



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 22/3998
		Klassering:

Klage på løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 108/138 Lindås

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå nabo i sak 23/3998, datert 27.01.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 26.01.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan for oppføring av tomannsbustad og støyskjerm, og dispensasjon frå avstandskravet til naboeigedom for oppføring av støyskjerm.

Vedtaket et heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tomannsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.01.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 05.01.2022 i sak 21/10597, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 12.07.2022 i sak 22/1358.
4. Tiltaket skal utførast i samsvar med vedtak datert 20.01.2023 i sak 22/8796.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 1404/22

Tiltak: Tomannsbustad

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: gbnr 108/137

Adresse: Grønfjellet 7A og Grønfjellet 7B, 5955 Lindås

Tiltakshavar/eigar: Bustad og Eigedom AS sidan 07.06.2021

Nabo med nabomerknad til søknad:

1. gbnr 108/139 - Arild Gisle Tveranger

2. gbnr 108/134 – Olav Magnus Steinsland
3. gbnr 108/126 – Rune Korneliussen og Jon Magne Haukås Myksvoll (likelydande nabomerknad sendt inn av begge heimelshavarane)

Nabomerknadane følgjer saka, også i klageomgangen

Klagar: Nabo – gbnr 108/139 – Arild Gisle Tveranger sidan 21.02.2020

Søker/tiltakshavar har i sitt tilsvaer til klage opplyst å ha igangsett arbeidet med tomannsbustaden.

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 26.01.2023 om eitt -trinns løyve til oppføring av tomannsbustad.

Vedtaket av 26.01.2023 har følgjande ordlyd:

«Det vert gjeve dispensasjon frå byggjeregrense i reguleringsplan for oppføring av tomannsbustad og støyskjerm, og dispensasjon frå avstandskravet til naboeigedom for oppføring av støyskjerm.

Vedtaket et heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tomannsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.01.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 05.01.2022 i sak 21/10597, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 12.07.2022 i sak 22/1358.
 4. Tiltaket skal utførast i samsvar med vedtak datert 20.01.2023 i sak 22/8796.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.»

Det er sendt inn søknad i eitt trinn. Eitt trinn søknad krevjar at all dokumentasjon ligg føre med den følgje at søknaden er komplett. Ved gjeve løyve, så kan arbeidet kan igangsettast.

Omsøkt tiltak er tomannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 306,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 224,4 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 25,91 % BYA. Søknaden omfatta grunn- og terrengarbeid, samt opparbeiding av avkjørsle, støyskjerm, støttemur, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta .

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå nabo over delegert vedtak av 26.01.2023.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka. Vedtaket av 26.01.2023 er sendt ut same dag. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 27.01.2023.

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 Kolås 1, (1263-08061972) er definert som bustad.

Reguleringsplanen supplerast med kommuneplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet jf. KP pkt.4.5. Dette gjelder deriblant krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad jf. KP pkt. 4.1.2.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev 3 dispensasjonar:

1. Byggjegrænse i reguleringsplan.
2. Avstandskrav til nabogrense jf. pbl. § 29-4(2).
3. Byggjegrænse, jf. veglova § 29.

Søknaden om dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan og veglova er slått saman, Søknaden knytt til veglova er derimot ikkje vurdert i vedtaket av 26.01.2023.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen la til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland har fått vedtaket til klagevurdering. Det er ikkje mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 27.07.2022.

Det er søkt om dispensasjon for plassering av støttemur og støyskjerming nærmare enn 4 meter frå nabogrensa i nord og sør.

Avstand til offentleg veg mot vest er opplyst å vere 5,8 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 22.12.2022 i sak 22/8997 gjeve dispensasjon til plasseringa.

Tiltaket er nærmare enn 4 meter til kommunale VA-leidningar. Kommunal avdeling for vatn og avlaup har i vedtak datert 20.01.2023 i sak 22/8796 gjeve løyve til plasseringa med vilkår.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 82,9 og gesimshøgd (pulttak) på kote ca. + 89,4.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 05.01.2022 i sak nr. 21/10597.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

