunen at andre naboomsyn ikkje blir negativt ramma. Det er heller ikkje gjort gjeldande av nabo.

Kommunen meiner at tiltakshavar må ha ansvaret for å oppfylle branntekniske krav, slik at desse ikkje blir overført til nabo. Kommunen har høve til å sette vilkår om at tiltakshavar oppfyller særskilte brannverntiltak, sjå Pedersen mfl. «Plan- og bygningsrett» side 404. Kommunen sett difor vilkår for løyve i samsvar med dette, jf vedtaket nedanfor, og vurderer at tiltaket på denne føresetnad ikkje kjem vesentleg i konflikt bak omsyna i § 29-4, 2. ledd.

Med tilvising til ovannemnde og grunngevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene. Tiltaket legg til rett for hensiktsmessig utnytting av gbnr 24/49 i samsvar med tiltakshavar sitt behov.

Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt vert på denne bakgrunn vurdert til å vere til stades, jf. pbl. § 19-2.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå avstandskravet i pbl § 29-4, 2. ledd for oppføring av uisolert vinterhage med plassering inntil 1,4 meter frå nabogrense og i samsvar med vedlagt situasjonskart og teikningar, jf søknad journalført motteke 22.8.2016. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering over.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Tiltakshavar er ansvarleg for å oppfylle branntekniske krav ved oppføring av tilbygget, slik at mogleg utnytting av naboeigedomen 24/66 ikkje seinare blir redusert ut over det som følgjer direkte av pbl § 29-4, 2. ledd.

Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Opplysningane i søknaden om bygning, areal og tiltakshavar vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse. Dersom tiltaket ikkje blir sett i gong innan tre år etter at dispensasjon og løyve vart gitt, fell både dispensasjon og løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl. § 21-9.»

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, 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.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga vert underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart
Teikningar

Kopi til:

Alf Nilsen

Bustølvegen 76 5918

FREKHAUG