

Vedlegg til referat fra forhåndskonferanse

Møtedeltakere

<u>Navn</u>	<u>Rolle</u>
Morten Bustgaard	Tiltakshaver - TIL Ansvarlig søker - SØK
Nils Jimmy Rønning	Saksbehandler

1 Saken gjelder:

1.1 Tiltak (opplysninger fra søker/tiltakshaver):

Tiltakshaver ønsker å utvide eksisterende terrasse på sydsiden (hob ca 2,8m) mot vest og rundt hjørnet med totalt ca 13m². Under en del av terrassen skal det føres opp en utebod med BYA ca 9,25m². Eksisterende platting på bakkenivå mot vest er revet.

Avstand til naboeiendommene mot vest 1011/0097 og 1011/0100 blir 1,5m og avstanden mellom bygningene (GBnr 1011/0100) blir under 8m (ca 6,5m).

Tiltakshaver viser til at tilsvarende terrasser med boder er oppført på eiendommene Grevesvingen 2 og 3¹.

Skissertegninger er fremlagt i forhåndskonf.

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslov § 20-2, første ledd bokstav a, som et tiltak som kan forestås av tiltakshaver.

1.2 Situasjonsskart:

Se tegning fremlagt i konf.

1.3 Tegninger:

Se tegning fremlagt i konf.

1.4 Areal:

Tomteareal : m²

	<u>Eksisterende</u>	<u>Nytt</u>	<u>Totalt</u>
Bruksareal (BRA) – bygning 1	m ²	m ²	m ²
Bebygd Areal (BYA) – bygning 1	m ²	m ²	m ²
BYA - Tomt ²			
Grad av utnyttning			<input type="text"/>

¹ Det er en Meldingssak i arkivet der det er gitt tillatelse til å utvide terrasse. DFUM 049/2002.

² Se grad av utnyttning 2014 – fig 2-4, jfr TEK10 § 5-2

1.5 Høyde:

Målt i forhold til eksisterende terreng, terrenget er ikke planlagt endret

2 Rettslig grunnlag:

2.1 Reguleringsplan:

Det er en egen reguleringsplan for eiendommen – PlanID 00118 Grevinneveien 2A, vedtatt 11/10/1977



Figur 1: Kartet viser også terrasse og platting - opprinnelig plan viser bare bygningskroppen.

Følgende relevante planbestemmelser gjengis her:

§ 3

Byggeområder for boliger

Bebyggelsen skal oppføres som kjedehus (sammenkjedete enkelthus) samt 2 frittliggende boliger. Boligene skal bygges med fasadebredde 8 m og i inntil 1½ etasje, d.v.s. 1 etasje med tillegg av enten underetasje eller halv 2. etasje.

Gesims- og sokkelhøyder fastsettes av bygningsrådet.

Bebyggelsen skal ha sadeltak med møneretning nord/syd som vist på planen.

Takvinkel kan variere mellom 24° og 45°, avhengig av planløsningen.

Bygningsrådet kan forlange samme takvinkel for hus i samme rekke.

Bygningens plassering er vist på reguleringsplan og tiltaket er plassert utenfor omrisset og er således betinget av dispensasjon fra planen for å kunne tillates.

§ 6

Fellesbestemmelser

Den enkelte hage tillates ikke inngjerdet.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Innenfor rammen av de øvrige bestemmelser skal bygningsrådet påse at det enkelte hus gis en individuell utforming som sikrer en rimelig variasjon i bebyggelsen.

2.2 Plan- og bygningsloven:

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

Dispensasjon, plan- og bygningsloven § 19-1.

Søknad om dispensasjon må begrunnes og **nabovarsles**. Det må redegjøres for at intensjonen bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke tilsidesettes i vesentlig grad.

Det må redegjøres for at fordeler er større enn ulemper ved dispensasjon.

§ 21-3. Nabovarsel

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates.

Søker eller tiltakshaver kan hente inn samtykke fra berørte naboer og gjenboere selv, og ved samtykke til tiltaket fra alle berørte naboer/gjenboere, kan 14 dagersfristen avkortes. Hvis ikke må tiltakshaver/søker oppbevare søknaden med tegninger i minimum 14 dager før saken sendes til kommunen. Vi anbefaler det utarbeides tilsvar til eventuelle nabomerknader som legges ved saken når den sendes kommunen.

§ 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.

For å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende byggverk og unngå urimelige kostnader, kan departementet gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 10 aug 2012 nr. 61.

§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd¹ bokstav b, gis ved forskrift.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 25 juni 2010 nr. 48.

¹ Skal være tredje ledd.

Tiltaket er i strid med avstandskravet og naboenes (GBnr 1011/100 og 1011/0097) aktivt samtykke må foreligge for å kunne tiltaket.

Fra saksbehandlingsforskriftens SAK10 § 4-1 med veiledning kan leses:

Terrasse

Bygging av terrasse på bakken i områder med arealformål byggeområde ligger utenfor tiltaksbegrepet etter pbl. § 20-1. "På bakken" tilsier at terrassen ikke er understøttet, men likevel må kunne bygges opp så mye at treverket ikke ligger direkte på bakken. Høyden vil kunne bli et sted mellom 20 og 50 cm.

