

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
089/17	Plan- og miljøutvalet	PS	19.09.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	17/1637

Klage på løyve til etablering av einebustad - gbnr 137/796 Alver

Vedlegg :

Klage på vedtak - gbnr 137/796 AlverLøyve til etablering av einebustad - gbnr 137/796 AlverSøknad om løyve til tiltak i ett-trinn - gbnr 137/796 AlverTeikningar1050-17 BST 10.05.17 - teikningar1050-17 Situasjonsplan A4 1_500 100517Nabovarsel - gbnr 137/796NabovarselSvar på Merknader 137796Klage på mottatt nabovarsel - gbnr 137/796 AlverSeim Bygg AS klageKlage på mottatt nabovarsel - gbnr 137/796 AlverMerknad til nabovarsel - gbnr 137/796 AlverKlage vedk bustad etter mottatt nabovarsel - gbnr 137/796 AlverKart og bilderPlan-id 1263 201402

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommunen sitt vedtak datert 12.07.17 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

Plan- og miljøutvalet - 089/17

PM - behandling:

Orientering til saka v/Eilin H. Molvik-rådgjevar Byggjesak

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommunen sitt vedtak datert 12.07.17 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: 137/796

Tiltakshavar/eigar: Kristin Tolleshaug Hovden og Marius Engelbert Iversen

Klagar: Per Thorgersen og Truls Erik Thorgersen

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av ein bustad med sokkelhusvære med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere om lag 247,4 m², sokkelhusvære er opplyst å ha BRA på 60 m². Samla bygd areal (BYA) er opplyst til om lag 250,7 m² inkludert 72 m² parkeringsareal. Utnyttingsgrad er opplyst til 33,6 % BYA.

Tiltaket var nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3, det kom merknadar til varsla tiltak.

Administrasjonen var på synfaring den 12.07.17.

Det vart gjeve løyve til etablering av omsøkt ein bustad med sokkelhusvære i vedtak datert 12.07.17.

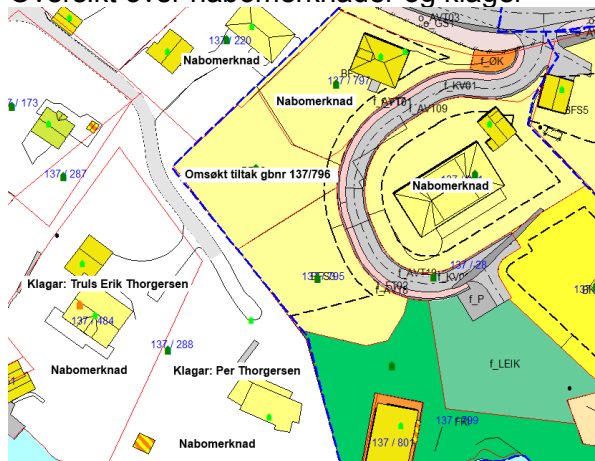
Det er motteke klage på vedtaket av Per Thorgersen og Truls Erik Thorgersen den 25.07.17, klage datert 24.07.17. Klagen er mottatt innanfor klagefristen.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Alverneset/Planid.: 1263-201402 er definert som bustadføre mål, planen er vedteken 17.12.2015.

Kart/Foto

Oversikt over nabomerknader og klager



Av eigedomane som hadde merknad til tiltaket er det heimelshavarar av gbnr. 137/484 og gbnr. 137/288 som har klaga på vedtaket.

Ansvarleg søkjar har i brev datert 22.08.17 gjeve tilsvar til klagen:

Vi har fått oversendt klage på løyve om oppføring av enebolig på 137/796 Alver. Naboer mener at hustype som er søkt om på tomten ikke passer inn i området.

Ansvarlig søker har i samarbeid med tiltakshver prosjektert en bolig etter føresegner og kart i reguleringsplan: Alvarneset.

Her er det ikke krav om takform.

Byggingens pultak er valgt for å gi lav bygnings høyde og lite volum.

Valget av takform gir bygningen en arkitektonisk egenart som er i tråd med dagens byggeteknikk og som er med på å gi bygget sin egen stil.

Bygninger i området har en blanding av flere takformer, her er bla. saltak, valmtak, pultak og flate tak.

Ansvarlig søker mener boligen er godt egnet til tomten og innefor alle krav i regulerings plan og at klagen dermed må avvises.

For tilsvar i heilskap vert det vist til vedlegg «Svar på klage».

Vurdering

Heimelshavar av gbnr. 137/484 og heimelshavar av gbnr. 137/288 har i brev datert 24.01.17 klaga på vedtak datert 12.07.17, heretter omtala som klagar. Det vert klaga på at godkjent hustype ikkje passar inn i området og vil vere skjemmande. Klagar er ikkje samd i kommunen si avgjerd i saka.

I vedtaket det er klaga på var vurderinga til administrasjonen som følgjer:

«For nabomerknadar og ansvarleg søkjar sine brev i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Det er byggemeldt ein bustad med pulttak på eigedomen. Nabomerknadar går i hovudsak ut på val av hustype. For etablert bustadeigedomar i planområdet og tilgrensande planområdet så har desse hatt høve til å påverke sjølve planprosessen, for nye eigarar som er busett i planområdet så var reguleringsplanen kjent ved kjøp av eigedom i planområdet.

Kart og teikningar lagt ved nokre av nabomerknadane er illustrasjonar utarbeidd i planprosessen for å illustrere korleis planområdet potensielt kan verte sjåandes ut etter at planen er ferdig utbygd. Illustrasjonsplanen er retningsgjevande, ikkje juridisk forpliktande jf. føresegna § 1.2.5. Føresegna til reguleringsplanen har ikkje bestemmelsar knytt til kva type takkonstruksjonar, hustype som kan førast opp innanfor planområdet.

Takkonstruksjon for bustadane i områda BFS1-3 var tema i planprosessen som følgje av merknadar frå naboar. Vurderinga til administrasjonen var at planområdet sett under eitt, saman med eksisterande bygningar både aust og vest for området hadde ein blanding av td. saltak, valmtak, pulttak og flatt tak. Resultat av nabomerknadar, med omsyn til takform, var at det ikkje vart sett krav til valmatak i planområdet.

Det omsøkte tiltaket er vurdert å vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan når det gjeld volum (høgde og grad av utnytting) og bustaden er plassert innanfor regulerte byggegrense. For eigedom gbnr. 137/796 (BFS2) er det på plankartet sett maks byggehøgde (BH) til kote c+ 21,75. Omsøkt tiltak er søkt oppført med største høgde, topp parapet mot sørvest, til kote c+ 21, altså 75 centimeter lågare enn det planen opnar for. Merknad knytt til tap av utsikt for eigedom gbnr. 137/797 som følgje av val av takkonstruksjon vert ikkje vurdert som relevant, då vald løysning ligg lågare enn det planen opnar opp for.

Administrasjonen kan ikkje sjå at ulempene tiltaket på eigedom gbnr. 137/796 evt. påfører naboeigedommar er større enn det ein må pårekne når ein etablerer seg i/eller bur i tettbygde strøk. Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket påfører naboeigedommar vesentlege ulemper. Tiltaker i samsvar med ein ny reguleringsplan vedteken 17.12.15, merknadane til tiltaket vart i hovudsak vurdert i planprosessen.

Etter administrasjonen si vurdering vert ikkje naboane her påført ulemper som ikkje er

pårekneleg som følgje av utbygging i planområdet og på omsøkte eigedom.»

Vurderinga vert lagt til grunn ved vurdering av klagen.

Arkitektur/estetikk

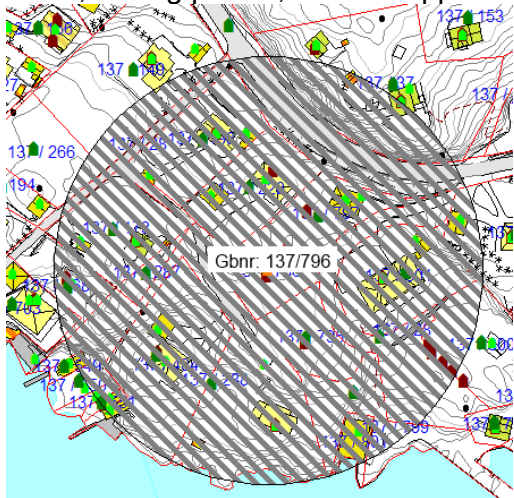
Momenta som vart påpeika i nabomerknadane viser til planskildringa til reguleringsplanen. Som det går fram av vurdering i vedtaket så var det i planprosessen og planskildringa som ligg til grunn for gjeldande reguleringsplan bestemt at det i planområdet ikkje var naudsynt å legge føringar for hustype/takkonstruksjon i reguleringsføresegnene. Grunngevinga var at nærområdet til planen hadde innslag av sal-, valm- og pulttak.

Som følgje av planprosessen vart det ikkje sett føringar i føresegnene til reguleringsplanen med omsyn til kva takkonstruksjon ein kunne etablere innanfor planområdet. Ein har vald å styre utbygging i området gjennom å sette grenser for grad av utnytting og høgde på dei einskilde eigedomane i planområdet.

Den omsøkte bustaden er vurdert å vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

I høve krav til estetikk gjeve i plan- og bygningslova § 29-2 så skal eit kvart tiltak prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevningar og plassering.

Omsøkt tiltak er plassert i eit etablert bustadmiljø der det er opna opp for fortetting gjennom reguleringsplan. Det er i ein radius på 80 meter i høve gbnr.: 137/796 etablert bustadar med valm-, sal- og pulttak, samt takopplett i form av pult og ark.



