



Herleif Kvamme  
Litlevika 26  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/1506 - 15/29973

Saksbehandlar:  
Kristin Nielsen  
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:  
21.09.2015

## Dispensasjon og løyve til utviding av altan - gbnr 185/179 Isdal

**Administrativt vedtak. Saknr: 401/15**

**Tiltakshavar:** Herleif Kvamme  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om utviding av eksisterande altan til einebustad. Utvidinga er i bruksareal (BRA) opplyst til å vere 17,10 m<sup>2</sup>, og total utnyttingsgrad for eigedomen er opplyst til 18,74% BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.04.2015.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.04.2015. Etter pbl. § 21-7 første ledd jf. SAK 10 § 7-2 er det ikkje lovfesta frist for sakshandsaming av søknadar som gjeld dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.

#### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for «Felt H Knarvik» med planid 1263-05051981 er definert som bustadføremaal.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25% BRA. Tiltakshavar har rekna ut % BYA, og ut frå opplysningar gitt av tiltakshavar, ser vi at utnyttinga blir ca. 21% BRA.

#### Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense sett i reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vi søker herved om dispensasjon til å utvide eksisterende altan . Altanen er tenkt bygd ut 1,5 meter utover inntegnet byggegrense og vil ha glassrekkverk, gjennomsiktig glass.

Byggegrensen er satt ut fra en gammel reguleringsplan der mange av forutsetningene bak enkelt detaljer er fallt bort. Inntegnet veg er bl.a. nå tatt ut av reguleringsplan.

Den omsøkte konstruksjonen er en enkel konstruksjon, ikke egen fasade eller rom, glass rekkverk som i utseende / visuelt ikke vil gi brudd i vegetasjonsbeltet. Utvidelsen gjelder fremfor stuen.

Den omsøkte altan vil heller ikke være synlig fra friområdet pga at det er veldig bratt terreng.

Det er ut fra enkeltmedlemmers uførhet behov for bruk av kommunikasjonsarealet som leder til altan på sørsiden da det ikke er annen adkomst dit.

Synet på boliger er endret og vi ser det som tenlig å søke om en større altan enn det som ble bygget for 33 år siden. Altanen er i seg selv liten .

Viser også til at hos nabo to hus sør for oss (185/201) er det bygget altan og den går like utenfor byggegrensen. Og vi ber bare om det samme, nemlig å få bygge en lett konstruksjon, altan med glassrekkverk 1,5 meter utenfor byggegrensen, som vist på vedlagte situasjonsplan og tegning.

Viss dere mot formodning er negativ til en utvidelse på 1,5 m, så ønsker vi få vurdert utvidelse 1 m. Vi har nå fagfolk til påbygget som er godkjent og håper på en snarlig og positiv behandling av søknaden slik at vi kan få ordnet altan samtidig som vi gjør andre utbedringer på huset.

#### **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. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

#### **Nabovarsel**

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 26.01.2015.

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

Heile utvidinga av altanen er plassert utanfor byggegrensa i planen.

Det er søkt om topp golv på same kote som eksisterande altan. Tiltaket vil ikkje føre til endringar i møne- eller gesimshøgd.

### **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: *«Den omsøkte konstruksjonen er en enkel konstruksjon, ikke egen fasade eller rom, glass rekkverk som i utseende / visuelt ikke vil gi brudd i vegetasjonsbeltet.»*

### **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.

### **Tekniske krav til byggverk**

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

## **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 ulemperne, 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigedomen er omfatta av ein reguleringsplan med eit område som er ferdig utbygd og at det her er søkt om ei lita overskriding av den regulerte byggegrensa. Det er også vektlagt at det er søkt om ei utviding med eit lett, arkitektonisk uttrykk gjennom ein konstruksjon som ikkje er verken massiv eller høg. Det er vesentleg for vurderinga at altanen ikkje blir innbygt eller underbygget. Det er også positivt at altanen er vist med glassrekkverk, noko som vil gje eit delvis transparent uttrykk.

Kommunen ser, som tiltakshavar også omtalar i dispensasjonssøknaden, at ein av føresetnadene bak reguleringsplanen då den vart vedteke har falt bort. Tidlegare var det inntil eigedomsgrrensa mot sørvest vist mogleg trasé for RV. Denne er i ny, tilstøytane reguleringsplan, med planid 1263-201201, tatt ut og i staden for er det regulert inn offentleg turveg. Difor fell noko av årsaken bak plasseringa av byggegrensa bort, då støy frå veg ikkje lenger er blant omsyna.

Ein av årsakene til plassering av byggegrensa er å oppretthalde eit grøntbelte mellom husrekka og sjøen og å legge opp til ei god terrengtilpassing av bygga i det skrånande terrenget. Byggegrensa er også med på å gi ei ryddig byggeline og å sikre at alle bustadhusa får lys/sol og utsikt. Dette tiltaket vil ikkje ta sol eller nemneverdig utsikt frå naboar.

Tiltaket vil vere synleg frå sjø, men då volumendringa er beskjeden og uttrykket sett frå sjøsida ikkje vert vesentleg endra, vil ikkje dette vektleggast betydeleg.

På den negative sida er dette en sak som vil kunne føre til presedens. Saker som dette bør i utgangspunktet handsamast gjennom reguleringsendring. I denne spesifikke saka er reguleringsplanen gamal og området ferdig utbygd, så ein bør kunne gjennomføre ei mindre endring utan å gjennomføre reguleringsendring. Dersom det kjem fleire og større sakar innanfor same plan, må det gjennomførast reguleringsendring.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå bygging utover den regulerte byggegrensa.

#### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### **Visuelle kvalitetar**

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

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 regulert byggegrense for utviding av eksisterande altan.**

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

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 26.01.2015, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

## Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

## 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 frå melding om vedtak er motteke. 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 klaga 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.: 15/1506

## 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.*

## 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.*

*Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen.*

*Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.*

## Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
<hr/>			

9.1.5	Dispensasjon frå plan	1 x 8 400,-	Kr 8 400,-
10.3.1	Basisgebyr	1 x 6 000,-	Kr 6 000,-
	<b>Totalt gebyr å betala</b>		<b>Kr 14 400,-</b>

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

### Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle  
avdelingsleiar

Kristin Nielsen  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland                      Postboks 7310                      5020                      Bergen

### Mottakarar:

Herleif Kvamme                      Litlevika 26                      5914                      ISDALSTØ