
Fra: Larissa Dahl
Sendt: 11. juli 2018 08:41
Til: 'Samuel Dencker'
Emne: SV: 18/14918 Godkjenning - Løyve til oppføring av 2 tilbygg til einebustad - gbnr 27/207 Moldekleiv

Hei!

Vi stadfester med dette at klagen er mottatt og at Du kommer med utvidet klage innen 31.08.18.

Med vennleg helsing
Larissa Dahl
Rådgiver Plan- utbygging og kommunal teknikk



Fra: Samuel Dencker [<mailto:samueldencker@hotmail.com>]
Sendt: 10. juli 2018 16:25
Til: Larissa Dahl
Emne: Re: 18/14918 Godkjenning - Løyve til oppføring av 2 tilbygg til einebustad - gbnr 27/207 Moldekleiv

Jeg ønsker å få utsatt svarfristen til slutten av august 2018. Da både jeg og min advokat avviker ferie nå. Vennlig hilsen Samuel Dencker.

Få [Outlook for Android](#)

From: Larissa Dahl <larissa.dahl@meland.kommune.no>
Sent: Wednesday, July 4, 2018 7:24:29 AM
To: samueldencker@hotmail.com
Subject: 18/14918 Godkjenning - Løyve til oppføring av 2 tilbygg til einebustad - gbnr 27/207 Moldekleiv

Byggraad AS
Fleslandsvegen 235A
5258 BLOMSTERDALEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1527 - 18/14918

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:
03.07.2018

Godkjenning - Løyve til oppføring av 2 tilbygg til einebustad - gbnr 27/207 Moldekleiv

Administrativt vedtak. Saknr: 151/2018

Tiltakshavar: Kim Andre Nygard

Ansvarleg søkjar: Byggraad AS

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av 2 tilbygg til einebustad med totalt bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 35,7 m² og eksisterande bygd areal (BYA) ca. 62 m². Utnyttingsgrad inklusiv parkering er opplyst til 20,24 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå pbl § 29-4 avstand til nabogrensa. Tiltaket ligg 2,5 m frå nabogrensa mot Gbnr 27/219.

Det vert elles vist til søknad motteken 05.06.18.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Moldekleiv plan ID 125619780001 er definert som Byggjeområde for busetnad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl § 29-4 avstand til nabogrensa. Tiltaket ligg 2,5 m frå nabogrensa mot Gbnr 27/219.

Det er søkt dispensasjon med slikt grunngjeving:

«Søknad om dispensasjon.

Som vist i vedlagte kart (vedlegg 4) vil tiltaket få en avstand til eiendomsgrensen som er mindre enn minste avstand som er satt i Pbl. § 29-4.

Som tidligere nevnt har bolighuset et svært begrenset areal, og tiltakshavers familie har et klart behov for større plass.

Den delen av tiltaket som utgjør årsaken til dispensasjonen, skal inneholde stue i 1. etasje og soverom i 2. etasje.

Beregnet avstand mellom tiltaket og eiendomsgrensen er 2,5 meter. Tiltaket vil ikke medføre hindringer knyttet til adkomst eller sikthold for naboeiendommene.

Beregnete avstander fra tiltaket og til nærmeste nabobygg er henholdsvis 9,5 (Ådlandsvegen 219) og 13 meter (Ådlandsvegen 321).

Vi kan ikke se at hensikten som er nedfelt i avstandsbestemmelsene (Pbl. §29-4), knyttet til brannspredning, samt lys og luft mellom bygninger blir satt til side ved at tiltaket gjennomføres.

De deler av tiltaket som ligger nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter vil utføres med brannmotstand REI30.

Vi kan ikke se noen vesentlige ulemper ved at tiltaket etableres slik som omsøkt.

For tiltakshaver vil det være en klar overvekt av fordeler, ettersom boligens areal blir tilpasset egne behov.»

Nabovarsel

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

Alt 2 Det ligg føre slik **merknad** frå eigar av gbnr. 27/219 ved e-posten av 17.04.18:

«Jeg ønsker ikke utbygging slik den fremligger nå. Det vil ta det vesle jeg har av utsikt, og jeg mener han må holde seg til loven om 4 meter grensen. Jeg tror også det vil forringe verdien av min bolig. Tegningene som foreligger er ufullstendige, stemmer ikke med målestokken som er oppgitt. Jeg savner også en målsatt plantegning.

