



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 22/8194 Klassering:

Klage på løyve til oppføring av tilbygg med takterrasse - gbnr 323/556 Frekhaug

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå nabo i sak 22/8194, datert 23.02.2023 og mottatt 24.02.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtak av 03.02.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i pbl § 23-8, jf. SAK § 6-8, godkjenner Alver kommune Daniel Mellingen sin søknad om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar for rollene prosjekterande og utførande for omsøkt tiltak.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg med takterrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.
4. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-4, jf. SAK § 6-7.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 126/23

Tiltak: Tilbygg med takterrasse

Søknadstype: Søknad om tiltak

Eigedom: gbnr 323/556

Adresse: Løypetona 62, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Marte og Daniel Mellingen

Klagar: Nabo med nabomerknad til søknad – gbnr 323/557 – Lars-Kristian Thomsen

Ved en inkurie (openbar feil) er nabo i løyvet av 03.02.2023 henvist som gbnr 323/553.

Klagar ønsker synfaring.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå nabo – gbnr 323/557 over delegert vedtak av 03.02.2023

Klagerett og klagefrist

Nabo har klagerett som part i saka.

Vedtaket av 03.02.2023 er sendt ut same dag. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 23.02.2023.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Løypefona bustadområde, planid: 125620070001 er definert som konsentrert småhusbusethad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 75 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

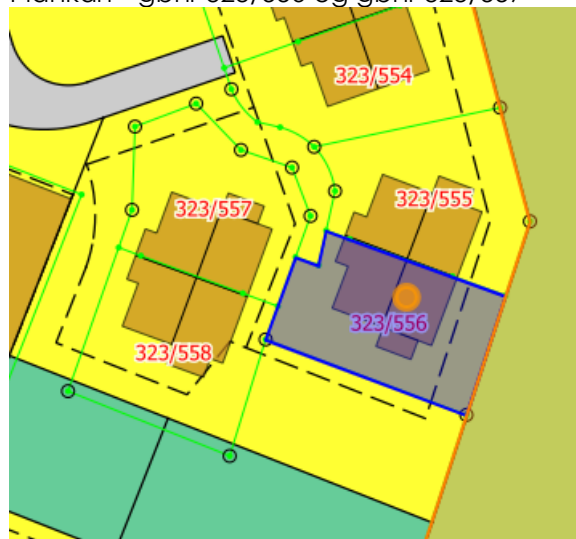
Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kart/foto