Terrasser berører i liten grad forhold som skal vurderes etter pbl. En terrasse som ligger lavt eller i flukt med terrenget vil verken medføre særlig risiko for brannspredning eller påvirke andre forhold på naboeiendommer som for eksempel lys og luft i forhold til det som følger av annen normal bruk direkte på mark. Dette gjelder uansett om terrassen er forbundet med bygningen eller ikke.

Terrasser med høyde mer enn 0,5 m over ferdig planert terreng vil være omfattet av tiltaksbegrepet i pbl. § 20-1. For denne type tiltak vil også andre bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen være relevante. Blant annet må slike terrasser medregnes i bebygd areal og ha rekkverk, jf. TEK10 §§ 5-2 og § 12-11 annet ledd. Veiledningen til TEK10 § 11-6 om tiltak mot brannspredning angir at brennbare konstruksjoner med høyde > 0,5 m over terreng (terrasser, levegger mv.) medregnes som del av byggverket.

Terrasser kan ha forskjellig omfang. I dag bygges det ofte større terrasser enn tidligere. Større terrasser medfører imidlertid ingen økt risiko for brannspredning eller andre konsekvenser for naboeiendommer (utsyn, lys mv.) så lenge de ligger lavt i terrenget.

Konstruksjoner og lignende som ikke anses som tiltak etter pbl. § 20-1, omfattes ikke av avstandskravet i pbl. § 29-4 annet ledd og kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m .

2.3 Teknisk forskrift – TEK10:

§ 29-5. Tekniske krav

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.

For dette tiltaket vil avstanden mellom bygninger trolig være mindre enn 8m og tiltaket må derfor sikres mot brannspredning.

2.4 Ansvar, kontroll og tiltaksklasser:

2.4.1 Tiltakshavers ansvar

Etter pbl § 23-1, andre ledd, andre punktum, er det for tiltak der det ikke kreves særskilt ansvarlig foretak, tiltakshaver alene som har ansvaret overfor kommunen for hele tiltaket. Det gjelder bl a de saker som behandles etter pbl § 20-2, uten eksplisitte krav til å overføre

ansvaret. Det innebærer at tiltakshaver må la utarbeide alle dokumenter og stå ansvarlig for all prosjektering og utførelse.

3 Dokumentasjon, saksbehandling:

3.1 Situasjonsplan/utomhusplan

For områder uten plan eller ved dispensasjon fra planen er det behov for en situasjonsplan som viser tydelig hvordan og på hvilken måte kravene er ivaretatt. Dersom kravene ikke kan oppfylles fullt ut, må det søkes om dispensasjon for å kunne tillate tiltaket. Ved søknad om dispensasjon, må det vises hvor langt unna en er fra å oppfylle de kravene som er listet ovenfor.

3.2 Unntak fra TEK10 – plan- og bygningslov § 31-2, fjerde ledd.

For fravik fra TEK10, er det avgjørende for kommunen med en redegjørelse for hvilke deler av TEK10 det søkes avvik (paragraf og punkt, underpunkt). Videre må det redegjøres for hvor langt unna en er fra å oppnå målet (f eks TEK97 eller andre verdier/ytelser). Videre må det redegjøres kort for kostnader eller omfang av arbeider for å oppnå TEK10 sine krav.

Vi vil måtte vurdere forholdet mellom forsvarlig bruk og kostnadene ved å oppgradere, og kan derfor sjelden si noe konkret om det før informasjonen foreligger.

Samme redegjørelse bør følge en søknad om dispensasjon fra TEK10-kravene.

3.3 Dispensasjonspraksis

Dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven kan gis dersom to vilkår er oppfylt. Det første vilkåret er at bestemmelsen det skal dispenseres fra ikke i vesentlig grad blir tilsidesatt. Av uttrykket framgår det at ingen har krav på dispensasjon. Dette beror på kommunens skjønn. Uttrykket må likevel ikke forstås slik at det må foreligge ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon skal kunne gis. Det må ses i sammenheng med de interesser og hensyn som loven og planen er ment å ivareta. Det andre vilkåret er at det må foreligge en kvalifisert overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, og da vil lovens vilkår være ivaretatt.

3.4 Behandling:

- Dersom det foreligger aktivt samtykke fra naboene og ingen vesentlige nabomerknader tar vi sikte på å behandle den på delegert fullmakt. Aktivt samtykke er en forutsetning for å kunne anbefale at det sendes inn en søknad.
- Saksbehandlingstid; Det er ingen lovfestet saksbehandlingstid for søknader som innebærer dispensasjon etter plan- og bygningslov Kap 19, men søknaden skal behandles uten ugrunnet opphold. Vi forventer det tar mellom 8-12 uker.

Saksbehandlingsgebyr; følger av gjeldende saksbehandlingsgebyr ved innsendingstidspunktet; og er foreløpig beregnet til – gebyret utstedes uansett utfall av saken:

Gebyrregulativ for 2014 (BYST sak 067/14)				
Behandlingsgebyr	:	Type	Varenr/aktivitet	
		6000	Pkt 2.1.1 Mindre tiltak	2121
		5000	Pkt 2.6.1 Dispensasjon	2144
Sum		<hr/>		11 000

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre

til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen..

Referatet skal vedlegges byggesøknad som senere innsendes.

Saksbehandler for saken er planlagt å være: Tove Westdahl.