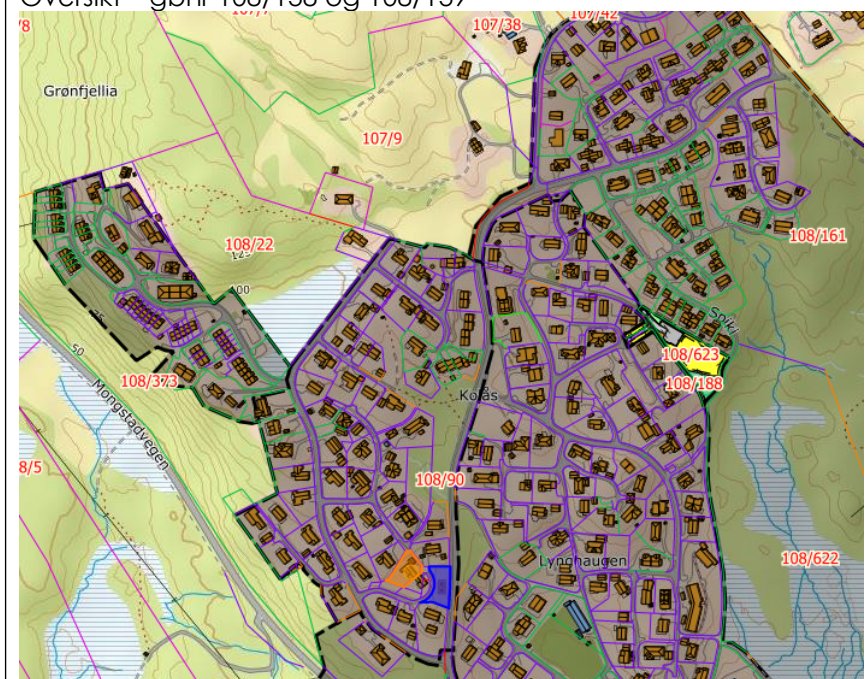
Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 12.07.2022 i sak 22/1358.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasje plassering for 4 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Kart/foto

Oversikt – gbnr 108/138 og 108/139



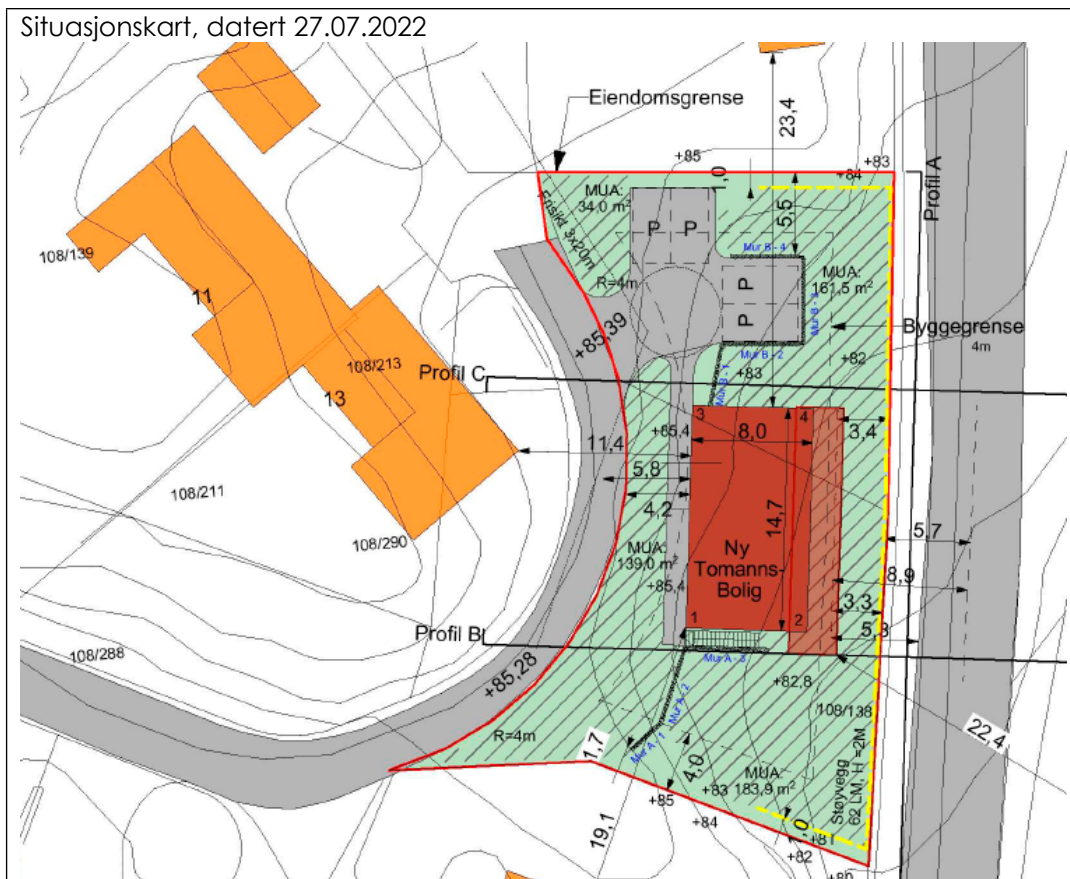
Gbnr 108/138 - tomannsbustad (tiltakshavar) – tiltak igangsatt