Omsøkt tiltak er søkt etablert i moderne byggestil. Ein har vald takkonstruksjon i form av tak med einseitig fall frå sør mot nord, pulttak. Høgste fasade på omsøkt tiltak er vendt mot sjø. Ein har brutt opp fasaden ved å senke delar av taket og trekke desse fasadane tilbake i høve front mot sjø.

Klagar på gbnr. 137/288 har sjølv ein bustad etablert med pulttak med høgste fasade vendt bort frå sjø, fall frå nord mot sør (sjå innlimt skråfoto under avsnitt «**Kart/Foto**»).

Omsøkt tiltak inneheld element frå sine bygde omgjevningar, og er etter administrasjonen sitt skjønns tilpassa sine bygde omgjevningar. I høve sine naturlege omgjevningar så ligg eigedomen, som nemnd i eit fortettingsområde som er utbygd og der restareal i vesentleg grad er regulerte og under utbygging. Vidare ligg eigedomen lågt plassert i høve naturlege høgdedrag nord for eigedomen og vil soleis ikkje få fjernverknad i form av at ein bryt

eksisterande horisontliner sett frå sjø. Ein vil frå klagar sine eigedomar sjølv sagt få ein ny situasjon ved at eit areal som tidlegare var hageareal, no vert fortetta og ein får nye naboar tett inn på eigen grunn.

Nabovarsling

Dei innkomne nabomerknadane vart vurdert i samband med handsaming av søknad. Frist for å komme med merknad til varsla tiltak går frå varselet er sendt, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 1. ledd og forvaltningslova § 16, ikkje frå når mottakar av varselet har lest det. Varsel til følgjande eigedomar; gbnr. 137/28, 137/220, 137/288, 137/795, 137/797 og 137/801, vart sendt rekomandert 10.05.17. Frist for å komme med merknad til sendt varsel er 14 dagar, den 24.05.17. Første merknad til opphøveleg varsla naboar vart sendt per epost til ansvarleg søkjar og kommunen 28.05.17, 4 dagar etter at fristen for å komme med merknad var ute.

Heimelshavar av gbnr. 137/484 vart varsla per epost 18.05.17, merknad frå nemnde eigedom var sendt per epost 29.05.17, innanfor frist for å komme med merknad.

Adminstrasjonen valde likevel å vurdere alle nabomerknadane samla då dei i vesentleg grad var likelydande og merknad frå gjenbuar på gbnr. 137/484 var innkommen i rett tid.

Byggehøgde og ulempe for nabo

Med omsyn til klagar sitt punkt i høve byggehøgde, så har Seim Bygg AS i sitt tilsvar på nabomerknadar datert 01.06.17 opplyst at bustaden er prosjektert med byggehøgde til kote 20,5 moh, skjæring mellom veggliv og parapet. Administrasjonen har ut i frå innsendt snitteikningar identifisert at største høgde på bustaden, topp parapet, er på om lag kote + 21 moh.

Dette vart vurdert og går fram av saksutgreiinga til vedtaket det er klaga på. Høgdeplassering av bustaden på eigedom gbnr. 137/796 er til dels styrt av tilkomstvegen i planområdet som gjev føringar på plassering av tun/parkering på eigedomen. For den aktuelle eigedomen er det i reguleringsplanen sett maks byggehøgde til kote + 21,75 moh. Omsøkt plassering av bustad i terreng gjev eigedomen tilfredsstillande stigningstilhøve i høve køyrtilkomsten i planområdet og største byggehøgde på omsøkt tiltak er innanfor det planen opnar for i høve maks byggehøgde.

Det er ansvarleg prosjekterande og utførande som har ansvar for å føre opp bygget i samsvar med byggemeldt tiltak og gjeve løyve.

Eigedom gbnr. 137/484 og gbnr. 137/288 ligg sørvest for eigedom gbnr. 137/796. Det er god avstand mellom tiltak på gbnr. 137/796 og etablerte bustadar på eigedomane gbnr. 137/484 og gbnr. 137/288.

Slik administrasjonen vurderer det vil ikkje uteområda på gbnr. 137/484 og 288 verte forringa med tanke på innsyn, utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve som følgje av tiltak på gbnr. 137/796.

Konklusjon

Dei aktuelle eigedomane ligg i område som i kommunedelplan for Knarvik-Alversund er avsett til bustadområde. Tiltaket det er klaga på er omfatta av reguleringsplan som har blitt til gjennom ein omfattande prosess der omgjevandane har hatt høve til å påverke og komme med innspel.

Tiltaka på eigedomen er vurdert å vere i samsvar med ein nyleg vedteken reguleringsplan. Forholda som går fram av klagen, er vurdert i planprosessen og ein valde å ikkje legge føringar på takkonstruksjonar i reguleringsplanen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket påfører naboeigedomar urimeleg ulempe. Administrasjonen viser til vurderinga i den delegerte saka og vurderingar i dette dokumentet, og kan ikkje sjå at det gjennom klagen har komme fram opplysningar som tilseier at vedtaket må endrast eller opphevast. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Lenke til innsyn: <http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/sak2017001637>