

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 062/23 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS | 14.06.2023 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Marit Nedreli | 23/1173 |

145/48 Nordre Reigstad - Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak - oppføring av uthus/dokkehus og utviding av terrasse

Vedlegg:

145/48 - Søknad om oppføring av dukkehus og påbygg av terrasse
A - Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket
F - Situasjonsskart
145/48 - Søknad om dispensasjon
Kvittering for nabovarsel
Nabovarsel
Situasjonsskart
145/8 Merknader på nabovarsel
nabovarsel
145/48 - Nabomerknad
145/48 - Nabomerknad
405932_1_A (1)
Scan_0025
145/48 - Nabomerknad
Bileter
145/48 - Tilbakemelding - svar på etterspurt informasjon
Registrering av uthus/vedskur/terasse
Registrering uthus/terasse
Bilder
145-48 Kopi av motteken e-post
14548 Nordre Reigstad - Gjeld førespurnad om tiltak - vedskur, dokkehus uthus, vedskur og terrasse
145/48 - Melding om oppføring av vedskur
145/48 - Melding om oppføring av vedskur
Stadfesting motteke melding om bygning som er unntatt søknadsplikt - gbnr 145/48 Nordre Reigstad
Stadfesting motteken melding om bygning som er unntatt søknadsplikt - gbnr 14548 Nordre Reigstad
145-48 plan 1-1000
145-48 plan 1-5000
145-48 ortofoto 1-1000
145-48 ortofoto 1-5000
145-48-teikningar-1978
145-48-vedtak-1978
145-48-situasjonsplan-2012
145-48-teikningar-2012
145-48-nabovarsel-2012
145-48-vedtak-2012
145-48-ferdigattest-2013

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova 29-4, 2. ledd til oppføring og utviding av terrasse på gnr. 145 bnr. 48, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om oppføring av uthus/dokkehus 0,8 meter frå nabogrensa vert godkjent, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav b.

Søknad om oppføring av uthus/dokkehus og utviding av terrasse vert godkjend, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3, 21-4 og 29-4."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg kommunedirektøren si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 062/23

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova 29-4, 2. ledd til oppføring og utviding av terrasse på gnr. 145 bnr. 48, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om oppføring av uthus/dokkehus 0,8 meter frå nabogrensa vert godkjent, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav b.

Søknad om oppføring av uthus/dokkehus og utviding av terrasse vert godkjend, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3, 21-4 og 29-4.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 145 bnr. 48 Nordre Reigstad.

Tiltakshavar: Kurt Indrebø.

Ansvarleg søkjar: Kurt Indrebø.

Søknad om tiltak motteken: 17.04.2023.

Dispensasjonssøknad motteken: 20.04.2023.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå minsteavstand til nabogrensa i plan- og bygningslova (pbl.) §

29-4, 2. ledd.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.

Det ligg føre merknader frå eigar av gnr. 145 bnr. 7 ved brev motteke 19.04.2023, e-post av 01.05.2023, e-post av 05.05.2023 og melding/brev motteke 07.05.2023.

Søkjjar har kommentert nabomerknadene ved e-post av 16.05.2023.

Kommunen syner til mottekne nabomerknader og kommentar til nabomerknader.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde bustad.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd for oppføring av uthus/dokkehus og utviding av terrasse nærare nabogrensa enn 4 meter.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at tiltakshavar trudde at tiltaka kunne først opp utan søknad. Dokkehuset vart oppført i 2017 og står 80 cm. frå nabogrensa. Dersom han hadde visst at det skulle vere 1 meter til nabogrensa, hadde uthuset/dokkehuset vorte plassert 20 cm. lengre frå grensa slik at avstanden hadde vorte 1 meter. Terrenget frå dokkehuset skrår nedover. Terrassen vart oppført i 2007 og er oppført oppå ein mur frå 1952 og er ikkje i konflikt med andre bygg. Naboeigedomen på nedsida til terrassen er smal.

