

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
092/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019
114/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	18/3319

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå avstand til nabogrense for oppføring av altan- gbnr 185/202 Isdal

Vedlegg :

Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av altan - gbnr 185/202 Isdal
Klage på avslag - gbnr. 185_202 - sak 416_19
Klage på avslag - gbnr 185/202 Isdal
Uttale vedr klage - gbnr 185/202 Isdal
D1 Situasjonsplan
E1-E2 Tegninger
Q1-Følg brev med kommentar nabomerknad
C3- Nabomerknad 185_179
Søknad tillatelse til tiltak_sign.B1-Dispensasjon
LNFE3-Tegning fasade skjerming
Kommentar nabomerknad 2
Merknad nabo 2
Klage på tilbygg - gbnr 185/202 Isdal
Klage på tilbygg - gbnr 185/202 Isdal - sak 18/3319 og 18/308

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 26.07.19 om avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for oppføring av altan nærare nabogrensa enn 4 meter vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 092/19

PM - behandling:

Framlegg frå Malin Andvik-Krf:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring.
Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring.

Plan- og miljøutvalet - 114/19

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring 29.10.2019.

Fellesframlegg v/Hogne Brunborg-Ap:

Lindås kommune sitt vedtak datert 26.07.19 om avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for oppføring av altan nærare nabogrensa enn 4 meter vert ikkje oppretthalde. Klagen vert tatt til følgje. Dispensasjon fra pbl§ 29-4 vert gitt på vilkår av at det vert sett opp levegg i heile altanen sin breidde som vist på innsendt teiking E3 i saka Ved å setje opp levegg vil ein komme nabo sine insigelsar i møte og dempe innsyn til naboeigedommen. I dette buområdet står husa tett, og noko innsyn og lyd mellom eigedommane må påreknast.

PMU meiner utfrå ei heilheitleg vurdering at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 26.07.19 om avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for oppføring av altan nærare nabogrensa enn 4 meter vert ikkje oppretthalde. Klagen vert tatt til følgje. Dispensasjon fra pbl§ 29-4 vert gitt på vilkår av at det vert sett opp levegg i heile altanen sin breidde som vist på innsendt teiking E3 i saka Ved å setje opp levegg vil ein komme nabo sine insigelsar i møte og dempe innsyn til naboeigedommen. I dette buområdet står husa tett, og noko innsyn og lyd mellom eigedommane må påreknast.

PMU meiner utfrå ei heilheitleg vurdering at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald må det samstundes gjevast dispensasjon frå regulert byggegrense i reguleringsplan og løyve til tiltak.

Det er bedt om synfaring i klagen.

Saksopplysningar

Eigedom: 185/202

Adresse: Litlevika 24

Tiltakshavar/eigar: Emil Gundersen

Klagar: Kålås Bygg As på vegne av tiltakshavar

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og løyve til etablering av altan på eigedom gbnr. 185/202. Omsøkt altan er opplyst å ha eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 11 m²

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid i samband med etablering av altan. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og frå plan- og bygningslova § 29-4.

Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 i vedtak datert 26.07.19.

Det er motteke førebels klage på vedtaket av tiltakshavar den 08.08.19. Klagen er supplert av Kålås Bygg AS den 20.08.19. Klagen er rettidig.

Det ligg føre kommentar til klagen frå nabo på eigedom gbnr. 185/179 motteke 29.08.19.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt H

Knarvik/planid.: 1263-19810505 er definert som bustadføremål (tomt 34).

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er maks 0,25 av arealet på tomten, jf. føresegna til planen § 7.

Kart/Foto



Klage

I klagen er det vist til følgjande:

(...)Vår vurdering er at sosiale forhold må tillegast vekt i vurderinga, noko kommunen ikkje har gjort i sitt vedtak. Det føl av både statlege, regionale og kommunale planar at det er eit mål å la folk bu lengst mogleg i eigen bustad – skal ein nå det målet krev det tilpassing av bygningsmassen for å få det til.

Det er omtalt i stortingsmelding «Meld. St. 15 (2017-2018) Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre» at nettopp dette er eit samfunnsmål. I kapitel 4.3.1 er det også omtalt eit program som tar sikte på nettopp det å få folk til å tilpassa eigen bustad i forkant av alderdomen slik at dei kan bu der lengst mogleg– det er nettopp det ein forsøker å gjere i dette tilfelle og me meiner difor at det må vektleggast tungt i positiv retning for tiltakshavar.

Vår vurdering er fortsatt at tiltaket ikkje medfører meir sjenanse en pårekneleg i eit tettbygd område og i alle fall ikkje vurdert opp mot behovet og moglegheita for tilpassing av eigen bustad. Me oppmodar vidare om at det vert gjort ei befaring i samband med klagevurderinga slik at ein får ei reelt og riktig inntrykk av forholda på staden.(...)

For klage i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Tilsvar

Kommentar til klagen frå nabo på gbnr. 185/179, datert 28.08.19:

(...) Vil først sei at no begynner det å bli ei helsemessig påkjenning at denne saka har pågått i snart 2år. Tiltakshavar har fått utsatt frister fleire ganger både i 2018 og no i 2019.

Vi opprettheldt vårt standpunkt og ber kommunen pålegge tiltakshavar å fjerne tilbygget. Sonen hans som er snekkar sette den opp på eit par dager og kan sikkert ta den ned like kjapt og utan kostnad for tiltakshavar.

