



Håvard Villanger
Rossnesvegen 371
5937 BØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2108 - 17/30665

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
26.10.2017

Løyve til oppføring av terrasse og dispensasjon frå byggegrense - gbnr 188/512 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 492/17

Tiltakshavar: Håvard Villanger
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av terasse med bygd areal (BYA) ca. 34 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 29.06.2017 og supplert 22.09.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til Håvard Villanger ved brev av 31.08.17, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Det må søkast om dispensasjon frå byggegrense
2. Det må sendast inn skjema for søknad om tiltak utan ansvarsrett

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 22.09.17.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 22.09.17 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt E Såta er definert som bustad .

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 0,25.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Saken gjelder søknad om dispensasjon knyttet til oppført terrasse på ovennevnte eiendom.

I forbindelse med eierskifte, ønskes tidligere eier at en fikk avklart lovlighet med oppføring av levegg og tarrasse

Terrasse ble oppført i 1987 og har vert benyttet som uteplass for tidlig eier. Terrassen ligger lavt i terrenget og tar ikke utsikt eller være forstyrrende for naboer.

Terrassen ble bygget i god tro av tidligere eier, ved at en holdt en avstand på 4 meter til friområdet Kvassnesstemma. Eier og utførende byggmester, mente den gang at de var innen for de forskriftskrav som var den gang terrassen ble oppført.

Nabo gnr. 188 bnr. 511 har gitt erklæring (vedlagt søknad for vedtaket) om å bygge terrasse/yttervegg inn mot deres grense.

Tiltaket som er gjennomført, førte til en bedre utnyttelse av samlede utearealet, arealet som terrassen er bygget, var stein og fjell da den ble oppført i 1987.

Grøntareal på eiendommen, er ivaretatt består, av plen og beplantning med pryd- og bærbusker.

Slik tiltaket er omsøkt her, tilfredstille kriteriene for for at det kan vurderes å gi dispensasjon.

Tiltaket er bygget og vurderes ikke å komme i konflikt med areal- og resursdisponeringen for boligområdet, eller i konflikt med allmennhetens interesser.

Naboene er varslet jfr. Pbl.§21-3 nabovarsel

Se kvittering for nabovarsling og opplysninger gitt i nabovarsel.

Slik terrasse er vist på tegning og situasjonsplan, vil utearealet for eiendommen ivaretatt.

Det vil ikke være til ulempe for omliggende tomter for sol og utsikts forhold.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 188 bnr. 513 ved brev av 29.06.17:

- Poengterer at søknad er mangelfull og at det må søkast om dispensasjon frå byggegrense

Tiltakshavar har ikkje kommentert nabomerknad, men har seinare søkt om dispensasjon frå nemnde forhold.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke 22.09.17 og 30.06.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,0 meter.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan og det er søkt om dispensasjon frå byggegrense.

Terrenghandsaming

Tiltaket gjeld legalisering av terrasse oppført i 1987 og medfører ikkje endringar i eksisterande terreng på staden.

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

Tiltakshavar 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.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at terrassen ikkje medfører terrenginngrep og endrar heller ikkje forventta bruk av arealet. Arealet kunne ha vore nytta til opphald sjølv om terrassen ikkje hadde vore bygd. Plassering av terrasse vil etter kommunen sitt syn ikkje medføre nokon konsekvensar for bruk av friområdet som byggegrensa er meint å verne om.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå byggegrense for bygging av terrasse inntil 4,0 meter frå eigedomsgrensa.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Nabomerknad

Kommunen kan ikkje sjå av merknaden at nabo har motsett seg sjølve tiltaket då merknaden hovudsakleg er grunngjeve med at søknaden er mangelfull. Kommunen kan heller ikkje sjå at terrassen får negativ verknad på naboeigedommen då den er plassert lågare i terrenget og ikkje påverkar utsikt eller solforhold på tilstøytane eigedommar.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for oppføring av terrasse.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av terrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket gjeld tidlegare oppført terrasse og medfører ikkje endring frå dagens situasjon.
2. Det må sendast inn søknad om ferdigattest innan rimeleg tid etter at vedtaket er motteke.

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 klagt 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.: 17/2108.

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.

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

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Morten Andreassen
Navar Takst & Eiendom AS

Grønmland 1 5918

FREKHAUG

Mottakarar:

Håvard Villanger

Rossnesvegen 371 5937

BØVÅGEN