Kommunen syner elles til motteken søknad, dispensasjonssøknad, utgreiing og foto.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

VURDERING

Innleiing

Kommunen legg til grunn at reglane for kva som kan oppførast utan søknad om løyve til tiltak har vorte utvida fleire gonger dei siste åra. Det er ikkje alle som har fått med seg kva reglar som gjeld og at det er nokre krav som skal vere tilfredsstillt for at fritaket frå søknad gjeld. Kommunen har difor dei siste åra hatt ein auke i talet på saker der det vert søkt om løyve til tiltak ei god stund etter at tiltaket vart oppført. Denne saka kan seiast å vere i denne kategorien.

Utgangspunktet er at tiltakshavar har ansvaret for at tiltaket vert utført i samsvar med dei krava som fylgjer av reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 1. ledd.

For tiltak utan søknadsplikt etter plan- og bygningslova har tiltakshavar ansvaret for at tiltaket vert utført i samsvar med vilkåra i forskrift om byggesak § 4-1, 1. ledd, jf. forskrift om byggesak § 4-1, 2. ledd.

Saka tok til med at kommunen mottok ein førespurnad om 4 ulike tiltak på gnr. 145 bnr. 48. To av tiltaka gjeld uthus/ vedskur, som tiltakshavar etterpå har send melding om oppføring utan søknad. Desse to tiltaka er difor ikkje ein del av saka, men dokumenta ligg som vedlegg for å synleggjere prosessen. Dette mellom anna fordi naboen i den eine nabomerknaden har kommentert 4 tiltak, og ikkje berre dei 2 tiltaka denne saka gjeld.

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen er å godkjenne oppføring av dokkehus og mindre uthus nærare nabogrensa enn 1 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav b.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å styre plasseringa av bygningar på eigedomane, sikre lys og luft mellom bygningar og medverke til oppfylling av brannkrav i teknisk forskrift.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får høve til å utvide eksisterande terrasse.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at tiltaket vert oppført nærare nabogrensa enn det er opna for i plan- og bygningslova.

Når det gjeld minsteavstand til nabogrenser er det fleire unntak til hovudregelen i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd. Mellom anna er det 2 unntak i plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd.

Utsnitt frå motteke foto av dokkehus:



Kommunen legg til grunn at når det gjeld oppføring av dokkehus har kommunen heimel til å godkjenne plasseringa nærare nabogrensa enn 4 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav b. Dette er aktuelt i denne saka og det vil dermed ikkje vere krav om søknad om dispensasjon for oppføring av dokkehuset, og dette tiltaket vert difor ikkje vurdert vidare med omsyn til dispensasjonskrava.

Når det gjeld utviding av terrassen vert det lagt til grunn at unntaket i forskrift om tekniske krav til byggverk § 4-1, 1. ledd, bokstav d ikkje er aktuelt.

Tiltakshavar har opplyst at terrassen vart utvida i 2007, og at terrassen er understøtta mot terrenget under. Mot nabogrensa er det oppført ein terrengmur, og det er opplyst at terrassen ikkje kragar ut over murkanten. Terrassen er på 58 m² og ligg 2,4 meter over bakken, medan muren er om lag 2-3 meter høg.

Utsnitt av mottekne foto av terrasse:



Eigarane av gnr. 145 bnr. 7 har kome med fleire merknader til tiltaka.

I den første merknaden motteken 19.04.2023 er det mellom anna synt til minsteavstand frå fleire bygningar til nabogrensa. For to av bygningane står det at avstanden er ok, medan for to av tiltaka er det påpeika at dei er oppført for nær nabogrensa. For terrassen er det opplyst at han ligg så vidd innanfor grensa, men at han på det kommunale kartet er synt utanfor kartet.

I den andre merknaden av 01.05.2023 er det mellom anna synt til at dei ikkje har motteke og kvittert for nabovarsel. Det vert vidare synt til at dei skal søkje om bygging av veg til ny tomt, som dei skal sende inn søknad om frådelling for, og det er opplyst at eigar av gnr. 145 bnr. 48 har kome med nabomerknader til tiltaka deira på gnr. 145 bnr. 7.