Den er til sjenanse for oss, som tidlegare nevnt, ut frå spesielle og generelle hensyn. Viser til tidlegare brev frå oss bl.a. vårt brev av 20.januar 2018, ref 18/308.

I tidlegare søknad om dispensasjon datert 01.10.18 frå tiltakshaver og Kålås bygg blir det sagt at altanen ikkje er oppført med tanke på opphaldsareal. Det er feilaktig, då den er møblert med stolar og bord, og tatt i bruk som opphaldsareal.

Dei skriv også 01.10.18, sitat : « tiltakshavar har nok også eit ynskje om minst mulig innsyn og vil naturleg nok stort sett nytta det mest skjerna uteareale « . Han er altså opptatt av eiga skjerming men skal fråta oss det ??

Vår erfaring er også at tiltakshavar tek seg til rette, som å bygge for nær nabogrense to ganger.

Og andre tilhøve som ikkje har med denne saka å gjere , som å hogge trer på vår eigedom etter at vi stansa han og ga utrykkelig bekjed, og han har planta høg hekk i frisiktsona vår.

I siste brev frå tiltakshavar blir det nemnt st.meld 15 og at det er eit mål å få folk til å bu lengst mulig i eigen bustad, og viser til bygningsmessig tilpasning for å få dette til. Dette handler jo om innvedige tilpasning for personar med bevegelsesvanskar og har INGENTING å gjere med altan i eit hjørne av ein stor einebolig for vask av vindu o.l. Dette hjøra er jo eit av dei lettaste å komme til når det gjeld denne einebustaden.

At Knarvik er eit tettbygd strøk er heilt irrelevant. Nokon vel leilighet i blokk eller tun, vi har bygd einebustad i utkanten av Knarvik og det har heilt andre kvalitetar som vi vil behalda.(...)

For kommentar i heilskap vert det vist til vedlegg til saka.

Vurdering

I vedtaket som er påklaga var administrasjonen si vurdering som følgjer:

«Nabomerknad

Begge bustadane og utsiktssone har tilnærma lik orientering. Tiltakshavar har justert tiltaket og vil sette opp levegg for å skjermje nabo mot innsyn.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Altan er ført opp som tilbygg til eksisterande bustad på eigedom gbnr. 185/202



Avstand frå altan til felles grense mot gbnr. 185/179 er opplyst til 2 meter. Nabo har i gjentatte skriv til kommunen i denne sak og i sak 18/309 gjeve uttrykk for at ein ikkje ønskjer tiltak so nærme inn på eigedom. Som følgje av at altan er tilbygg til bustaden vert avstandskrav til nabogrense 4 meter jf. plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.

Tiltaket krev og det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense og frå plan- og bygningslova § 29-4 minsteavstand frå byggverk til nabogrense på 4 meter.

Hovudomsyna bak bestemmelsen i pbl § 29-4 er å hindra brannspreiing til andre bygg, samt å ivareta behovet for luft og lys mellom byggverk, ivareta utsyn og å hindra innsyn.

Nabo har i sin merknad gjeve klart uttrykk for at ein ikkje ønskjer tiltak so nærme si grense.

Altanen er samanbygd med bustaden på eigedomen og skal soleis ha ein minste avstand til nabogrense på 4 meter.

Eigedom gbnr. 185/202 har frå før, i same fasade, etablert terrasse som kan la seg utvida utan at nabo vert sjenert og i samsvar med pbl § 29-4.

Søkjær grunnleggjend søknad om dispensasjon i høve pbl. § 29-4 med behov for å komme til for å vedlikehalde fasaden, takrenne mv. Dette er sosiale omsyn som ikkje vert vektlagt i kommunen si vurdering av saka.

Omsynet det vert søkt om dispensasjon frå skal i tillegg til å vere med for å hindre brannsmitte mellom lave bygg også gje rom for lys og luft mellom byggverka og skape noko avstand mellom byggverk for å redusere innsyn mellom naboar.

Altanen vil, slik administrasjonen ser det, ikkje ta noko utsikt frå nabo, men med omsyn til auka sjenanse ved etablering av altan so nærme eigedomsgrense så vil truleg tiltaket ha negativ verknad for nabo.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at heimelshavar har moglegheit til å utvide eksisterande altan utan å komme i konflikt med plan- og bygningslova § 29-4, vidare er det vektlagt at nabo klart er i mot plassering av altan slik som omsøkt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 ikkje er oppfylt. Ein finn at omsyna regelen skal ivareta vert sett tilside som følgje av omsøkt tiltak.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon etter pbl. § 29-4 er det ikkje grunnlag for å handsama søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og løyve til tiltak.»

For vedtak i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Administrasjonen har i si vurdering vektlagt at heimelshavar har moglegheit til å utvide eksisterande altan utan å komme i konflikt med plan- og bygningslova § 29-4, vidare er det vektlagt at nabo klart er i mot plassering av altan slik som omsøkt.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klagen eller kommentar til denne er komnt fram nye moment som tilseier ei anna vurdering av saka.

Sosiale, personleg og menneskelege omsyn vert normalt ikkje tillagt avgjerande vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygninglova jf. Ot.prp 32 (2007-2008) kap. 6.19.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i denne saka er særskilde grunnar til å sette avstandsregelen i pbl. § 29-4 tilside. Moment framsett i klagen kan gjere seg gjeldande på fleire eigedomar og er ikkje unike for akkurat denne eigedomen.

Med bakgrunn i vurderinga over rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Lenke til innsyn: [18/3319](#)