



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Ingrid Bjørge Pedersen
Avgjerslemynde:	Arkivnr.: 19/1053	Klassering:

Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av garasje - gbnr 202/118 Hjelmås

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av garasje datert 05.06.2019 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

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 følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: 202/118

Adresse: Helleåsen 41

Tiltakshavar/eigar: Sidsel Styve

Klagar: Geir Styve

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon i frå regulert byggegrense mot veg for å etablere garasje med loft med bygd areal 26,5 m2 og bruksareal (BRA) på 38 m2. Minste avstand til nabogrenser er 1 meter for garasjen.

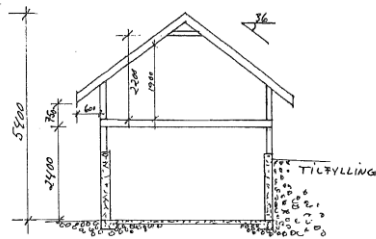
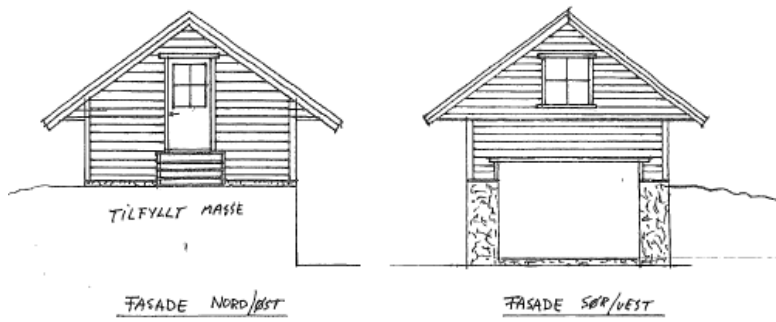
Det vart gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense i reguleringsplanen for Helleåsen for oppføring av garasje i administrativt vedtak datert 05.06.2019.

Det er motteke klage på vedtaket av Geir Styve den 19.06.2019, og supplert den 06.07.2019. Klagen er rettidig.

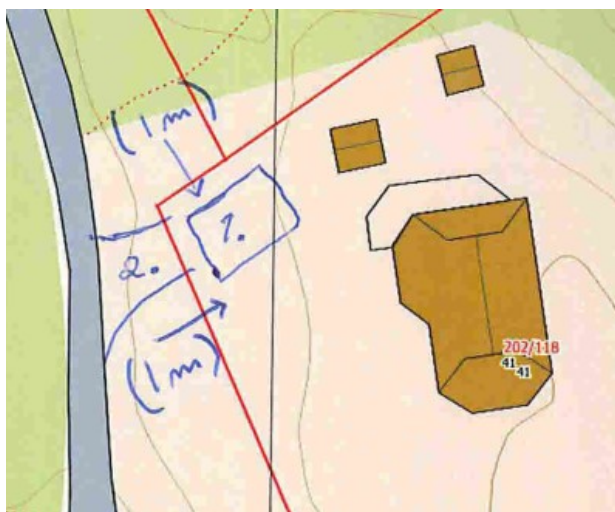
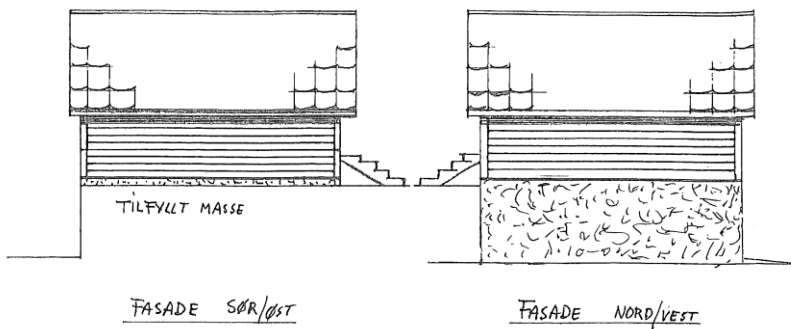
Tiltakshavar har gjeve tilsvar til klagen i brev datert 27.06.2019.