I den tredje merknaden av 05.05.2023 er det mellom anna synt til at nabovarselet til dei er sendt til kommunen og ikkje til dei som nabo. Dette har forseinka prosessen og hentemeldinga har antakelig vorte liggjande på botn i postkassen. Det vert vidare synt til at dei ikkje har motteke og kvittert for nabovarselet.

I den fjerde merknaden av 07.05.2023 er det mellom anna synt til at dei ynskjer eit møte med Osterøy kommune om saka. Det vert vidare synt til at dei ikkje godtek dispensasjonssøknaden, for tiltaka gjeld ulovlege tiltak. Dokkehuset er ikkje plassert 1 meter frå nabogrensa og terrassen er ikkje plassert 4 meter frå nabogrensa, men berre 50 cm. frå nabogrensa. Dei skriv at dersom eigarane av gnr. 145 bnr. 48 vil godta deira dispensasjonssøknad, skal dei derimot akseptera denne dispensasjonssøknaden. Det er på nytt synt til prosessen rundt nabovarslinga og at kommunen har sendt varslinga til dei.

Nabovarsling:

Kommunen legg til grunn at eigar av gnr. 145 bnr. 7 har motteke nabovarsel om dispensasjonssøknaden og tiltaka på gnr. 145 bnr. 48, jf. motteken kvittering for rekommandert sending av nabovarsel og stadfesting frå eigar av gnr. 145 bnr. 7 i e-post av 05.05.2023.

Kommunen legg til grunn at det finst ulike måtar å levere/send nabovarsling på og at eigar av gnr. 145 bnr. 48 har gjort det ved rekommandert sending, jf. kopi av kvittering frå Lonevåg – Post i butikk av 20.04.2023. Det er ikkje kommunen som har sendt ut nabovarslinga.

Kommunen vurderer at nabovarslinga til eigarane av gnr. 145 bnr. 7 er i samsvar med krava i plan- og bygningslova §§ 19-1 og 21-3, 1. ledd. Eigarane av gnr. 145 bnr. 7 har motteke nabovarsel og hatt høve til å kome med merknader til saka. Kommunen har motteke 4 nabomerknader i saka frå eigar av gnr. 145 bnr. 7. Kommunen vurderer at kravet om nabovarsling av eigarane av gnr. 145 bnr. 7 er

oppfylt, og at det ikkje er krav om ny nabovarsling.

Krav om møte med kommunen:

Kommunen har i utgangspunktet ikkje møte med naboar med omsyn til merknader dei har til mottekne søknader om løyve til tiltak og søknad om dispensasjon, og vurderer at det ikkje er naudsynt i denne saka.

Merknader til dispensasjonssøknaden:

Det er i merknaden mellom anna synt til at terrassen er oppført 50 cm frå eigedomsgrensa til gnr. 145 bnr. 7 og at dei ikkje kan godta dette utan dei sjølv får samtykke til bygging av veg.

Kommunen legg til grunn at søknad om bygging av veg på gnr. 145 bnr. 7 skal handsamast i eiga sak. Dersom naboane vert einige om oppføring av tiltak nærare nabogrensa enn 4 meter og signerer på naboerklæringar, kan kommunen vurdere tiltaka i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav a. Dette er ikkje tilfelle i denne saka, og det er difor søkt om dispensasjon frå avstandskravet i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.

Kommunen kan ikkje sjå at det er motteke merknader som gjeld eigedomsgrensa mellom gnr. 145 bnr. 7 og gnr. 145 bnr. 48 og legg til grunn at terrassen er oppført med minsteavstand 0,5 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 145 bnr. 7, jf. nabomerknad av 07.05.2023.