Gbnr 108/211 - tomannsbustad

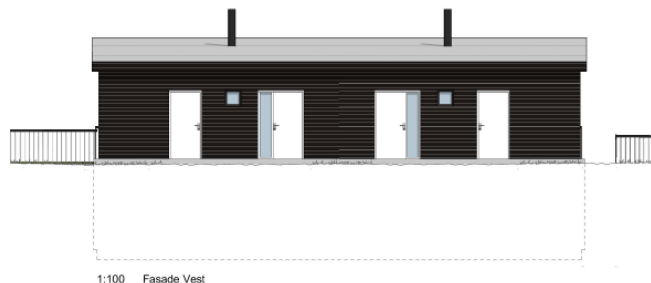
Gbnr 108/139 - tomannsbustad (nabo).



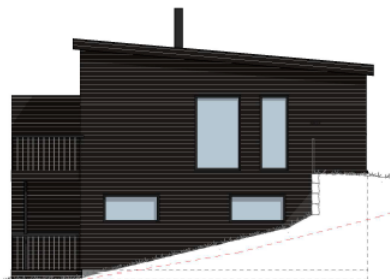
Situasjonskart, datert 27.07.2022



Fasade vest



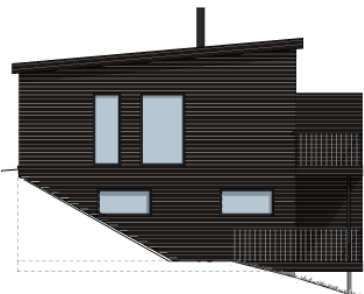
Fasade nord



Fasade øst



Fasade sør



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Vi ble ikke fortalt av megler/eller Alver kommune at det skulle komme en bolig ved siden av oss da vi kjøpte boligen i Grønfjellet 11. Om dette blir realisert ,vil takstverdi på vår bolig falle da utsikten mot Masfjorden bortfaller og vi får redusert pris for

evt.salg. I tillegg ble veien opp til oss og naboer oppgradert sist sommer for flere hundre tusen. Denne veien blir rasert når annleggsmaskiner brukes til boligprosjektet. Jeg forlanger på prosjektets regning å få et prisoverslag på tapt boligverdi og reparasjonen av veien med ny asfalt.»

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

Tilsvaret til klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Mottatt klage er fremsatt av nabo ved gbnr. 108/139, som tidligere har sendt inn nabomerknad i forbindelse med tiltaket. Vi anser mottatt klage for å i hovedsak omtale de samme punkter som nabo har omtalt i tidligere innsendt nabomerknad. Vi vil derfor i all hovedsak vise til innsendt kommentar til nabomerknaden i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

Tiltakshaver ønsker likevel å bemerke at asfalten på omtalt veg ikke er berørt eller skadet som følge av tiltaket, men om det skulle oppstå skader i byggeperioden vil dette bli reparert.

Vi anser ikke utsikt fra boligen ved gbnr. 108/139 for å bli forringet, da utearealet tilhørende denne boligen i all hovedsak er lokalisert mot sørvest, og har utsikt deretter. I denne retningen er ikke ny tomannsbolig synlig. Nabo har også god utsikt mot Masfjorden mot øst, og denne utsikten er opprettholdt i forbindelse med tiltaket.

Generelt vil vi også påpeke at i tettbygde strøk er boligprisene normalt høyere enn områder med spredt bebyggelse. Vi anser dermed oppføring av nye boliger på en resttomt i regulert område for å heller øke verdien på eksisterende boliger enn å senke den.»

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

VURDERING

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

«Byggjegrænse i reguleringsplan

Omsynet bak byggjegrænsen mot offentlig veg er å sikre at det oppretthaldast naudsynt avstand mellom busetnad og veg. Dette inneberer blant anna at det skal vere god sikt, at området rundt vegen er oversiktleg og trafikksikkert. Vidare skal byggjegrænser sikre at det kan gjennomførast vegvedlikehald og drift utan at bygningar skadast.

Kommunen vurderer at bustadens plassering ikkje går utover trafikktryggleiken og heller ikkje hindrar vedlikehald av vegen. På grunn av tomtens smale utforming er det vanskeleg å finne ein plassering som ikkje kryssar byggjegrænsene på begge sider av tomten. Når tomta likevel er regulert til bustader må den kunne nyttast til dette føremålet. At det først opp tomannsbustad framfor ein bustad vurderast ikkje å ha ein innverknad da dette ville gjort bustaden kortare, men sannsynlegvis ikkje smalare enn dagens løysning med 8 meters breidde.

Støyskjerm er naudsynt for å tilfredsstille kommuneplanens krav til støyførehald på eigedommen. Samtidig er det tilstrekkeleg veggrunn mellom vegen og støyskjermen til at det kan gjennomførast vedlikehald og drift av vegen. Trafikktryggleiken er upåverka.

Avstandskrav til nabogrense

Føremålet bak avstandsregelen i § 29-4 er først og fremst meint å ivareta

branntekniske omsyn, men er og meint å sikre lys, rom og utsikt på naboeigedommar.

Støyskjermen er som nemnt meint å tilfredsstille krav knytt til støy og vurderast som ein legitim grunn for oppføring av tiltaket 1 m frå nabogrensa. Det visast det til støyfagleg utredning for nærare vurdering rundt utforminga. Tiltaket førast opp i nedre del av tomten, mot ein trafikkert veg. Oppgitt høgde er 2m, men skjermen tilpassast elles terrenget for å ikkje verka dominerande.

Det setjast som vilkår for dispensasjonen at den delen av støyskjermen som er plassert mellom naboeigedommane i nord og sør for tiltaket skal fjernast dersom disse eigedommane førar opp eiga støyskjermer mot vegen i aust som koplar seg på omsøkte støyskjerm.

Fordelane med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Det er og søkt om dispensasjon for oppføring av støttemur mot eigedommen i sør. I følge SAK10 § 4-1(f) pkt. 6 kan det førast opp støttemur på inntil 1m høgde med 1m avstand frå nabogrense. Omsøkte støttemuren startar 1,7 meter frå nabogrensa med ein høgde på 0 meter og auke gradvis til 1,3m høgde 4,3 meter frå nabogrensa. Tiltaket er i samsvar med byggesaksforskrifta og krev difor ikkje dispensasjon.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Nabomerknader frå eigarar av gbnr. 108/139, 108/134 og 108/126:

Kommunen har vurdert merknadane og finner ikkje grunnlag for at tiltaket ikkje skal godkjennast. Eigedommen er regulert til bustader, det er difor venteleg at det på eit tidspunkt blir søkt om dette. Det er gjeve avkøyrsløyve. Utførande føretak har ansvaret for at arbeidet utførast forsvarleg.»

Vurdering i klageomgangen

Klagen bringer ikkje noko nytt til saka. Klagars anførsalar vart påberopt av klagar i hans nabomerknad. Nabomerknaden vert vurdert av både søker/tiltakshavar og kommunen før løyvet til tomannsbustaden vart gjeve.

Kommunedirektøren vektlegg at i et tettbygd strøk er det pårekneleg at bustadtomter vert bebygd med bustad i samsvar med plan slik at området vert fortetta med bustader. I vår sak er det ein eldre reguleringsplan frå 1972 som ligg til grunn med gbnr 108/138 som ein ubebygd resttomt. Sjølv om utbygging på tomta medfører ei endring i nabo – gbnr 108/139 sin utsikt, der angjeldande tomt har stått ubebygd i lengre tid, så må dette godtast all den tid utbygging skjer i samsvar med plan og øvrige regler i plan- og bygningslova samt veglova. Det er eit mål og ønske frå kommunen si side at ubebygde resttomter vert bebygd slik at planen sitt potensiale kan realiserast fullt ut.

I tillegg er det grunneigar sitt eige ansvar å halde seg orientert om gjeldande planstatus i sitt område. Med bakgrunn i den eldre reguleringsplanen og saman med den bustadutbygginga som er allereie er gjennomført i området og på nabo sin eigedom, får både tiltakshavar og nabo ei truverdig forventning om kva som kan byggast på den ubebygde bustadtomta – gbnr 108/138.

