



Bjørnar Kleiveland Vatnøy
Kubbaleitet 14
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2287 - 19/2529

Saksbehandlar:
Eirik Berntsen
eirik.berntsen@lindas.kommune.no

Dato:
24.01.2019

Løyve til endring av tilbygg - gbnr 137/127 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 063/19
Tiltakshavar: Bjørnar Kleiveland Vatnøy
Ansvarleg søkjar: Bjørnar Kleiveland Vatnøy
Søknadstype: Søknad om ending av løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til oppføring av tilbygg , jf. vedtak datert 24.10.17. Endringa gjeld storleik , både i grunnflate og høgde. Grunnflaten auker i frå 4,7 m x 5,4 m, til 6,8 m x 5,4 m, dvs ei auke på ca. 11,34 m² BYA. Endringen skjer over tre etasjar, slik at det blir etablert eit leikerom i loftsetasjen. Det vert og etalert ein altan langs tilbygget sin sør-aust-fasade.

Byggesaksavdelinga var på synfaring den 23.01.19.

Det vert elles vist til søknad mottatt 12.09.18.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.09.18 og frist for sakshandsaming er 12 veker, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-7, 8.ledd.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund er definert som bustadføre mål.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund. Derimot er tiltaket vurdert å vere i samsvar med § 2.4 i føresegna til kommunedelplanen for Knarvik-Alversund. Tiltaket krev derfor ikkje dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen.

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 merknader frå eigar av gnr. 137 bnr. 156, datert 19.08.18:

Hei!

Undertegnede mottok den 09.08.18 en rekomandert sending i posten om nabovarsel angående påbygg/tilbygg for kubbaleitet 14. Jeg ønsker og komme med en klage angående dette tilbygget, og ber om at dette videresendes til Lindås kommune.

Jeg og Bjørnar Vatnøy hadde en samtale angående tilbygg høsten/vinter 2017. Det som ble forespeilet var at dere skulle bygge på inngangspartiet (mot min eiendom) og at dette ikke ville ødelegge for utsikten til undertegnede, samt kubbaleitet 12A. Du ønsket samtidig en underskrift på at jeg godkjente at dere kunne bygge nærmere en 3 meters grensen fra min eiendom. Jeg godkjente et påbygg over ditt inngangsparti, IKKE et nytt tilbygg som strekker seg mange meter både i lengde og høyde på syd/øst siden. Undertegnede mener tiltakshaver har bygget et ulovlig tilbygg og ber om at kommunen må ta denne klagen på alvor, samt besiktige dette tilbygget. Både undertegnede og eier av kubbaleitet 12A føler oss lurte, og har overhodet ikke vært forespeilet et slik tilbygg som er skissert her! Jeg stiller meg undrende til, og er sjokkert over hvordan tiltakshaver har tatt seg til rette i denne saken. Jeg ønsker og få navnet til saksbehandler som har denne saken i kommunen. Ber om et snarlig svar.

Mvh

Vivian Moen

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 02.09.18. Tiltakshavar opplyser at:

Vi kjøpte og overtok Kubbaleitet 14 den 24.02.2016. Da familien ble større, bestemte vi oss raskt for at vi trengte større plass og startet undersøkelsene for å eventuelt kunne lage et tilbygg.

Våren 2017 var vi for første gang i kontakt med Vivian Moen. Hun bor ikke selv på adressen Kubbaleitet 12B så vi kontaktet henne per telefon. Vi hadde en ide om et tilbygg over vårt inngangsparti og mot hennes eiendom. Med et slikt tilbygg kunne vi få et ekstra soverom, samt et ekstra bad i husets andre etasje. Før vi gikk videre med arkitekttegninger og innhenting av priser ønsket vi en erklæring på at vi fikk lov til å bygge nærmere hennes grense enn hva regelverket tilsier.

Etter å ha fått godkjenning til dette hyret vi arkitekt for å lage hustegninger. Arbeidet som måtte utføres for dette tiltaket viste seg å være svært omfattende og pristilbudene var sprikende. Vi var blitt forespeilet en pris som var innenfor våre økonomiske rammer, men ventet på et konkret og skriftlig prisoverslag. I mellomtiden var det andre byggmestere som informerte oss om at de kunne bygge et tilbygg på husets sørøst side som garantert var innenfor våre økonomiske rammer.

Vårt største ønske var å få til et tilbygg over inngangsparti og mot Vivian Moens eiendom. Vi tok derfor en beslutning om å få tegnet begge løsningsforslagene, søke til kommunen om dette og vente på konkret prisoverslag fra byggmesteren vi hadde blitt forespeilet pris fra. Først etter at tiltaket var godkjent hos kommunen fikk vi et konkret og skriftlig prisoverslag fra byggmester. Prisoverslaget viste seg å være høyere enn først antatt. Vi bestemte oss da for å starte bygging av tilbygg mot husets sørøst side.

Da Vivian Moen hadde fått nabovarsel m/tegninger av begge tilbyggene i forkant av byggesøknaden, så vi ikke noe grunn til å underrette henne om endringene. Vi stiller oss undrende til at klagen først kommer nå og ikke under forrige byggesak som ble godkjent av kommunen.

Det er tidligere i saken sendt inn klage frå dei andre eigarane av gnr. 137 bnr. 156, datert 28.05.18. Søkar har redegjort for desse merknadane i søknaden, samt kommentert dei:

Byggesak klage påbyggetillatelse på Kubbaleitet 14, 5914 Isdalstø (Bjørnar Kleiveland Vatnøy)

Vi viser til nabovarsel av 30.06.17 og vedlagte tegninger for tilbygg Gbnr. 137/127 Kubbaleitet 14, Isdalstø (vedlegg).

Mønehøyden på oppført tilbygg er overskredet med 0,5-0,6 m. Dette er godt synlig på vedlagte bilder når Du sammenligner snitt B-B i nabovarselet tegning og det som ble bygget i virkeligheten (vedlegg).

Dette har gitt negative konsekvenser for vår eiendom. Vi hadde flott sjøutsikt, som ble forringet av tilbygget. Men vi mener at det er ikke akseptabelt å kunne øke høyde på tilbygget uten nabovarsel og uten søknad om endring.

Vi ber om at vår merknad tas til følge. Vår eiendom fikk negative konsekvenser allerede ved oppføring av opprinnelig tilbygg. Økning av høyde av tilbygg med 0,5 – 0,6 m skal ødelegge hele utsikten vår og reduserer husets pris (200 000 kr). Det kan vi ikke akseptere!

Kan du se på klagesaken? Tusen takk.

Mvh,
Marius Straksys
Julija Straksiene

Tiltakshaver har kommentert følgende i søknaden:

De skriver at eiendommen deres får negative konsekvenser ved oppføring av opprinnelig tilbygg og at de hadde flott sjøutsikt som ble forringet av tilbygget. Videre skriver de at økt høyde ødelegger hele utsikten deres. Ligger ved bilder som viser den faktiske utsikten deres. (Se vedlegg 3)-7)).

Da vi ikke ønsker å ta oss til rette på annen manns eiendom for å ta bilder sendte vi en forespørsel på mail om å få tilsendt utsiktsbilde fra terrassen deres. Mailen har de ikke besvart. (se vedlegg under)

Vedlegg 3) er bilde fra Kubbaleitet 12 B sin boligannonse på finn.no, da denne er til salgs.

(<https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=122061536>)

Vedlegg 4) og 5) er bilder som Marius Straksys selv har publisert på Facebook i 2015. Utsikten vises fra terrassen deres og det har ikke skjedd endringer utover vårt tilbygg siden den gang.

Vedlegg 6) viser at tilbygget ikke er bygget fremfor terrassen og stuevinduene deres.

Vedlegg 7) er bilde som viser utsikt langs ytterkant på tilbygg.

Vi mener at oppføring av tilbygget ikke har ødelagt hele utsikten deres da de har utsikt på sjøen både vest og sør-øst for huset vårt. Tilbygget forringer heller ikke solforholdene deres. Som kommentar til bildene som er lagt ved klagen, vil vi påpeke at avstandsmålingen som er gjort fra bakke og opp på husets vestsida ikke oppfattes som relevant, da det er store nivåforskjeller på vest og østside av huset.

Vår vurdering av byggeprosessen er at vi hadde for lite byggeteknisk kunnskap og tok dårlige beslutninger underveis. I ettertid ser vi at vi skulle kontaktet kommunen allerede i januar, da vi så at det ville bli endringer på grunn av byggetekniske forhold. Vi håper at Lindås kommune ser at det ikke har vært bevisste valg om å drive ulovligheter fra vår side og at kommunen gir oss en sjanse til å rette opp i de feilene vi har gjort.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.07.18.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,3 meter. Eigare av gnr. 137 bnr. 52 har samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,3 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentlig veg er i vårt kartsystem Gemini målt til å vere over 15 meter.

Tiltaket si høgdeplassering er underordna eksisterande bustad på eigedomen.

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 tiltakshavar opplyst at:

Det prosjekterte på-/ og tilbygg vil ikke endre strøkets
eller området karakter - eller bruk

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med relevante krav i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav i byggtknisk forskrift, TEK 10, jf pbl § 31-2, for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i

- § 14-1: Generelle krav om energi

Det er opplyst at:

Tilbyggets isolasjon i vegger og tak vil tilfredstille TEK10's krav.

