



Lindås Kommune
Byggesak

Eikangervåg, 01.10.2018

Søknad dispensasjon frå regulert byggjegrense i reguleringsplan for Felt H Knarvik – ref. arealplankart, og PBL. § 1-6 – for eigedomen 185/202.

Tiltaket og plangrunnlag

Ein søker dispensasjon på vegne av Emil Gundersen, ref. sak 18/308.

Saka består av søknad om legalisering av tiltak utført på eigedom nemnt over. Tiltakshavar er etter utførelse gjort oppmerksom på at tiltaket er søknadspliktig, noko han ikkje var klar over på tidspunkt for utførelse. Underteikna er beden om å bistå med teikningar, utforming av søknad og innsending.



Bilde viser den omtalte tomten – 185/202. Bustaden på eigedomen var oppført i 1981 / 1982.

Eigedomen ligg i eit tettbygd området i Knarvik.

Tiltakshavar har ført opp ein mindre altan med areal på 11m² i retning mot sør-vest.

Dette har i etterkant vore påklaga frå nabo på 185/179 direkte til kommunen som har bede tiltakshavar om avklaring.

Historikk for saka ligg i sin heilhet på sak 18/308 hjå kommunen. No vert det søkt om dispensasjon samt søknad om løyve til / legalisering av tiltaket.

Saka er dokumentert med bilder og anna hjå kommunen, vedlagt dette brev finn ein teikningar av tiltaket samt situasjonsplan der det aktuelle tiltaket er markert.

KÅLÅS BYGG AS



MESTERHUS
– det blir som avtalt

Dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan - vurdering / grunngeving

For at det skal kunna gjevast dispensasjon må ikkje hensynet bak regelen bli vesentleg tilsidesett, i tillegg til at fordelane må vera klart større en ulempene. Begge vilkår må vera oppfylt for at dispensasjon skal kunna gjevast. I eit slik tilfelle må ein gjera ei vurdering av alle moment i saka, dette kan sjølvstøtt vera vanskeleg sidan alle er sine egne interesser nærast, og for kvar part veg egne argument tyngst. Det finst likevel praksis / rettspraksis og støtte seg til samstundes som ein kan bryta ned ein del konkrete ting i ei sak.

Det generelle avstandskravet i PBL er først og fremst basert på branntekniske hensyn, i tillegg til at det skal

sikra eit vist rom for utsikt, luft og lys mellom bygningar.

Regulert byggegrense er ikkje konkret omtala i planbestemmelsane for Felt H1, Knarvik men ein kan anta at byggegrense, slik den er teikna, har hatt som formål å ivareta avstand frå bygningar til veg og det same mot grøntareal på motsett side. Det er ikkje teikna byggegrense mellom eigedomar og ein kan etter vår vurdering slå fast at byggegrense ikkje har som formål å sikra avstand til nabo i denne konkrete planen, men at dette skal ivaretakast gjennom normal saksbehandling samt PBL med tilhøyrande forskrifter.

Reguleringsplanen er frå 1980 og relativt gamal, Knarvik som stad har utvikla seg betydeleg sidan den gang på same måte som areal-politikk og areal-forvaltning har gjort. Fortetting er no eit kjent og akseptert begrep som dei fleste forvaltningsorgan i dag ser på som naturleg og ønskjeleg.

Altanen er i dette tilfelle plassert 2 meter frå grensa mot nabo 185/179, medan det er 10 meter til næraste bygning - som er terrassen / hushjørna på same naboeigedom.

Tiltaket er primært oppført av reint praktiske årsaker. Tiltakshavar, som alle andre, vert eldre med åra og for andre behov for tilrettelegging i forbindelse med vedlikehald. Altan som oppført her sikrar tilgang til takrenne, vindauge og fasade på ein del av bygningen som elles har krevd bruk av stilas og / eller stige. Å få det tilrettelagt slik som dette allereie no handlar om å sikra seg moglegheit til å bu i eigen / same bustad lengst



KÅLÅS BYGG AS

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70, Fax.: 56 35 34 81

www.mesterhus.no



MESTERHUS

– det blir som avtalt

mogleg. Vedlikehald er påkrevd, og ein ynskjer difor å tilretteleggje for framtidig forenkling av at dette kan utførast på ein trygg måte i framtida.



Sjølv etter oppføring av tiltaket har ein marginalt kortare avstand til nabogrensa en det bustaden allereie har. Ein har med plasseringa sikra tilkomst for vedlikehald av fasaden som vender mot 185/179 frå eigen eigedom.

Så langt me kan sjå medfører ikkje tiltaket vesentlege negative konsekvensar. For grøntarealet, som byggegrense etter vår vurdering primært er tenkt å ivareta opprinneleg, kan vi ikkje sjå at oppføring av altan skal ha betydning i det heile. Arealet mot sør / sør-vest er kupert og lite tilgjengeleg og altanen vil vera plassert ca. 18 meter frå tomtegrense.