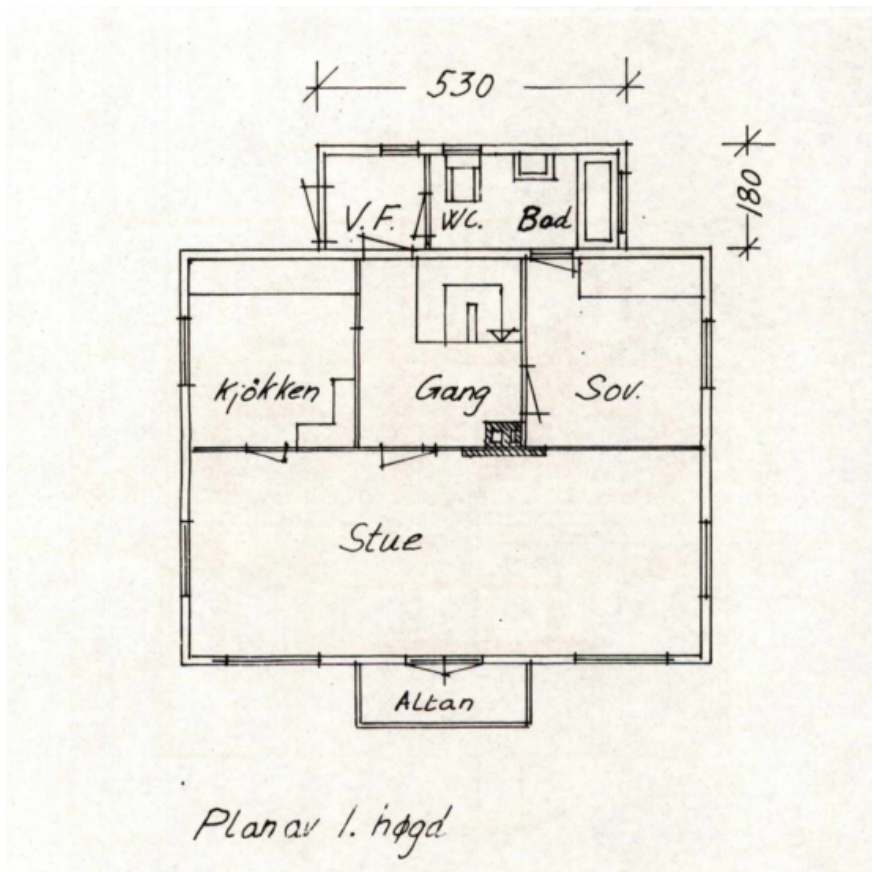
Det er heller ikkje motteke nabomerknader som gjeld eksisterande mur. Kommunen legg ut frå den mottekne søknaden og dei mottekne nabomerknadene til grunn at terrassen dermed ikkje ligg nærare eigedomsgrensa enn den eksisterande muren.

Oppslag i matrikkeldata syner at gnr. 145 bnr. 48 vart oppretta ved skylddeling 14.07.1949 og er frådelt frå gnr. 145 bnr. 7. Det står ikkje når einebustaden vart oppført, men det er truleg at einebustaden vart oppført på 1950 talet.

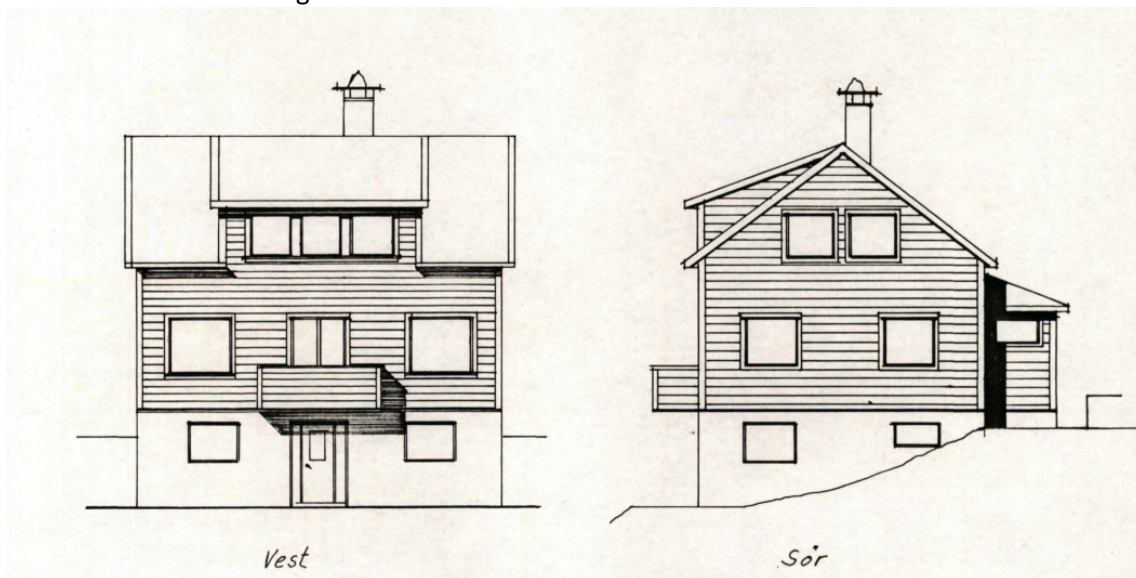
I 1978 vart det søkt om oppføring av eit tilbygg på om lag 9 m² og utskifting av utvendige dørar og vindauge i einebustaden på gnr. 145 bnr. 48. Kommunen godkjende søknaden i vedtak av 20.06.1978 saknr. 236/78.

Teikningane frå 1978 syner at einebustaden hadde ein altan.

Utsnitt frå planteikning 1978:

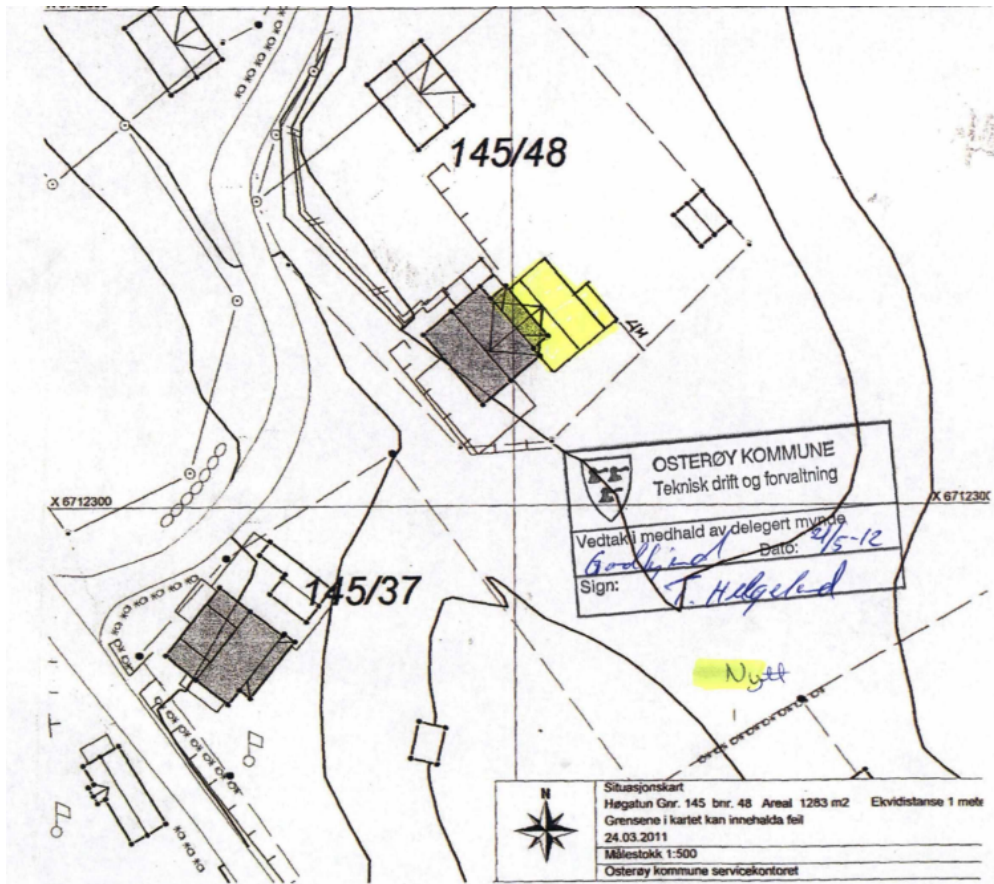


Utsnitt frå fasadeteikningar 1978:

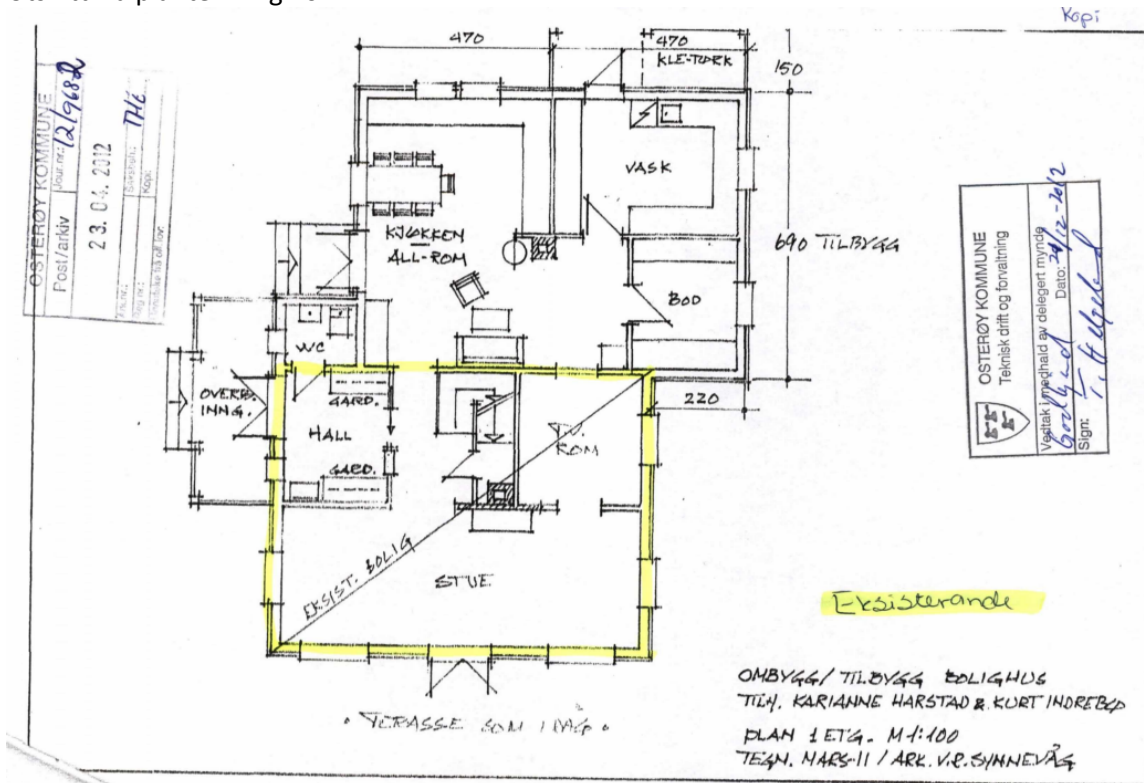


I 2012 mottok kommunen ein søknad om oppføring av tilbygg til einebustaden mot nordaust. Søknaden vart godkjend av kommunen 18.05.2012 saksnr. 110/12.

Utsnitt frå situasjonsplan 2012:



Utsnitt fra planteikning 2012:



Utsnitt fra skråfoto 2012:



Eigarane av gnr. 145 bnr. 7 vart i 2012 varsla om tiltaket og har signert på at nabovarslinga er motteken og at dei samtykker til tiltaket.

Utsnitt frå kvittering nabovarsling 2012:

| Nabo-gjenboereiendom | | | | Nabo-gjenboereiendom eier/fester | | |
|---|----------|--------------|-------------|--|--------------------------------|---------------------|
| Gnr. 145 | Bnr. 7 | Festnr. | Seksjonsnr. | Eier/fester's navn | Iggull Røysstad Grete Røysstad | |
| Adresse | | | | Adresse | | |
| KEIGSTAD | | | | Keigstad | | |
| Postnr. 5281 | Poststed | Vabæk Jossan | | Postnr. 5281 | Poststed | Poststedets reg.nr. |
| Personlig kvittering for mottatt varsel | | | | Date | Sign | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket | | |
| 19/2-12 | | | | Iggull Røysstad Grete Røysstad | | |
| Nabo-gjenboereiendom | | | | Nabo-gjenboereiendom eier/fester | | |
| Gnr. | Bnr. | Festnr. | Seksjonsnr. | Eier/fester's navn | | |
| Adresse | | | | Adresse | | |

2012 12/1608-3
Kommunen THE

Det låg ikkje ved foto eller teikningar av terrassen ved søknad om oppføring av tilbygg til einebustaden i 2012. Terrassen syner på situasjonsplanen frå 2012 og det står på den eine planteikninga "terrasse som i dag". Det går dermed tydeleg fram av søknaden frå 2012 at terrassen ikkje var ein del av søknaden. Ut frå praksis og dokumenta i saka vurderer kommunen det som sannsynleg at dersom terrassen hadde vore ein del av søknaden i 2012, ville nok terrassen ha vorte godkjend av kommunen i 2012.

Kommunen kan ikkje sjå at det vart stilt spørsmål ved terrassen, verken frå kommunen eller naboar i 2012. Dei som var eigarar av gnr. 145 bnr. 7 og gnr. 145 bnr. 48 i 2012 er framleis eigarar av eigedomane. Det er difor dei same partane i dagens sak som i saka frå 2012. Sidan terrassen ikkje var ein del av byggesøknaden i 2012 eller i andre søknader, er det krav om søknad og handsaming for å få terrassen godkjend.

Det er mellom anna opplyst i søknaden at terrassen står oppå ein mur, som er om lag 2-3 meter høg. Kommunedirektøren vurderer at terrassen, som ikkje kjem nærare eigedomsgrensa enn eksisterande mur, dermed ikkje kjem i direkte konflikt med naboen sine planar om bygging av veg langs eksisterande mur. Eigar av gnr. 145 bnr. 7 har ikkje skrive i nabomerknadene at dei har planar om oppføring av andre tiltak enn veg, langs den sørlege nabogrensa til gnr. 145 bnr. 48. I regulerte område er det vanleg at tilkomstvegar vert regulert mellom bustadtomter og langs eigedomsgrensa til dei ulike tomtene. Dette bustadområdet er ikkje regulert, og kommunen har i fleire frådelingssaker peika på at det bør startast ein reguleringsprosess for å avklare kvar tilkomstvegar og bustadtomter skal plasserast, for å få ei god utnytting av bustadarealet. Både gnr. 145 bnr. 48 og dei andre bustadeigedomane i området er frådelt frå gnr. 145 bnr. 7. Sidan kommunen har gjeve fleire dispensasjonar til oppretting av nye bustadtomter dei siste åra, minkar det på arealet som det er aktuelt å krevje reguleringsplan for. Det er ikkje framtidsretta og økonomi i å regulere ferdig utbygde bustadområde, dersom det ikkje er aktuelt å riva eksisterande bustadhus.

Minsteavstand frå terrasse til næraste bygning på naboeigedom er meir enn 15 meter.

Kommunedirektøren vurderer at omsyna i føremålsreglane i plan- og bygningslova ikkje vert direkte råka ved oppføring av terrasse oppå eksisterande murkant på gnr. 145 bnr. 48.

Vidare kan ein ikkje sjå at føremålsreglane i lova eller nasjonale eller regionale interesser vert direkte råka.

Når det gjeld helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge vurderer kommunedirektøren at det ikkje føreligg konkrete konsekvensar som det skal leggjast avgjerande vekt på eller som skal vurderast ytterlegare ved oppføring av terrasse oppå ein 2-3 meter høg kant.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er ei gamal tomt, med eit gammalt hus i eit eldre bustadområde.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunedirektøren at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd til oppføring av terrasse 0,5 meter frå nabogrensa er oppfylt.

Kommunedirektøren vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Kommunedirektøren rår til at det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova 29-4, 2. ledd til oppføring og utviding av terrasse på gnr. 145 bnr. 48, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunedirektøren rår til at søknad om oppføring av uthus/dokkehus vert godkjent 0,8 meter frå nabogrensa, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav b.

Kommunedirektøren rår vidare til at søknad om oppføring av uthus/dokkehus og utviding av terrasse vert godkjend, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3, 21-4 og 29-4.