Huset til Kim Andre Nygard er ett av fire hus i ett tun som var en del av Selvbyggerprosjektet i Meland Kommune, som ble gjort istand for folk med dårlig økonomi, som en hjelp for å komme inn på boligmarkedet, jeg mener utbyggingen strider med den filosofien også.»

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad slik:

«Merknadene går i hovedsak ut på at avstanden til eiendomsgrensen er mindre enn lovens bestemmelse (Pbl. 29-4) samt at tiltaket vil redusere utsiktsforholdene fra hans eiendom. I tillegg mener merknadsstiler at tiltaket ikke er i tråd med de opprinnelige planene som dannet grunnlag for disse enkle husene.

Kommentar til nabomerknad.

Bolighuset i Ådlandsvegen 319 har et svært beskjedent areal. For en familie med barn, er knappheten på areal etter hvert blitt et problem. Tiltakshaver og hans familie trives godt i området, og ønsker å fortsatt kunne bo på eiendommen.

Utvidelse av arealet vil gjøre det mulig å bli boende. Vi har sett på flere alternative utvidelsesmuligheter, men har kommet frem til at det varslede og omsøkte alternativet vil være best. Både når det gjelder planløsning, estetikk, tomteutnyttelse og forhold til naboene.

Som det fremgår av kartet (vedlegg 4) er søndre hjørne av 27/217 kuttet av og tillagt 27/219. Det er i denne spissen at avstanden mot eiendomsgrensen blir mindre enn 4 meter. Vi har beregnet avstanden til å være ca. 2,5 meter.

Tiltaket vil ikke medføre problemer knyttet til fremkommelighet eller siktforhold for 27/217.

Merknadsstillers eiendom ligger som ytterste hus i feltet, og har fri utsikt i en sektor fra nord/øst til vest. Kun en liten flik av utsikten mellom husene som ligger nord for merknadsstillers eiendom vil bli berørt som følge av tiltaket.

Utvidelse av bolighuset på 27/207 vil ikke medføre tap av sol på 27/219.

Merknadsstiller uttaler at husene i Ådlandsvegen 315 til 321 ble oppført for å hjelpe personer med dårlig økonomi inn på boligmarkedet. Videre mener han at den forslåtte utvidelsen av bolighuset i Ådlandsvegen 319 strider mot denne filosofien.

Vi kan vanskelig se for oss at bolighusene kun skulle være overgangsboliger som måtte fraflyttes ved behov for større plass (f.eks. grunnet familieforøkelse).

Fra vår side anser vi området som velegnet for barnefamilier.

Beregnet avstand mellom tiltaket og eiendomsgrensen er 2,5 meter. Tiltaket vil ikke medføre hindringer knyttet til adkomst eller siktforhold for naboeiendommene.

Beregnete avstander fra tiltaket og til nærmeste nabobygg er henholdsvis 9,5 (Ådlandsvegen 219) og 13 meter (Ådlandsvegen 321).

Vi kan ikke se at hensikten som er nedfelt i avstandsbestemmelsene (Pbl. §29-4), knyttet til brannspredning, samt lys og luft mellom bygninger blir satt til side ved at tiltaket gjennomføres.

De deler av tiltaket som ligger nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter vil utføres med brannmotstand REI30.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 04.04.18.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,5 meter mot grense med Gbnr 27/219. Eigar av gnr. 27/219 har komma med merknaden i saka. Ansvarleg søkjar har opplyst at tiltaket vil ikkje medføre ulemper knytet til adkomst eller siktforhold for naboeigedommar.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Deler av tiltaket som kjem i konflikt med pbl §29-4 og ligg nærare enn 4 meter skal utførast med brannmotstand REI30.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

«Det er lagt stor vekt på å vidareføra de eksisterande fasadeuttrykk.»

Kommune vurderer at tiltaket har gode kvalitetar i seg sjølv og harmonerer med omgjevnader.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Deler av tiltaket som kjem i konflikt med pbl §29-4 og ligg nærare enn 4 meter skal utførast med brannmotstand REI30.

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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. Det skal leggjast vekt på barn og unges oppvekstmiljø, estetisk utforming og omgjevnader.

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 samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen har tillate fleire tilbygg i regulert område for selvbyggjarprosjektet på Moldekleiv.

Hovudomsyn med PBL § 29-4 er å hindre brannspredning mellom bygg og hindre innsyn, å ivareta luft, lysforhald og frisikt.

