

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
075/14	Plan- og miljøutvalet	PS	18.06.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	14/3312

Klage på vedtak - gbnr 244/10 Eidsnes indre - utviding av naust

Vedlegg:

Nytt svar på klage - gbnr 244/10 Eidsnes Indre - utviding av naust
Foto
Klage på vedtak - gbnr 244/10 Eidsnes indre - utviding av naust
Teikning av naust
Dispensasjon og løyve til tiltak - gbnr 24410 Eidsnes Indre - utviding av naust
244-10 Dispsoknad
244-10 Foto for og etter
244-10 Kommuneplan
244-10 Merknad til utført
244-10 Merknad
244-10 Sitplan
244-10 Skraafoto 2
244-10 Skraafoto
244-10 Teikningar

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 04.04.2014 vert oppretthaldt, klagen vert ikkje teken til følgje.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Plan- og miljøutvalet - 075/14

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.
Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 04.04.2014 vert oppretthaldt, klagen vert ikkje teken til følgje.

Som grunngjeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

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

Bakgrunn

Tiltakshavar, Bjarte Grimstad, melde til kommunen at han hadde rehabilitert og heva naustet frå 70-talet.

Eigar av naboeigedom kom med merknad til utført arbeid.

Tiltakshavar søkte om dispensasjon og løyve til tiltak for det utførte arbeidet.

Eigar av naboeigedom protesterte.

Administrasjonen har vore på synfaring på staden.

Kommunen godkjende søknaden i delegert vedtak datert 04.04.2014.

Eigar av gbnr 244/29 har klaga på dette vedtaket i brev datert 24.04.2014.

Saksutgreiing:



Klage:

Klage frå Liv Marit Thunes, eigar av gbnr 244/29. I klagen er det mellom anna vist til:
 Bakgrunn for klage fra undertegnede gjaldt manglende nabovarsel m/dokumenterte tegninger av nytt bygg , utfylling i sjø og betydelig tap av utsikt.

Av det vi kan se utifra den godkjente dispensasjonssøknaden, er det her tatt hensyn til gamle, godkjente tegninger av naust fra 1971 (søknaden er fra tidligere eier av gbnr 244/10).

Disse tegningene har aldri vært brukt da det den gang ble inngått en avtale mellom eier av gbnr 244/10 og eier av gbnr 244/29, om å bygge naustene lik.

Da vi kjøpte fritidseiendommen i 1982, var det allerede avtalt at naustene skulle være tilnærmet lik med lengde, bredde og takhøyde. Dette ble gjort nettopp for at utsikten skulle ivaretas og at det skulle være en estetisk god utforming av naustene og at de lå fint i strandsonen.

Kommentaren vår til dette er følgende: For vår del er dette utsiktstapet absolutt betydelig. Her er det hva øyet ser. Vi anser dette som forringelse av eiendommens verdi, da dette stedet har vært i vår familie i over 32 år.

Utsikten har betydd mye for oss som eier av stedet. Spesielt også med tanke på å kunne ha oversikt og kontroll på barn og unge som bader eller er ferdes ute i båt. Utsikten vår er like mye for sikkerhetsmessige årsaker.

Naustet som har stått der i 40 år, har hatt tilsvarende mål som vårt. Dvs.: Lengde 6m, bredde 4 meter, innvendig takhøyde 2,20, takvinkel 22 grader. Se vedlagt tegninger fra 1981.

Fullstendig klageskriv er vedlagt.

Tilsvar:

Tiltakshavar kommenterer klagen i brev datert 08.05.2014 (utdrag - komplett brev er vedlagt):

I klagen påstås det at det finnes en avtale fra 1982 om at naustene skal være tilnærmet like i forhold til lengde, bredde og høyde. Denne avtalen kjenner vi ikke til og det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på en slik avtale. Uansett er dette i så tilfelle et privatrettslig forhold, og har ikke betydning i forhold til om løyve skal gis eller ikke.

Påstand fra nabo om at gammelt naust var 6 meter langt, er ikke korrekt. Riktig lengde på det gamle naustet var 7m.

Når gammelt naust ble rehabilitert, var klagers ektefelle- Johannes Thunes behjelpelig med å montere de første 5 taksperrene med en vinkel på 22 grader. Høyden ble godkjent av Thunes og dette kan bevitnes. Det fremstår da som høyst merkelig at man i ettertid – og over et år etter at naustet var ferdig bygget, protesterer på høyden på naustet, all den tid dette på forhånd ble godkjent av klagers ektefelle, samt at klagers ektefelle faktisk var med på å bygge naustet.

Klage på utsikt i forhold til sikkerhet for barn som bader i sjøen og ferdes i båt, finner vi usakelig og irrelevant.

Stormflo opplever vi som fastboende her flere ganger i året, der vannstanden har stått over kai og inn til naust. Dette kan dokumenteres. Gulvet i naustet kan etter rehabiliteringen enkelt heves dersom vannstanden eventuelt vil stige i fremtiden.

Klage på utfyllingsmasse (som før var en steinrøys men som nå har blitt rettet opp og ny masse er blitt tilført) har ingen betydning i forhold saken. Dette var for å sikre fundamentet på naustet, da det gamle fundamentet var dårlig sikret mot stormflo. Det opplyses at en tidligere båtslipp for noen år siden ble ødelagt av en stormflo. Naustet er svært utsatt for vær og vind.

Det blir påpekt fra hyttenabo at det allerede finns et naust på eiendommen. Til opplysning er dette en garasje.

Vurdering

Klagen går i hovudsak på tap av utsikt for nabo i samband med endring av naust.

Pbl. § 29-4 gjev kommunen heimel til å godkjenna plassering av bygning og høgda på bygning.

I vedtaket var vurderinga:

«Den totale mønehøgda målt i meter over havet er litt større enn tidlegare. Administrasjonen har vore på plassen og vurdert utsikten frå naboeigedommen, med vekt på utsikten frå altanen på framsida av huset.

Foto av utsikten mot/over nausta før og etter ombygging er tekne frå litt ulike posisjonar, slik at ut frå bileta verkar utsiktstapet større enn det som er realiteten. I forhold til den gode utsikten som eigedommen har mot fjorden i ein vid sektor, utgjer tapt utsikt som følgje av naustutvidinga ein liten del.»

Ved konflikt mellom naboar har sivilombodsmannen lagt til grunn at ulempene for naboane må vera kvalifiserte før bygningsstyresmakta kan gripa inn mot tiltakshavars ønske og avslå søknad om plassering/høgde. Å ta litt av utsikten over mønet på klagar sitt eige naust i ein om lag 15 graders sektor, kan ikkje karakteriserast som kvalifisert ulempe.

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket påfører naboeigedommen eller nærmiljøet urimelege ulemper. Administrasjonen viser til vurderinga i den delegerte saka og til kommentarar i dette dokumentet, og kan ikkje sjå at det gjennom klagen har komme fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket må endrast eller opphevast. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Andre forhold:

Begge partar viser til udokumenterte avtalar mellom noverande og tidlegare eigarar . Kommunen må i si handsaming av saka legga til grunn det som er søkt om og godkjent, eigne observasjonar på plassen og det som er lagt fram av dokumentasjon på utført arbeid i søknaden.

I klagen er også teke med utfylling i sjø, som ikkje er omtala i saka tidlegare. I denne saka er det berre naustet som vert handsama.

I klagen er det fokusert på at naustet som Grimstad no eig, aldri vart bygd etter dei godkjende teikningane, men med betydeleg mindre takvinkel og meir likt nabonaustet. Dette har administrasjonen også observert på innsende foto og kommunen sine skråfoto.

Difor er det ikkje gjort noko poeng av å rekonstruera og måla/rekna ut eksakt kor mykje mønet er heva. Det som er vurdert er effekten av naustet slik det står i dag, sett i forhold til slik det var tidlegare. Søknaden er vurdert ut frå reglane for naustbygging i kommuneplanen, etter dei same

kriterer som om det ikke hadde stått et naust der fra før.

Lenke til innsyn i saka på nett:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2014003312&