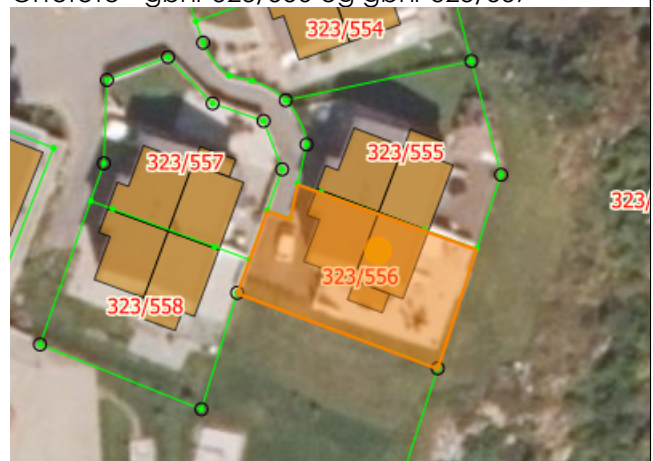
Oversikt



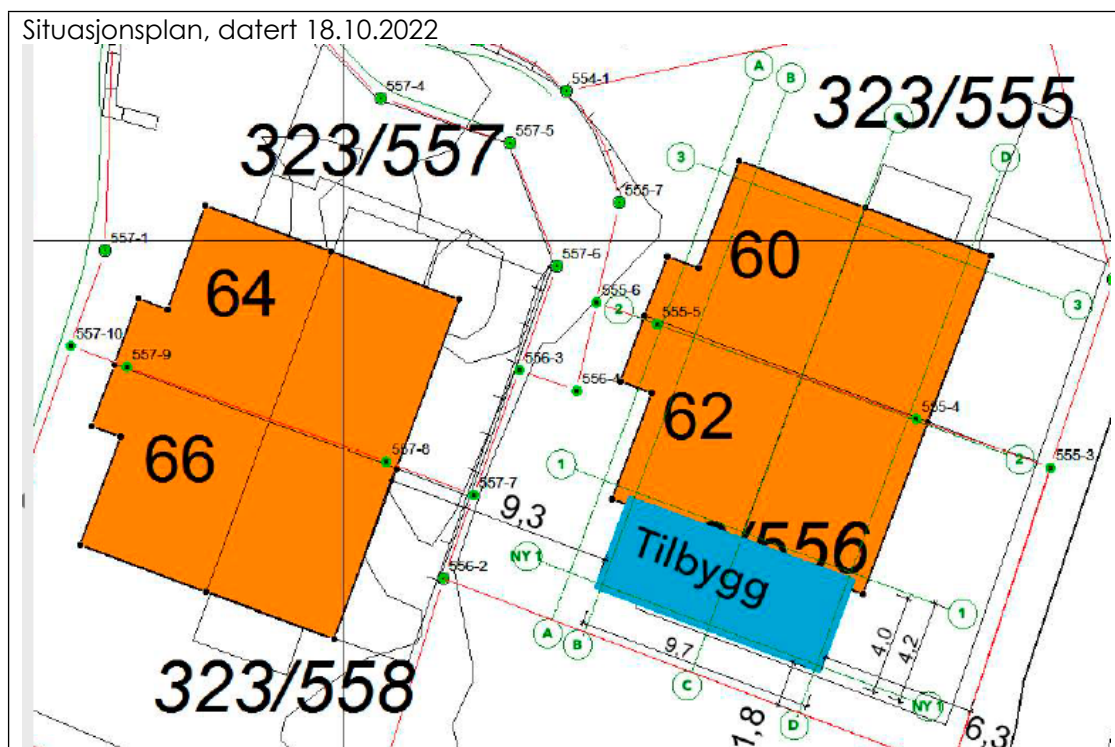
Plankart - gbnr 323/556 og gbnr 323/557



Ortofoto - gbnr 323/556 og gbnr 323/557



Situasjonsplan, datert 18.10.2022



Eksisterande fasade



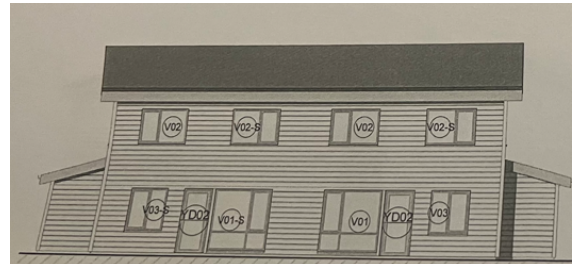
Eksisterande fasade



Eksisterande fasade



Eksisterande fasade



Ny fasade



Ny fasade



Ny fasade



Ny fasade



Eksisterende situasjon sett frå nabo –
vedlagt nabomerknad til søknad



Illustrert situasjon med tilbygg og takterrasse sett frå nabo –
vedlagt nabomerknad til søknad



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Vi inviterer kommunen og ber om at dere kommer på befaring på eiendommen, da en slik befaring vil klargjøre/belyse vår klage.

Vi var veldig usikker på kjøp av vår bolig i Løypetona 64, i 2015, grunnet mangel på utsikt. Da grunnmurene var på plass, bestemte vi oss for å kjøpe, da vi så at det ble utsikt mot Salhus fra stuevinduerne. Utsikt var noe vi vektla høyt, så det var en betydelig del av avgjørelsen for å kjøpe dette huset.

Nytt påbygg vil tak vekk så godt som all utsikt mot sjøen fra stuevinduet. Det vil bli betraktelig mer innsyn til oss og forringe verdien på boligen vår betydelig. Søker mener verditapet ikke er så stort for oss, noe vi er dypt uenig i.

Når det gjelder kommentar på merknad om at vi har bygget terrasse, som gjør at en ikke kan kjøre en normal størrelse bil ned til huset, ser vi på som irrelevant, ettersom dette ikke er en bilveg, og kravet fra Husbanken i forbindelse med utbygging var at det ikke skulle parkeres biler fremfor husene. Denne terrassen ble bygget flere år før søker overtok huset, og ble akseptert av de daværende beboere.

De har startet på grunnarbeid. Vi kjenner på svekket livskvalitet på grunn av at vedtaket om aksept for påbygg. Noe som har blitt forsterket nå som de har kommet i gang med å gjøre klart til å bygge.

Da nabovarselet kom fra Alver kommune om søknad for utbygging, kom dette som et sjokk på oss. Søker ikke hadde sagt noe til oss på forhånd, noe jeg vil sagt er normal kutyme i en sak der vi blir så mye påvirket. Vi har ved flere anledninger invitert søker opp for å vise vår sak, noe de ikke har imøtekommet.

Vi er svært overrasket over at dette er blitt godkjent, når det blir et så betydelig inngrep i vårt liv.»

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Klager har ikke kommet med ny informasjon i saken, slik han skriver han vil gjøre i e-post vedlagt orienteringen om klagen. De tidligere innvendingene til nabo er besvart i kommentar til nabomerknad i byggesøknaden. Kommunen har også i vedtaket, datert 03.02.2023, vurdert og kommentert kommentarene til nabo, og valgt og ikke ta disse til følge.

Ansvarlig søker viser i klagen til tidligere innsendt svar på nabokommentarene, samt kommunens vurdering i vedtaket.»

Det vert vist til tilsvaret i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Nabomerknad

Administrasjonen har forståing for at oppføring av tilbygg med takterrasse på gbnr 323/556 vil kunne få negative konsekvensar for eigar av gbnr 323/557. Men ettersom tiltaket ligg i tett bebygd bustadområde, må ein kunne pårekne at utviding av bygningsmasse i området vil skje.

I dette tilfellet er det ingen delar av tiltaket som kjem i strid med regulert byggjegrænse i planen eller tomteutnytting.

Vidare er det eit krav i reguleringsplanen at det skal sikrast minst 25 m² privat utomhusareal. Ved etablering av terrasse oppå tilbygg, vil dette kravet fortsatt være stetta.

Nabomerknad er ikkje teke til følge.»

Vurdering i klageomgangen

Det er ikkje noko nytt i saka. Kommune viser til at tilbygg med takterrasse ligg i tett bebygd bustadområde. I eit tettbygd strøk, er det pårekneleg med utviding av eksisterande bygningsmasse sjølv om dette medfører ulempe for nabo i form av tap av utsikt og større grad av innsyn.

Vidare er tilbygget med takterrassen innafor regulert byggegrense og krav til utnyttingsgrad.

Kravet til å sikre eigedomen minst 25m² privat utomhusareal er også stetta med tiltaket.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost