



Vidar Rydland
Bruvegen 100
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3996 - 17/15047

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

Dato:
30.05.2017

Søknad om dispensasjon og løyve til tilbygg til bustad samt bod gbnr 188/485 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 238/17

Tiltakshavar: Vidar Rydland
Ansvarleg søkjar: Vidar Rydland
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-4 samt søknad om dispensasjon etter pbl. § 19-2

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om tilbygg i form av veranda samt riving av eksisterande bod og oppføring av ny tilsvarande bod i nordvend fasade. Vidare gjeld tiltaket søknad om utviding av eksisterande veranda mot sør med 1 meter.

Veranda mot sør er opplyst med måla (5,935*1,31) meter som gjev eit bygd areal (BYA) på om lag 7,8 m². Etter gjennomført tiltak vil veranda mot sør ha måla måla (5,935*2,31) meter som gjev BYA på om lag 13,7 m².

Mot nord omfattar søknaden riving av eksisterande bod og gjenoppbygging av tilsvarande bod samt oppføring av veranda i rekkehuset si lengde med måla (3,225*6,160)meter som gjev eit bygd areal på om lag 19,8 m², av desse utgjør boden om lag 5,2 m².

Bustaden ligg i rekke og avheng av at det ligg føre positiv naboerklæring. Sidan dette ikkje ligg føre er det søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 avstandskrav.

Det er i søknad opplyst at riving av bod i nordvend fasade, samt utviding av altan i sørvend fasade er ein følge av at begge tiltaka krev omfattande rehabilitering. Ein ønskjer i den samanheng å samtidig etablere altan i nordvend fasade, samt utvide eksisterande altan i sørvend fasade.



Det vert elles vist til søknad motteken 30.12.16 og endeleg supplert 27.02.17. **Sakshandsamingsfrist**
Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg
søklar ved brev av 17.01.17. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søklar 18.01.17 og
27.02.17. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er
22.05.17. Konsekvens for kommunen ved fristoverskriding er 25 % gebyrreduksjon for kvar påbegynte veke
fristen er overskriden jf. byggesaksforskrifta § 7-6.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt B/planid.: 1263-196701 er
definert som bustadføremaal.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon frå plan.

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for plassering av tiltak nærare eigedomsgrense
enn 4 meter.

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. 188/486,
datert 30.12.16:

Vedrørende søknad fra Vidar Rydland
og Tjeroti Rydland Bruvengen 100 5914 Todalstø
Gnr. 188 Bnr. 485

Jeg går sterkt imot utbygging av altan mot
sør da det vil forringe min eiendom.
Min leilighet blir liggende innrekkent mellom
to vegger og jeg mister mye lys. I tillegg
blir det innrykk til altan, stue og min
uteplass.

Det har tidligere vært gjort vedtak av
Lindås Kommune at utbygging av altan
kun kan skje hvis alle i en seksjon
(4 leiligheter) er enig.

Sånn det gjelder utbygging av altan mot
nord, forventer jeg at utbygger ikke krenker
min grense og at min utebod ikke blir
berørt av dette.

Harper på et for meg positivt svar.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 03.01.17. Ansvarleg søkjar opplyser at:

1. Vedk. utviding av altan på sørsida: Innsyn til naboen sin altan, stove og uteplass kan skjermast med svingbar vegg eller lettvegg som kan setjast opp og takast ned etter behov.
Vi viser elles til utviding av denne altanen i Bruvegen 80 / bnr. 475, (det er brukt fast vegg der).
2. Vedtak frå Lindås kommune om at utbygging av altan på sørsida berre kan skje dersom alle i ein seksjon (4 leilegheiter) er einige, er ukjent for oss.
Vi viser til utviding av denne altanen i Bruvegen 80 / bnr. 475.
Dersom ei kortare utviding enn 100 cm kan godkjennast, t.d. 50 cm eller eit anna mål, søker vi om dette.
3. Det er ikkje aktuelt å gå over grensa til naboen i samband med utbygging av altan på nordsida.
Eg forklarte munnleg at ho kunne skrive 0 m på naboerklæringa, men dette er ikkje gjort.
4. Det er ikkje aktuelt å berøre naboen si utebod. Men dersom det skal kunne byggjast altan på nordsida, må enden av altanen mot hennar utebod tilpassast bygningsteknisk på beste måte i høve til uteboden, m.a. når det gjeld taket som går utanfor bodveggen, slik det er gjort t.d. i Bruvegen 96 / bnr. 483. Vi vil rette oss etter råd frå bygningskyndige fagfolk med sikte på at det skal verte minst mogleg ulempe for naboen.

Søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 er ikkje nabovarsla. Tiltaket i seg sjølv er uendra og nabo har fått høve til i vareta sine rettar og pliktar som grunneigar og har og komt med vurdering av kva konsekvens tiltaket vil få for eigen eigedom. Kommunen har ikkje vurdert at det er naudsynt med yttarlegare nabovarsling.

Nabo, heimelshavar av eigedom gbnr. 188/486 får kopi av vedtaket med klagerett.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.1.16.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter.

Eigar av gbnr. 188/484 har i erklæring signert 11.02.17 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Eigar av gbnr. 188/285 (Rabben Vel) har i erklæring signert 04.01.17 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Eigar av gbnr. 188/486 har i erklæring signert 11.02.17 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa. Erklæring er trekt attende og det er levert nabomerknad til tiltaket motteke 14.02.17 der kommunen vert bedt om å ikkje legge til grunn signert naboerklæring og viser til nabomerknad signert 30.12.16 innlimt over.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 16,5 meter.

Tilkomst, avkøyrslø, parkering, vatn og avlaup

Tiltaket fører til auka/endra bruk.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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.

VURDERING:

Nabomerknad

Heimelshavar av gbnr. 188/486 har i merknad datert 30.12.16 komt med følgjande:

«Eg går sterkt i mot utbygging av altan mot sør da det vil foringe min eigedom. Min leilighet blir liggende inne klemt mellom to vegger og eg mister mye lys. I tillegg blir det innsyn til altan, stue og min uteplass.

Det har tidligere vært gjort vedtak av Lindås kommune at utbygging av altan kun kan skje viss alle i en seksjon (4 leiligheter) er enig.

Når det gjelder utbygging av altan mot nord, forventer jeg at utbygger ikke krenker min grense og at min utebod ikke blir berørt av dette.»

Tiltakshavar har i brev datert 03.01.17 kommentert følgjande:

1. Vedk. utviding av altan på sørsida: Innsyn til naboen sin altan, stove og uteplass kan skjermast med svingbar vegg eller lettvegg som kan setjast opp og takast ned etter behov. Vi viser elles til utviding av denne altanen i Bruvegen 80 / bnr. 475, (det er brukt fast vegg der).
2. Vedtak frå Lindås kommune om at utbygging av altan på sørsida berre kan skje dersom alle i ein seksjon (4 leilegheiter) er einige, er ukjent for oss. Vi viser til utviding av denne altanen i Bruvegen 80 / bnr. 475. Dersom ei kortare utviding enn 100 cm kan godkjennast, t.d. 50 cm eller eit anna mål, søker vi om dette.
3. Det er ikkje aktuelt å gå over grensa til naboen i samband med utbygging av altan på nordsida. Eg forklarte munnleg at ho kunne skrive 0 m på naboerklæringa, men dette er ikkje gjort.
4. Det er ikkje aktuelt å berøre naboen si utebod. Men dersom det skal kunne byggjast altan på nordsida, må enden av altanen mot hennar utebod tilpassast bygningsteknisk på beste måte i høve til uteboden, m.a. når det gjeld taket som går utanfor bodveggen, slik det er gjort t.d. i Bruvegen 96 / bnr. 483. Vi vil rette oss etter råd frå bygningskyndige fagfolk med sikte på at det skal verte minst mogleg ulempe for naboen.

I høve punkt om at det har vore fatta vedtak av Lindås kommune med omsyn til lik utbygging berre kan skje dersom alle 4 leilighetar i ein seksjon er einig.

Dei aktuelle einebustadane i rekke var tidlegare del av eit burettslag. Burettslaget er oppløyst. Kvar av einebustadane i rekke vart etablert som egne eigedomar 22.07.1985, frådelt frå gbnr. 188/285. Ved kontroll i vårt arkiv kan vi ikkje finne vedtak det vert vist til. Det som kan ha vore skrive av kommunen er at det av omsyn til estetikk og symmetri i rekkehusværa er det anbefalt at utviding av altan vert gjennomført i heile rekka.

Øvrig merknad vert omtala under dispensasjonsvurderinga.

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 tilside. 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 samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at

vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om dispensasjon frå avstandskrav gjeve i plan- og bygningslova § 29-4 for tiltak på eigedom gbnr. 188/485, då eigar av gbnr. 188/486 ikkje vil gje positiv naboerklæring for omsøkte tiltak.

Søknad om dispensasjon gjeld for tiltak i bustaden sin nord- og sørvende fasade.

Når det gjeld tiltak i fasade mot nord som omhandlar riving av eksisterande bod og oppføring av tilsvarande bod, så ligg denne i grense mot gbnr. 188/484 som har gjeve positiv naboerklæring, boden ligg og innanfor 4 meter frå grense mot gbnr. 188/486.

Vidare er det i fasade mot nord søkt om oppføring av tilbygg til bustad i form av altan i heile bustaden si lengde.

Nabo har merknad til nabovarsel signert 30.12.16 komt med følgjande «Når det gjelder utbygging av altan mot nord, forventer jeg at utbygger ikke krenker min grense og at min utebod ikke blir berørt av dette»

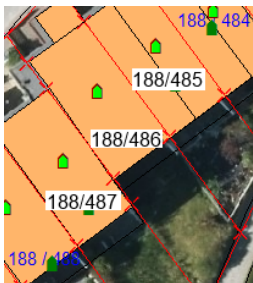
Søker sitt tilsvar på merknad er at altan ikkje vil overskride nabogrense. Vidare vert det bemerka at det ikkje er aktuelt å berøre nabo sin utebod, men at enden av altan må tilpasast takutstikk på bod på naboiegdom og at det vil verte nytta byggtknisk kompetanse med sikte på at det skal verte til minst mogleg ulempe for nabo.

Slik kommunen oppfattar nabomerknad så gjeld den at bod på eigedom gbnr. 188/486 ikkje må verte skada som følgje av oppføring av altan på eigedom gbnr. 188/485 og ikkje direkte på at altan vert førd opp.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at søkjar si orientering om at det vil verte nytta fagkompetanse for å tilpasse omsøkt altan for å unngå skade på nabo sin utebod. Vidare har kommunen lagt vekt på at nabo i si merknad ikkje har anna innvendig på oppføring av altan utover at grense ikkje må krenkast og at bod ikkje vert råka av tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå avstandskravet i plan- og bygningslova § 29-4 er tilstade for oppføring av altan samt riving eksisterande bod og gjenoppføring av ny tilsvarande bod i bustaden sin nordvende fasade er tilstade.

Når det gjeld utviding av eksisterande altan i bustaden sin sørvende fasade så har nabo i merknad datert 30.12.16 komt med følgjande: «Eg går sterkt i mot utbygging av altan mot sør da det vil foringe min eigedom. Min leilighet blir liggende inne klemt mellom to vegger og jeg mister mye lys. I tillegg blir det innsyn til altan, stue og min uteplass.»



Søker sitt tilsvar på nabomerknad er at det kan etablerast vegg eller lettvegg som kan skjerme mot innsyn.

Bustad på eigedom gbnr. 188/486 vil etter omsøkt utviding av altan på eigedom gbnr. 188/485, som heimelshavar sjølv påpeiker, ligge inneklemt mellom fasadeliv bustad på eigedom gbnr. 188/487 og utviding av altan på eigedom gbnr. 188/485.

Med omsyn til innsyn så kan dette avbøtast ved at det vert montert fast vegg på evt. utviding av altan på eigedom gbnr. 188/485. Med omsyn til tap av lys og også utsyn for eigedom gbnr. 188/486 så vil dette verte redusert som følgje av evt. utviding av altan på eigedom gbnr. 188/485.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at heimelshavar av gbnr. 188/486 tydleg gjev utrykk for at ein ikkje ønsker utviding av altan mot sør. Og at dette vil føre til tap av lys i bustaden samt tap av utsikt frå bustaden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 ikkje er oppfylt for utviding av altan i sørvend fasade på eigedom gbnr. 188/485.

Plassering

Oppføring av altan og riving av eksisterande bod samt oppføring av ny tilsvarande bod som tilbygg til nordvend fasade av bustad på eigedom gbnr. 188/485 vert godkjent i samsvar med situasjonsplan datert 16.11.16 dagsett 28.02.17.

Utviding av altan i bustaden sin sørvende fasade vert ikkje godkjent.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for utviding av altan i sørvend fasade av bustad på eigedom gbnr. 188/485. Utviding av altan mot sør vert ikkje godkjent.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for oppføring av altan samt riving av eksisterande bod og oppføring av tilsvarande bod i nordvend fasade av bustad på eigedom gbnr. 188/485. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår

- 1. Tiltaket skal i heilskap førast opp på eigedom gbnr. 188/485**
- 2. Bod på eigedom gbnr 188/486 vert ikkje rørd som følgje av tiltaket.**

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg til bustad på eigedom gbnr. 188/485. Løyve gjeld oppføring av tilbygg i form av altan samt riving av eksisterande bod og gjenoppbygging av tilsvarande bod. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaka vert godkjent i busaden sin nordvende fasade og skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.11.16 dagsett 28.02.17, vilkår vert gjeve med heimel i pbl § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

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.: 16/3996

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

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Gerd Aase Dusenbury Bruvegen 102 5914 ISDALSTØ

Mottakarar:

Vidar Rydland Bruvegen 100 5914 ISDALSTØ