



Saksframlegg

| | | | |
|-----------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
| Saksnr: | Utval: | Dato | |
| | Plan- og miljøutvalet | | |
| Sakshandsamar: | Byggesaksavdelinga | | Per Sveinar Morsund |
| Avgjerslemynde: | | Arkivnr.: 17/3776 | Klassering: |

Klage på vedtak om oppføring av utebod - gbnr 137/614 Alver

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 08.02.18 om løyve til oppføring av utebod vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og miljøutvalet.

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: 137/614

Adresse: Brørakastet 15

Tiltakshavar/eigar: Unni Andersen Sæbø

Klagar: Fredrik Birkeland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av utebod. Uteboda vart først ført opp utan søknad då tiltakshavar trudde tiltaket ikkje var søknadspliktig. Etter at kommunen vart gjort merksam på tiltaket vart det sett krav om riving eller søknad om godkjenning i etterkant.

Kommunen mottok søknad om oppføring av utebod og har handsama tiltaket uavhengig av at tiltaket allereie var oppført.


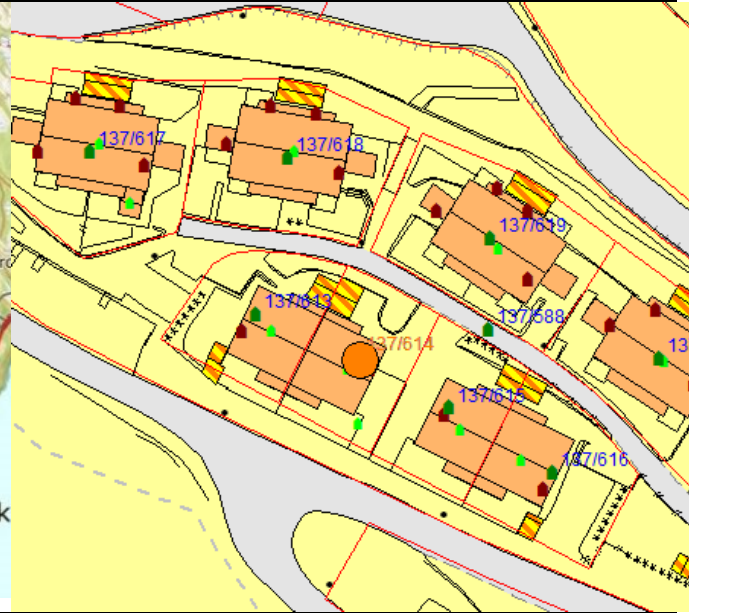


Det vart gjeve løyve i vedtak datert 08.02.18.

Det er motteke klage på vedtaket av Fredrik Birkeland den 28.02.18. Eigar av Brørakastet 5 B, del av gbnr. 137/619.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Ikenberget er definert som bustad .

Kart/Foto

| | |
|--|---|
| Oversikt | Reguleringsplan med eksisterende situasjon |
|  |  |
| Situasjonsplan | Bilde av oppført utebod |
|  |  |

Klage

Klagen inneheld følgjande påstander:

- Uteboda er høgare enn tillete
- TU for eigdommen er for høg
- Brannforskrift er ikkje fulgt
- Tiltaket er for nært nabogrense
- Tap av utsikt

Fullstendig klage ligg som vedlegg til saka.

Tiltakshavar har gjeve tilbakemelding om at ein ikkje ser nye punkt i klagen som ikkje er tekne opp i tilsvar til nabovarsling og meiner at forholda vart tilstrekkeleg redegjort for der.

Vurdering

Overskrifter er sortert etter det som er vurdert som hovedtrekka i klagen.

Påstand om at uteboda er høgare enn tillete

Tiltaket vart opprinneleg ført opp som ikkje-søknadspliktig tiltak. Tiltaket er i strid med regelverket som gjeld for tiltak utan søknadsplikt og det vart difor påkrevd å søke om å få tiltaket godkjent i etterkant. Sidan tiltaket vart søkt om og godkjent som tiltak utan ansvarsrett gjeld ikkje lenger retningslinjene for gesims- og mønehøgde som er nevnt i klagen.

TU for eigedommen er for høg

Det vart oppgitt i søknad at eigen tomt er 285 m². I tillegg har eigedommen eigarandel i sameige med fellesareal og det er dette som er lagt til som tilleggsareal. Totalt har sameiget 3 378 m² fellesareal og andelen av dette arealet som kan reknast med i samla grad av utnytting er oppgitt til 141m². Ved vurderinga har byggesak funne at denne utrekninga er tilfredsstillande for berekning av TU.

Brannforskrift

Det er opplyst i søknad at tiltaket er plassert 1 meter frå nabogrense som er kravet. Kommunen har vurdert at det ikkje er naudsynt å gjere brannforebyggande tiltak i forhold til plassering og avstand frå eigen bustad.

Tiltaket er for nært nabogrense

Kommunen har lagt til grunn opplysningane i søknad om at tiltaket er plassert 1 meter frå nabogrense. Vidare er det sett krav om at det sendast inn nøyaktig situasjonsplan med påteikna avstand til nabo og størrelse på bod ved søknad om ferdigattest. Dersom avstandskravet ikkje er ivareteke legg vi til grunn at dette vert retta på ved endring eller å få på plass samtykke til plasseringa slik den er i dag.

Tap av utsikt

Uteboda er ikkje i strid med byggehøgder i plan- og bygningslova eller i reguleringsplanen og vart difor godkjent av kommunen, jf pbl. §29-4. Når det gjeld vurdering om tap av utsikt må tilhøva på staden takast med i vurderinga. Alverflaten består i stor grad av tettbygd bustadbygging i form av eine- og fleirmannsbustader og mindre leilighetskompleks. I tettbebygd strøk er det pårekeleg at det førast opp garasjer/uteboder/leveggar etter at bustadbebyggelsen er etablert. Uteboda er ikkje større enn det som er pårekeleg og er plassert på ein naturleg stad på eigedommen i forhold til at eigar også skal ivareta parkeringsareal og uteplass til seg sjølv.

Kommunen kan ikkje sjå at uteboda vil verte til monaleg ulempe og sjenanse for naboar og gjenbuuarar når det gjeld tap av utsikt. Ulemper som følgje av tiltaket er ikkje større enn det ein må pårekne i tettbygde strøk.

Konklusjon

Administrasjonen meiner forholda som er tekne opp i klagen er vurdert og handsama rett undervegs i søknadsprosessen. Vi kan ikkje sjå at klagen tek opp nye problemstillingar eller gjev grunnlag for å endre på vedtaket datert 08.02.18. Klagen vert ikkje tatt til følge. Det visast forøvrig til vurderingar i saka som vart gjort i vedtaket som ligg vedlagt saksframlegget.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017003776&

Ikkje vedlagte saksdokument:

| Doknr | Type | Dato | Tittel på saksdokumentet |
|--------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| Doknr | Type | Dato | Tittel på journalpost |

Vedlagte saksdokument:

| | | |
|--|--------|------------|
| Klage Lindås kommune.docx (4) | 212488 | 10.04.2018 |
| Bilde vegg hos nabo | 212490 | 10.04.2018 |
| Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 137/614 Alver | 201414 | 10.04.2018 |
| Kart | 201416 | 10.04.2018 |
| Vedlegg til saka | 201417 | 10.04.2018 |
| Løyve til oppføring av Utebod - gbnr 137/614 Alver | 208445 | 10.04.2018 |