Tiltaket medfører naturleg nok ein viss form for auka innsyn til naboeigedomen mot nord-vest (185/179) men ikkje i større grad en det me vurderer til at må vera pårekneleg i tettbygd området. Tar ein utgangspunkt i bustaden på 202/185 og altanen i sør-vestleg retning vil ein oppnå over 180° utsyn frå denne. Skal ein sjå direkte bort til nabo på 185/179 må ein vende blikket litt i overkant av 90° i retning nord. Legg ein til grunn at synsfeltet frå altanen samla sett er 180° vil terrassen til naboeigedomen 185/179 «vera berørt» i berre ca 10-20° av dette, eller tilsvarende 8-10%. Tiltakshavar har nok også eit ynskje om minst mogleg innsyn og vil naturleg stort sett nytta det mest skjerma uteareale. Som tidlegare nemnt er dette difor ein altan som primært er oppført med tanke på vedlikehald og ikkje direkte bruk som opphaldsareal. Størrelsen

KÅLÅS BYGG AS

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70, Fax.: 56 35 34 81

www.mesterhus.no



MESTERHUS

– det blir som avtalt

er valgt nettopp med bakgrunn i det behovet og den er difor ikkje laga større en nødvendig for tilkomsten sin del. Med det som utgagnspunkt vil det være sær s få dagar problemstillinga med innsyn er aktuell, når den er aktuell er det i eit begrensa omfang.

Basert på situasjonsplan, samt bilder som innsendt frå tiltakshavar 03.04.2018, kan det sjå ut som terrassen til 185/179 også ligg meir eller mindre over byggegrensa vist i reguleringsplan. Dette har aldri vore påklaga av tiltakshavar og ein forventar naturlegvis at prinsippet om likebehandling er gjeldane og at ein difor kan gje dispensasjon til ei mindre overskriding av byggjegrænse i denne saka.

Til sist vil vi nemna at Sivilombudsmannen har i sak datert 13.3.2013 med saksnummer (2011/3124) vurdert ein sak som etter vårt syn omhandlar same problemstilling som i denne saka.

Saken gjelder dispensasjon fra avstandsregelen i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 (plbl. 1985) § 70 nr. 2 for utvidelse av eksisterende veranda ca. 1 meter fra nabogrensen. Naboen hevdet at verandaen førte til sjenanse og innsyn, og at vilkårene for å gi dispensasjon ikke var oppfylt

Både fylkesmannen og kommunen hadde vurdert at det skulle gis dispensasjon. Etter at Sivilombudsmannen tok opp saka og vurderte den kom han til at fylkesmannen måtte gjera ei ny vurdering på om dispensasjonen var for sterkt begrunna i personlige hensyn eller om det var tilstrekkelig med klare fordelar som tala for dispensasjonen. Fylkesmannen gjorde ei ny vurdering og stadfesta sitt tidlegare vedtak om å gje dispensasjon. Sivilombudsmannen uttalte deretter følgjande:

Etter en fornyet vurdering opprettholdt fylkesmannen sitt tidligere vedtak. I vurderingen av hvilke fordeler dispensasjon ville medføre, ble det blant annet trukket frem generelle hensyn til boligens funksjonalitet samt tomtens beskaffenhet.

Ombudsmannen fant å kunne la saken bero med den nye vurderingen.

Slik vi les det vert hensynet til bustadens funksjonalitet tillagt ein del vekt i den saka, og det er same hensyn som er viktig for tiltakshavar i denne saka. Funksjonalitet og trygghet for framtidig og noverande vedlikehald.

KÅLÅS BYGG AS

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70, Fax.: 56 35 34 81

www.mesterhus.no



MESTERHUS

– det blir som avtalt

Oppsummering

Tiltaket er av relativt lite omfang, og oppført primært med tanke på tilkomst for nødvendig vedlikehold. Det er ikkje branntekniske hindringar som følgje av tiltaket og sjenansen for naboar med tanke på innsyn er etter vår vurdering av eit så relativt beskjedent omfang at dei må vurderast som påreknelege.

Legalisering av tiltaket sikrar at tiltakshavar kan bu lengst mogleg i eigen bustad, samstundes om bygningsmassen vert ivareteke.

Byggjegrensa er ikkje konkret omtala i planbestemelsene og måten den er vist i plankartet tyder på at den har andre formål en å sikra avstand til nabogrense / bygg. Det er oppført terrasse / altan på naboeigedomen som utifrå kartet ser ut som strekk seg ut over byggjegrena - me meiner difor at likebehandlingsprinsippet også må kunna leggjast til grunn.

Etter vår vurdering vert ikkje hensynet bak regelen vesentleg tilsidesett og fordelane er klart større en ulempene - det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

Med vennleg helsing

KÅLÅS BYGG AS

Lars Alvær Hagesæter

KÅLÅS BYGG AS

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70, Fax.: 56 35 34 81

www.mesterhus.no