Kommune har vurdert tiltaket på synfaringa den 29.06.18.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på følgjande moment: topografi på tomta, trong for lys/luft på naboeigedom gbnr 27/219, frisiktforhald og branntryggleik.

Det ble observert at tre av fire bustader har oppført små og store tilbygg. Alle 4 tomtene er relativt store og tåler utviding av bygd massen opptil 30% BYA ifølgje reguleringsplanen for Moldekleiv. Topografi på omsøkte tomten gbnr 27/207 tilseier at utviding av bustad kan skje kun i retningar vest og nord.

Kommunen vurderer utviding med totalt bygd areal på 35,7 m² som beskjeden i forhold til tomtestørleik.

Det ble observert at minimal avstand mellom bustader på Gbnr 27/207 og 27/219 er 9,5 meter. Det vert observert at Gbnr 27/207 har unaturleg knekk i tomtegrensen mot sør-vest – mot felles tilkomst med gbnr 27/219 og difor vert det lite sannsynleg at det kjem bygg eller utviding av eksisterande bygg mot denne nabogrensa. I tilfellet dette skjer likevel skal deler av tiltaket brannsikrast i samsvar med REI30.

Kommune er samd med ansvarleg søkjar at tiltaket vil ikkje medføra problem for framkommeligheit, siktforhold eller vesentleg tap av lys/sol for naboeigedommen.

Fordelen med å gje dispensasjon vert i dette tilfellet å utviding av bustadens areal etter familiens trong og skape betre barn og unges oppvekstmiljø.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå PBL §29-4 avstandskrav er oppfylt.

Vurdering av nabomerknad

Kommune viser til nabomerknaden, datert 17.04.18 og vurderer forhold nedafor etter synfaring avholdt den 29.06.18:

1. Utsikt

Når det gjeld utsikt, lys og luftforhold på Gbnr 27/219 har yttarste eigedom i feltet utsikt og lys frå både nord, øst og vest. Tap av utsikt, lys og luft i nord vurderast ikkje som vesentleg, då krava i PBL § 29-5 Tekniske krav, TEK §§ 13-12 Lys og 13-13 Utsyn er ikkje råka av tiltaket på naboeigedommen.

2. Forringelse av verdien til tomten

Kommunen meiner at tiltakshaver 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 tiltakshaver oppfyller særskilte brannverntiltak, sjå Pedersen mfl. «Plan- og bygningsrett» side 404. Kommunen sett difor vilkår for løyve i samsvar med dette, jf. vedtaket nedafor, og vurderer at tiltaket på denne føresetnad ikkje kjem vesentlig i konflikt bak omsyna i § 29-4, 2.ledd.»

På bakgrunn av merknaden og opplysningane i saka elles, skal kommunen setja krav til branntryggleik i samsvar med branntekniske krav i vedtaket.

3. Trong for planteigningar.

Det setjast ikkje krav om dokumentasjon i form av planteikningar som vedlegg til nabovarsel etter Byggesaksforskriften SAK 10 § 5-2 Varsel til naboar og gjenbuarar. Grunnlaget i nabovarsel anses som tilfredsstillande.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå PBL § 29-4 avstandskrav til nabogrensa for oppføring av 2 tilbygg til einebustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av 2 tilbygg til einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal passerast som vist i situasjonsplan datert 04.04.18 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Søknad om igangsetjing skal godkjennast før tiltaket kan setjast i gang.
3. Deler av tiltaket som kjem i konflikt med pbl §29-4 og ligg nærare enn 4 meter skal utførast med brannmotstand REI30.

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.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/1527

Ansvarsrettar

Føretaket Byggraad AS har erklært ansvarsrettar som SØK og prosjekterande for arkitektur i gjennomføringsplan, datert 07.05.18 jfr PBL § 23-1, 23-3.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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 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

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Larissa Dahl
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

GBNR 27/207 Moldekleiv - Søknad om løyve til oppføring av tilbygg til bustad
Gjennomføringsplan, ansvarsrett og opplysninger om ytre rammer

Kart

Utv. teikningar

Innv. teikningar

Nabovarsel

merknad til nabovarsel

Kopi til:

Samuel Dencker

Ådlandsvegen 317 5918

FREKHAUG

Mottakarar:

Byggraad AS

Fleslandsvegen 5258
235A

BLOMSTERDALEN

Kim Andre Nygard

Ådlandsvegen 319 5918

FREKHAUG