VURDERING

Tekniske krav til byggverk

I utgangspunktet skal også tilbygg, påbygg, tilbygg og bruksendring prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Pbl § 31-2 opnar for unntak frå krava når det ikkje er økonomisk forsvarleg å oppfylle dei.

Rettleiinga VTEK 10 tek for seg diverse energikrav som ikkje let seg gjennomføra av praktiske og økonomiske årsaker, og som det kan gjerast unntak frå. Rettleiinga sler likevel fast at for tilbygg skal sjølve bygningskroppen oppfylle energikrava.

Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindauge) skal oppfylle krava i TEK 10.

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

Nabomerknadane går i hovudsak på tap av utsikt, samt tiltakshavar sin framgangsmåte i byggesaka.

Kommunen kan ikkje sjå at det er gjort feil av tiltakahavar i varslings- eller søkeprosessen, men vi presiserar at vi ikkje kjenner til kva dialog han har hatt med naboar. Dialogen naboar imellom er ikkje noko kommunen rår over, så lenge kravene i plan- og bygningslova er oppfylt.

Når det gjeld tap av utsikt, så var kommunen på synfaring den 23.01.19 for å sjå på dei faktiske forholda. Vår vurdering blir om ulempane til nabo blir så store, at vi må krevja ein anna plassering av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 29-4.

Plan- og bygningslova § 29-4 er ein bestemmelse som sentrale lovgivare har utarbeida, i dette tilfelle Kommunal- og moderniseringsdepartementet. I rundskriv H-8/15, datert 26.06.15, har departementet skildra korleis kommunane skal tolka § 29-4. I punkt 3.2.3 i rundskrivet skriv departementet blant anna følgjande (kommunens understrekning):

«3.2.3 Kommunen kan kreve en annen plassering og høyde

Kommunens rolle består i å ta standpunkt til søkerens forslag til plassering slik denne fremgår av situasjonsplanen i søknaden, eventuelt supplert med annen plantegning og snitt. Kommunen kan gi tillatelse som omsøkt, eller godkjenne tiltaket med en annen plassering, innenfor de øvrige rettslige rammer. Begrunnelsen for slik endret plassering vil i mange tilfeller være betydelige ulemper for omgivelsene.

Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"skjønnen etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygde strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk.

Dersom kommunen ikke benytter sin mulighet til å kreve annen høyde eller plassering, vil det være tilstrekkelig å vurdere innholdet i eventuelle naboprotester opp mot den omsøkte utforming og plassering.»

Under synfaringa kom det klart fram at naboar på eigedom gnr. 137 bnr. 156 vil mista delar av utsikta si mot sør-vest. Samtidig har naboane fortsatt utsikt mot sør, samt nordover. Tiltaket det vert søkt om tar heller ikkje all utsikt mot sør-vest, slik at noko av utsikta gjennstår fortsatt her. Kommunen har stor forståelse for at naboene ikkje ønsker å miste deler av utsikta si, slik dei vil i denne saka. Vi har også forståelse for at dette kan redusera verdien av eigedommen, uten av at kommunen har tatt stilling til om dette faktisk vil være tilfelle.

Vår objektive vurdering av tiltaket er derimot at det etter plan- og bygningsloven ikkje utgjør ei betydelig ulempe for naboeigedomma. Tiltaket vil bare ta ein begrensa del av utsikta til naboar, medan store deler av utsikta fortsatt vil være som før. Tilbygg av denne støyrrrelse må forventast bli oppført på naboegedommar i tettbygde strøk. Vi kan heller ikkje sjå at solforholda vil bli vesentleg redusert.

Ettersom tiltaket i seg sjølv er i tråd med høgde- og plasseringsbegrensningar, kan vi derfor ikkje krevja ei anna plassering av tiltaket.

Ansvarsrettar

Kommunen godkjenner Bjørnar Kleiveland Vatnøy som selvbygger for tiltaket. Godkjennelsen er heimla i plan- og bygningslova § 23-8, med vidare hendvisning til byggesaksforskrifta (SAK10) § 6-8. Tiltakshavar skal benytta seg av innleide foretak.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-3, vert det gjeve løyve til endring av tiltak i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 12.09.18, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår som er gitt i vedtak datert 24.10.17, administrativt vedtak saksnr. 483/17 gjeld.

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.

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 17/2287.

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 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 rammeløyvet 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

Eirik Berntsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Julija Straksiene	Kubbaleitet 12 A	5916	ISDALSTØ
Marius Straksys	Kubbaleitet 12 A	5916	ISDALSTØ
Vivian Moen	Hylkjevegen 60 C	5109	HYLKJE

Mottakarar:

Bjørnar Kleiveland Vatnøy	Kubbaleitet 14	5916	ISDALSTØ
---------------------------	----------------	------	----------