,

Teikningar og situasjonsplan



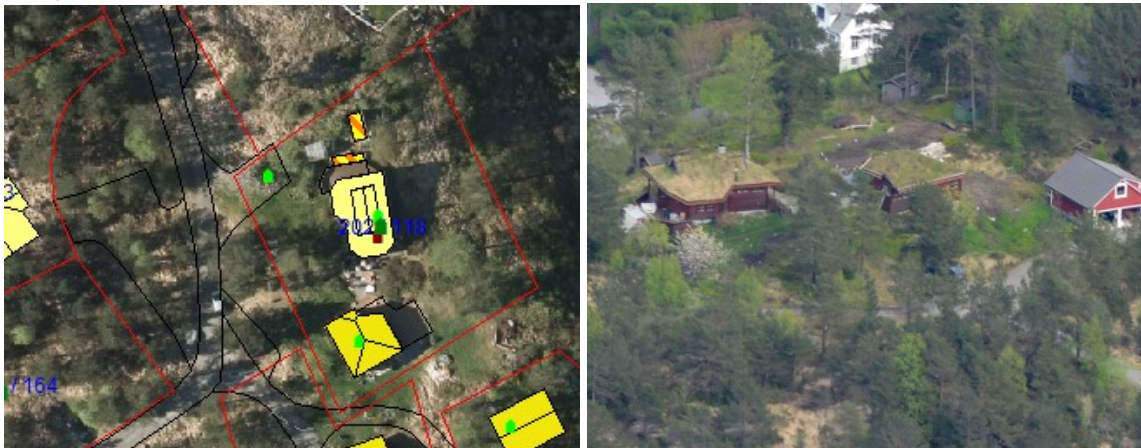
SNITT A-A
 BYA = 26,5 m²
 BRA = 38 m²



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Helleåsen bustadområde plan-id 1263-19032007 er definert som bustadområde.

Kart/Foto



Klage

Eg ser tilfeldigvis av postjournal at det er gjeve byggjeløyve utan at eg er varsla om vedtak og mulighet for klage.

Eg har rettsleg klageinteresse. Klaga er rettidig, også innanfor klagefrist i vedtaket som eg ikkje er varsla om

Min klage på vedtaket er :

- Min nabomerknad oversendt til ansvarleg søkjar/byggherre 9/3 2019 kl 18:16 er ikkje drøfta i saka
- Visuelle kvalitetar er ikkje drøfta i saka
- Mi påpeiking om at det er manglar ved nabo/tverrbuarvarsling er ikkje drøfta / teken omsyn til.
Kvifor er 202/130 varsla og ikkje 202/86 ?

Eg krev ny og korrekt handsaming av søknaden

Eg vil også påpeike faktafeil i søknad om byggjeløyve datert 25.3.2019 : « *Det er heller ingen ubebygde tomtar i nærleiken* » .

Dette er ikkje rett, sjølv om varslinga går til meg som eigar av dei.

202/164 ligg vis a vis garasjen. Den ikkje frådelt tomt 13 i feltet kvalifiserer til status som gjenbuar 202/129 og 202/128 ligg også innafor det eg vil kalle i nærleiken, men dei kvalifiserer gjerne ikkje til «tverrbuar»

19/6/2019

Geir Styve

I tillegg skriv til klagen går det fram at klagar ikkje klagar på dispensasjonen, men at det er utforminga av bygget som er klagegrunnlaget.

Tilsvar

«Visuelle kvalitetar

Garasjen er delvis nedfelt i terrenget og får ukanta kledning som resten av bygningane på tunet. Etter mitt syn vil garasjen passe fint inn. Det er fleire andre mykje høgare bygg i feltet, og bl.a. ein einbustad med høg, smal utforming (som elles er eit fint hus, slik eg ser det). Etter det eg kjenner til vart ikkje dette huset påklaga av utbygger. (tomt 11)

Nabovarsling

Eg har varsla dei naboar kommunen har gitt meg beskjed om til ei kvar tid, både under byggesaksrådgjevinga og seinare gjennom sakshandsamar. Ved første søknad om dispensasjon budde det ingen i 202/86, det var i begynnelsen av august 2018. Bebuarane i 202/86 vil uansett nesten ikkje sjå garasjen, dei vil i så fall berre skimte han så vidt frå lang avstand, frå inngangspartiet sitt.

Faktafeil

Ja, eg har kome i skade for å oversjå 202/164. Likevel meiner eg at garasjen ikkje vil være til sjenanse ved komande bustad der. Den tomten har skrå bakke som nabotomten (Ertesvåg sin). Eit eventuelt hus vil kome lenger nede og ha utsyn motsett veg, med innkjørsle på nedsida. Dei vil mest sansynleg ikkje sjå garasjen i det heile.

Når ein skal definere «nærleiken», vil eg tenkje at hus som ikkje blir forstyrra av skugge ellet tap av utsyn pga. garasjen, ikkje er sæleg i «nærleiken» i dette tilfellet. Eg vil ellers påpeike at dette er eit mindre tiltak på 28,8 m² og eg opplever at problemet har kome ut av proposjonar for klagar.»

Det vert vist til fullstendig tilsvar vedlagt saka.

VURDERING

Merknad til nabovarsel

Det er sendt inn slik nabomerknad av nabo Geir Styve, i samband med ny søknad om dispensasjon for etablering av garasje:

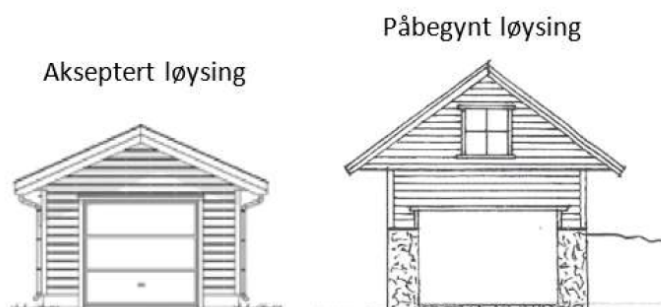
Kommentar til nabovarsel frå 202/118 datert 27.2.2019

Eg har fylgjande merknader:

Forma på den påbegynte garasjen manglar etter mitt syn gode visuelle kvalitetar

- Misforhold i garasjen sin geometri : Liten breidde og stor høgde
- Manglande tilpassing av garasjen til resten av bygningsmassen på eigedomen

Det ser ut til at 2 tverrbuarar ikkje har fått nabovarsel.