Det er privatrettsleg tilhøve mellom klagar/meklar/seljar dersom klagar meiner han skulle hatt informasjon om planstatus før han kjøpte bustaden. Kommunen har ikkje plikt av eige initiativ til å informere eventuelle kjøparar av eigedomar om planstatus. Denne informasjonen kan partane med enkelheit finne ut av sjølve til dømes ved å bruk Nordhordlandskart eller kontakte kommunen direkte for informasjon.

Vidare er det opplyst i søknaden at tomannsbustaden er senka med 20 cm som viser evne og vilje frå tiltakshavarar side til avbøte noko for nabo sitt ståstad om tapt utsikt.

Søker/tiltakshavar opplys at utsikt til nabo ikkje vert forringa «...da utearealet tilhørende denne boligen i all hovedsak er lokalisert mot sørvest, og har utsikt deretter. I denne retningen er ikke ny tomannsbolig synlig. Nabo har også god utsikt mot Masfjorden mot øst, og denne utsikten er opprettholdt i forbindelse med tiltaket». Kommunen er enig i denne vurderinga. Dessutan er gbnr 108/211, som er bebygd med ein tomannsbustad, plassert mellom gbnr 108/138 (tiltakshavar) og gbnr 108/139 (klagar). Gbnr 108/211 tar allereie tar utsikt frå klagar eigedom.

Dessutan viser søker/tiltakshavar at det er betre pris for bustad i eit tettbygd strøk slik at verdiøkninga for eksisterande bustader, inkludert klagars eigedom, vert truleg større med den nyoppførte tomannsbustaden. Argumentet om verditap for nabo mister såleis sin verdi.

Med eitt -trinns løyvet den 26.01.2023 har tiltakshavar i sitt tilsvar til klage opplyst å ha igangsett arbeidet med tomannsbustaden. Tiltakshavar har stadfesta at «...asfalten på omtalt veg [er] ikke berørt eller skadet som følge av tiltaket, men om det skulle oppstå skader i byggeperioden vil dette bli reparert.» Tiltakshavar har dermed svart ut og tatt ansvar for eventuelle skader byggeperioden kan påføre asfalten på omtalt veg.

Kommunedirektøren presiserer at dei to andre naboane med nabomerknader til søknaden var i hovudsak i relasjon til anleggsfasen som søker/tiltakshavar svarte ut i søknadsprosessen. Dette kan vere grunnen til at desse to naboane ikkje har klaga på løyvet av 26.01.2023.

På denne bakgrunn finn kommunedirektøren at tiltakshavar har ivaretatt nabo – gbnr 108/139 sine interesser med tiltaket. Nabo sine merknadar til tiltaket vert ikkje tatt til følgje.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane 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 vesentlige 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

Vedlagte saksdokument:

Søknad om tillatelse til tiltak - gbnr 108/138 Lindås	1738561
Vedlegg A-1 Ytre rammer	1738563
Vedlegg F-1 Redegjørelse	1738582
Vedlegg H-1	1738591
Boligspesifikasjon	
Vedlegg Q-1 Støyfaglig utredning	1738592
Vedlegg Q-2 Godkjent rørleggermelding	1738593
Svar på spørsmål om endring - gbnr 108/139 Alver	1916486
Spørsmål som gjeld endring - gbnr 108/139 Lindås	1915817
Klage på vedtak - gbnr 108/138 Lindås	1872459
Oppdatering av tegninger mm - gbnr 108/138 Lindås	1853917
Vedlegg B-1	1853918
Dispensasjonssøknad	
Vedlegg C-1 Kvittering for nabovarsel 2	1853919
Vedlegg C-2 Opplysninger nabovarsel 2	1853920
Vedlegg C-3 Nabo 108/139 - merknad	1853921
Vedlegg C-4 Nabo 108/126 - merknad	1853922
Vedlegg C-5 Nabo 108/134 - merknad	1853923
Vedlegg C-6 Svar til nabomerknader	1853924

Vedlagte saksdokument:

Vedlegg D-1 Situasjonsplan_2	1853925
Vedlegg D-3 Murprofiler_2	1853926
Vedlegg F-1	1853927
Dispensasjonssøknad VA- ledninger	1853929
A30-2 Profiler A og B	1853930
A30-4 Profil C	1853931
A40-1 Fasade Nord og Vest	1853932
A40-2 Fasade Sør og Øst	1853933
Vedlegg Q-3 Løyve til ny avkjørsel	1853928
Løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 108/138 Lindås	1848232
Kommentar til klage - gbnr 108/138 Lindås	1929774