



LINDÅS KOMMUNE

Eining for stabs- og støttetjenester
Besøksadresse:
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 6501.06.91790

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Dykkar ref.

«REF»

Vår ref.

2009/1664 - 0 -
21479/2011

Arkivkode:

108/351

Sakshandsamar:

Tove Mette
Fyllingen

Telefon

56 37 51 75

Dato:

31.08.2011

Melding om vedtak

Klage på vedtak - garasje - Mona Risøy - gbnr 108/351 - Lindås

Vedlagt følger saksutgreiing med vedtak.

Med helsing

Tove Mette Fyllingen
administrasjonskonsulent

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM





Arkiv: 108/351
Saksmappe: 2009/1664
Sakshandsamar: Knut Bjørnevoll
Dato: 16.05.2011

Utvallssak nr.	Utval	Møtedato
117/11	Plan- og miljøutvalet	01.06.2011
137/11	Plan- og miljøutvalet	24.08.2011

Klage på vedtak - garasje nybygg Mona Risøy - gbnr 108/351 - Lindås

Klagesaka skal avgjerast endeleg av fylkesmannen, dersom ikkje plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teken til følgje.

Plan- og miljøutvalet syner til rådmannen si vurdering, og kan ikkje ut frå klagen framsett i brev datert 08.04.2011, finna nye moment som skulle tilseia ei endring av tidlegare avgjerd.

Plan- og miljøutvalet vil difor halda fast på vedtaket i delegert sak datert 04.04.2011 I samsvar med Plan- og bygningslova § 1-9 vert saka send til fylkesmannen til avgjerd.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 01.06.2011

Framlegg frå U.Sæbø-uavh:

Saka vert utsett og utvalet skal på synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 01.06.2011

Saka vert utsett og utvalet skal på synfaring.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 24.08.2011

Utvalet var på synfaring før møtet starta.

Framlegg frå K.Melvær-Frp:

Som rådmannen med fylgjande presisering:

Punkt 3 Steingarden skal takast vare på, skader i samband med bygging av bustad og skader i samband med garasje skal utbetrast før garasje er reist.

Framlegget vart vedteke med 7 røyster (mot Øgaard-Krf og Toppe-Krf)

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 24.08.2011

Klagen vert ikkje teken til følgje.

Plan- og miljøutvalet syner til rådmannen si vurdering, og kan ikkje ut frå klagen framsett i brev datert 08.04.2011, finna nye moment som skulle tilseia ei endring av tidlegare avgjerd.

Plan- og miljøutvalet vil difor halda fast på vedtaket i delegert sak datert 04.04.2011 I samsvar med Plan- og bygningslova § 1-9 vert saka send til fylkesmannen til avgjerd.

Steingarden skal takast vare på, skader i samband med bygging av bustad og skader i samband med garasje skal utbetrast før garasje er reist.

Situasjonsplan/ortofoto:



Saksutgreiing:

Saksdokument vedlagt (dokumentnamn i " " refererer til tittel på elektronisk vedlegg):

Klage frå ADU – Ingeniør Atle Utkilen pva tiltakshavar (teken inn i saksutgreiinga)
Kommentar til klagen frå Anne-Berit Hjorth Viken og Kjell Ove Viken (i saksutgreiinga)
Situasjonsplan/ortofoto (vist ovanfor)
Situasjonsplan, profil, teikningar mottekne 09.12.2010 ("kart/skisser")
Teikningar med solstudie mottekne 15.09.2010 ("teikningar")
Revidert teikning motteken 11.04.2011 ("teikningar")

Saksdokument ikkje vedlagt:

Dokumenta i delegert sak datert 04.04.2011

Bygging av garasje vart godkjent med visse endringar i delegert sak datert 04.04.2011:

"Delegert sak

**Godkjent løyve til tiltak - garasje og støttemur
Mona Risøy - gbnr 108/351 - Lindås**

*Vi viser til søknad om løyve til tiltak, motteken 09.12.2010 og vedlagt:
situasjonsplan*

- *teikningar, profil*
- *kvittering for sendte nabovarsel*
- *sol-/skygge-diagram*
- *Merknader frå Anne-Berit Hjorth Viken og Kjell Ove Viken (gbnr 108/352)*
- *Svar på nabomerknader frå ADU – Ingeniør Atle Utkilen*

Saksutgreiing

Søknaden gjeld oppføring av frittstående garasje på 31,5 m2 og støttemur i regulert område Kolås 3.

Anne-Berit Hjorth Viken og Kjell Ove Viken (eigarar av gbnr 108/352) har komme med merknader til nabovarsel:

Dei etterlyser supplerande teikningar, avstandar og høgder. Dei ber også om at det vert laga soldigram som viser garasjen sin verknad på uteplassen deira. Det vert også peika på at steingarden må takast vare på.

ADU, som har prosjektert garasjen, svarar på nabomerknadene, forklarar storleik og mål, og legg fram nye teikningar, og solstudie. Han skriv vidare at Steingarden vert teken vare på/repert.

Viken vil framleis ikkje akseptera plasseringa av garasjen, fordi han tek kveldssol frå uteplassen deira. Dei krev at kotehøgde på topp møne vert senka, eller at garasjen vert plassert ein annan stad på eigedommen.

Administrasjonen sin kommentar:

Reguleringsføresegnene har ein regel om steingardar:

§ 26

Eksisterande steingardar og tre innafor området skal bevarast mest mogeleg.

Det medfører at kommunen avgjer om steingarden kan fjernast heilt eller delvis. Det er ikkje søkt om riving av steingard. Då skal steingarden takast vare på av naboane i fellesskap, og reparerast av den som skadar steingarden.

Vurdering

Naboeigedommen vert påført ulemper i form av tapt kveldssol i sommarmånadene på den delen av hagen som ligg nærmast opp til garasjen. Omsøkte plassering av garasje er den mest ugunstige for denne uteplassen. Ulempene vert redusert dersom garasjen vert redusert i storleik, og mønet blir senka.

Gebyr.

Fristen for handsaming av eittrinnsøknad er 12 veker. Denne fristen er overskriden, og gebyrkravet fell difor bort.

Vedtak :

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-2 vert søknaden godkjent på følgjande vilkår:

1. Garasjen skal reduserast til 4 x 6 m. Reduksjonen skal gjerast i søraust-enden.
2. Topp møne skal senkast 0,6 m ved reduksjon av innvendig høgde og/eller senking i terrenget.
3. Steingarden skal takast vare på, og eventuelle skadar i samband med grunnarbeidet, skal reparerast før garasjen vert reist .
4. Det skal leggjast fram samtykke frå nabo for oppføring av støttemur nær nabogrensa (PBL § 29-4).
5. Tiltakshavar er ansvarleg for at arbeidet vert utført i samsvar med gjeldande lover og forskrifter, jf. SAK § 12-1, TEK kap10.
6. Tiltaket må ikkje takast i bruk før mellombels bruksløyve/ferdigattest er gitt (pbl § 21-10).

Arbeida må vera sett i gang seinast 3 år etter at løyvet er gitt, elles fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeida er innstilt i meir enn 2 år (jf. Pbl. § 21-9).

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om offentleg forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast. ”

ADU – Ingeniør Atle Utkilen klagar på vegner av tiltakshavar i brev 8.april:

”Me har merknad til punkt 1 i vedtaket (Garasjen skal reduserast til 4 x 6 m. Reduksjonen skal gjerast i søraust-enden). Dei andre punkta har me ingen merknad til og tiltakshaver vil rette seg etter dei.

Storleik på garasje

Storleik på den omsøkte garasjen har samanheng med at den skal innehalde både garasje og utvendig bod. Vert storleiken redusert til 4x6 meter brutto har tiltakshavar garasje men ingen utebod. (grunnlag for dimensjonering av garasje NBI 517.651)
Så langt me veit er det krav til utvendig bod. Me finn det derfor urimeleg at tiltakshavar ikkje skal få bygge utvendig bod i tilknytning til garasje.
For å koma nabo litt i møte har me revidert noko på garasjen. Me har redusert lengden til 8 meter. Me har senka høgde på garasje og redusert takvinkel frå 27 — til 24 grader. I tillegg har me justert den ned til rett nivå i terreng. Samla medfører dette at topp møne er 0,6 meter lavare enn opprinneleg søknad (i samsvar med krav i pkt 2). Reviderte teikningar er vedlagt.
Me vonar at kommunen finn å kunne godkjenne garasje m/ bod som vist på vedlagte teikningar.”

- og vidare i e-post 10.05.2011:

” Vårt spørsmål er no meir kva kan nabo forlange? Ein bur i et byggefelt. Det er påreknleg at det kjem hus og garasje på tomtane. Den aktuelle garasjen med bod er tilbassa og senka det som er forsvarleg. Slik den er plassert fører det til minimalt av ulempe for nabo. Dersom kommunen vel å akseptere framsette krav frå nabo (ikkje akseptere vårt siste forslag), ynskjer me ei synfaring på staden gjerne med nabo til stades. ”

Kjell Ove Viken og Anne-Berit Hjorth Viken kommenterer klagen i brev datert 24.04.2011

” Vi har mottatt et brev fra Dere hvor dere:

* Har merknad til punkt 1 i vedtaket; at garasjen skal reduseres til 4 x 6 meter.

Reduksjonen skal gjøres i sørenden.

*Ikke har innvendinger til de andre punktene i godkjent løyve til tiltak.

Angående merknad til punkt 1 i løyvet, vi finner det pussig at Dere knytter krav til utebod for huset til garasjen. Huset (gnr 108 / bnr 351) er, så vidt vi vet, godkjent slik det står og har fått brukstillatelse. Garasje og utebod var ikke en del av byggeløyvet for huset.

Utebod kan for eksempel settes opp andre steder på eiendommen, og ikke knyttes til garasjen.

Vi refererer til Lindås kommune sin vurdering av garasjeplasseringen (i løyve til tiltak av 04.04.2011) hvor vi får medhold i at vi blir påført ulemper og at garasjen har den mest ugunstige plassering i forhold til vår uteplass. Vi støtter Lindås kommune sitt "løyve til tiltak" slik det foreligger, og håper Lindås kommune vil fastholde sitt vedtak.”

Administrasjonen sin kommentar:

Utsnitt av solstudier lagt fram av tiltakshavar viser at omsøkte garasje fører til tap av kveldssol på den opparbeidde uteplassen ved enden av bustaden til Viken.

Administrasjonen har vurdert ulempene til å vera vesentlege og pålagt ei senking av bygningen og ein lengdereduksjon på 2,6 meter. Klagar er villig til å gjennomføra senkinga, men vil ikkje redusera lengda med meir enn 0,6 meter.

Administrasjonen rår til at vedtaket i den delegerte saka vert oppretthalde. Dersom bustaden manglar bodplass kan det løysast med uthus ein annan plass på tomte.

Vurdering:

Rådmannen viser til vurderinga i den delegerte saka og til kommentarar ovanfor, og kan ikkje sjå at det gjennom klagen har komme fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket må endrast eller opphevast.