



Geir Thomassen
Litlevika 38 A
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1871 - 17/26384

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

Dato:
15.09.2017

Oppsummering av synfaring 13.09.2017 - gbnr 185/183 Isdal

Vi viser til synfaring på eigedom onsdag 13.09.2017 i høve dykkar søknad, mottatt 15.06.2016, om legalisering av veranda og terrasse oppført på støttemur. Viser til sak 16/1871, samt søknad mottatt 15.10.2014, om oppføring av tilbygg (vindfang/bod), se sak 14/6230. Det er søkt om dispensasjon frå grad av utnytting. Det er søkt om dispensasjon frå avstandskrav i pbl. § 29-4 sidan tiltak er plassert nærare nabogrense enn 4 meter.

Tilstade på synfaringa:

Tiltakshavar: heimelshavar av gbnr. 185/183 – Geir Thomassen

Nabo: heimelshavar av gbnr. 185/210 – Solveig og Terje Hella

Frå kommunen: Tone Furustøl og Eilin Molvik

Tiltak

Det er søkt om løyve til å etablere veranda og terrasse oppført på støttemur, tilbygg til kjellarplan i form av bod og vindfang til sokkelleilighet samt lecamur under delar av altan vendt mot gbnr. 185/210.

Eigedomane er tett utbygd og nabo opplever at byggverk på gbnr. 185/183 kjem stadig nærare deira grense.

Sjølve byggesaka har lagt ubehandla lenge, då løyve til tiltaket avheng av at det vert gjeve dispensasjon frå avstandskrav til offentleg leidningsnett som krysser gbnr. 185/183. Dette ligg no føre, ein valde difor å kalle inn til ei felles synfaring.

Synfaringa vart gjennomført for å få oversikt over omsøkte tiltak og gje tiltakshavar og nabo moglegheit for å forklare situasjonen, og få belyst saka frå begge partar.

Tilbygg og lecamur

Nabo er bekymra for at arealet mellom omsøkt tilbygg (bod og vindfang til sokkelleilighet) og etablert lecamur på sikt vil verte innlemma i bustaden. Det vart avklara på synfaringa at arealet mellom yttervegg tilbygg og lecavegg skal vere eit ope overbygd areal der ein kan oppbevare hagemøblar mv., og at det ikkje er planar om å innlemme dette arealet i bustaden. Vidare vart det avklara at det heller ikkje er planar om å sette inn dør i lecaveggen.



Når ein oppsumerte tiltaka etter dialog kjem det fram at omsøkt tilbygg og lecamur er i orden for nabo. Ein føresetnad for nabo er at tilbygget vert ført opp på allereie støypt ringmur. Inngangsdør i tilbygget til sokkelleiligheta skal plasserast i fasade vendt mot sjø. Tilbygget sitt bruksformål er entre for sokkelleiligheta då brukarane av leilegheita 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.

Veranda og terrasse

Nabo sin bekymring er igjen at tiltak på gbnr. 185/183 kjem stadig nærare grense. Kommunen gikk gjennom å forklarte kva som er søknadspliktig og kva som kan førast opp utan søknad med omsyn til markterrasse.

Det vart og orientert om at ein faktisk har høve til å føre opp ein levegg mellom eigedomane for å skjerme begge partar for innsyn på bakkenivå. Kommunen opplyste om kva unntak som gjeld for levegg;

I byggesaksforskrifta (SAK) § 4-1 bokstav e er det gjeve følgjande unntak frå søknadsplikt for oppføring av levegg:

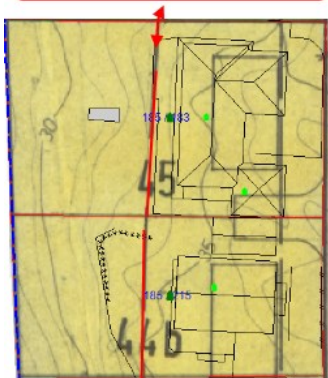
e. Følgende mindre tiltak utendørs:

- 1. Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning, og avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m*
- 2. Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygnings og kan plasseres inntil nabogrense*

Føresetnaden for at unntaket skal gjelde er at leveggen er i samsvar med gjeldande reguleringsplan, og at den har plassering, høgde og lengde som nemnde over.

Ein evt. levegg må og stanse før regulert byggegrense mot sjø.

Regulert byggegrense mot sjø



Om ein levegg vert avslutta i kant med etablert plattning på gbnr. 185/183 vil den ikkje vere i strid med regulert byggegrense mot sjø. Dersom den vert plassert i grense mellom gbnr. 185/183 og 185/210 og har høgde på 2 meter, slik som det vart nemnd under dialog så vil den vere søknadspliktig. De vil og måtte skrive gjensidig naboerklæring for plassering i grense, vi legg ved skjema som de kan nytte.

Når ein oppsummerte tiltaka på terreng (veranda/terrasse) etablert i front av einebustaden 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.

Trong for tilleggsopplysningar for omsøkte tiltak:

Som nemnd på synfaringa må det sendast inn oppdatert planteikning for kjellarplanet som syner tilbygg til sokkelleiligheta, samt vestvend fasadeteikning. Det må gjerast greie for bygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) for tilbygget.

Det er behov for oppdatert fasadeteiking av vestvendfasade då det på synfaringa vart opplyst at etablert takutstikk er planlagt fjerna. Vidare at eksisterande «altan» på hovudplanet vert utvida fram til eksisterande bjelkelag og at takutstikket vert erstatta med rekkverk i glass. I forbindelse med rehabilitering av altan 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 altanen skal ikkje plasserast næreare nabo enn den er i dag.

Ikkje omsøkte tiltak: Levegg og innkassing av steinrøys på sørsida

På arealet mellom dei to eigedomane nedanfor garasje på gbnr. 185/183 er det i dag eit unytta 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.

Nabo har og eit ønskje om å få rydda dette arealet, det vart blant anna nemnd behov for å komme til for å male garasjen på gbnr. 185/210.

Opprydding av området mellom lecavegg og steinmur på gbnr. 185/183 og garasje på gbnr. 185/210 i form av innkassing er ikkje vurdert å vere eit søknadspliktig tiltak, men det føreset at det er semje mellom heimelshavarane.

Ein levegg plassert i tomtegrensa mellom eigedom gbnr 185/183 og gbnr 185/210 er slik kommunen opplevde det, eit gjensidig ønskje for begge partar. Ein levegg med høgde på 2 meter plassert i grense er eit søknadspliktig tiltak. Det føreset at det ved søknad ligg føre naboerklæring frå gbnr. 185/183 til gbnr. 185/210 og frå gbnr. 185/210 til gbnr. 185/183. I tillegg må det leggjast ved eit situasjonskart som syner lengde på leveggen samt teiking som syner høgde og fasadar av leveggen.

Dette til informasjon. Vi ber om at eventuelle innspel til oppsummering vert sendt inn **innan 22.09.17**.

Saka vert lagt på vent fram til søknad om levegg ligg føre då føresetnaden for nabo sitt samtykkje avheng av denne. Vi ber om at søknad om levegg vert levert **innan 16. oktober 2017**.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg:

Naboerklæring i samsvar med pbl. § 29-4

Erklæring om rettighet i fast eiendom - Statens Kartverk

Kopi til:

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

Mottakrar:

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