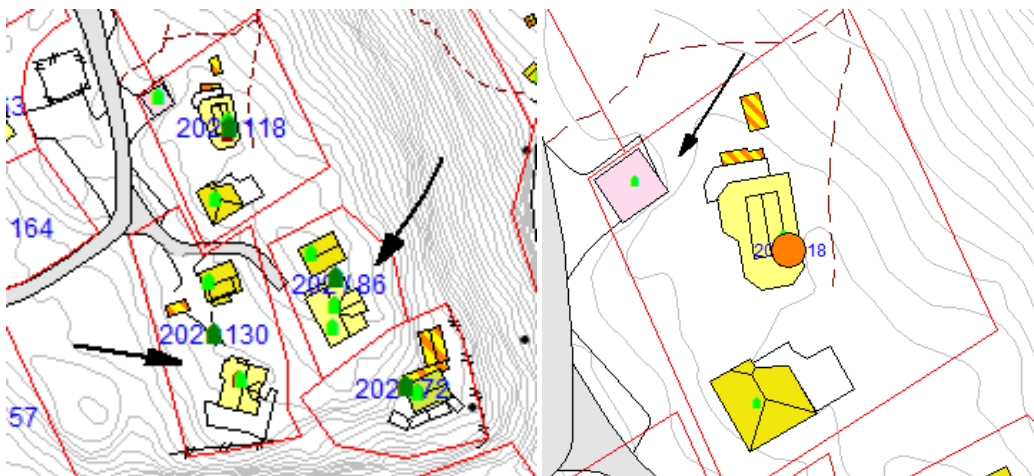


Manglande visuelt samsvar
mellom garasje og eksisterende bygninger på egedomen

Det er etterspurt i e-post av Geir Styve den 19.06.2019 avklaring på kvifor eigar av gbnr 202/130 og gbnr 202/86 ikkje er varsla om tiltaket.

Tiltakshavar Sidsel Styve har gjeve slik merknad til klage i brev datert 27.06.2019:
Nabovarsling

Eg har varsla dei naboar kommunen har gitt meg beskjed om til ei kvar tid, både under byggesaksrådgevinga og seinare gjennom sakshandsamar. Ved første søknad om dispensasjon budde det ingen i 202/86, det var i begynnelsen av august 2018. Bebruarane i 202/86 vil uansett nesten ikkje sjå garasjen, dei vil i så fall berre skimte han så vidt frå lang avstand, frå inngangspartiet sitt.



Omsøkte egedom er syna oppe i kartutsnittet, og de to omtalte egedomane er merka av med pil i kartet.

Det følger av pbl § 21-3 at «Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Kommunen kan likevel kreve varsling av naboer og gjenboere som ikke er varslet, dersom den finner at vilkårene for unnlatt varsling ikke er oppfylt. Kommunen kan også kreve at andre eiere eller festere enn de som er nevnt i første ledd, skal varsles.»

Når det gjeld disse to eigedomane så er dei plassert med god avstand til der garasjen skal førast opp, og kommunen kan ikkje sjå at deira interessa vert råka som følgje av søknad om dispensasjon for plassering av garasje i strid med regulert byggegrense. Det er difor ikkje funne grunnlag for å krevje nabovarsling til desse eigedommane.

Ved ein feil vart det dessverre ikkje gjort ei vurdering av denne merknaden i vedtak datert 05.06.2019, og vi gjer merksam på at det no vert gjort ei samla vurdering av klage og nabomerknad i vårt saksframlegg. Manglande vurdering av nabomerknad vert dermed reparert i klageomgangen.

Visuelle kvalitetar, jf. pbl § 29-4

Det er av klagar etterlyst vurdering av visuelle kvalitetar av tiltaket.

Tiltakshavar har i skriv datert 27.06.2019 gjeve slik tilsvar:

Visuelle kvalitetar

Garasjen er delvis nedfelt i terrenget og får ukanta kledning som resten av bygningane på tunet. Etter mitt syn vil garasjen passe fint inn. Det er fleire andre mykje høgare bygg i feltet, og bl.a. ein einebustad med høg, smal utforming (som elles er eit fint hus, slik eg ser det). Etter det eg kjenner til vart ikkje dette huset påklaga av utbyggar. (tomt 11)

Administrasjonen har kun handsama søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense i sitt vedtak. Ut over dette har vurderinga vore at når dispensasjonen er gjeve, så er dette eit tiltak som kan førast opp utan krav til søknad, jf. pbl § 20-5 og byggesaksforskrifta § 4-1 a). Vi gjer merksam på at det er tiltakshavar sitt ansvar at lovens krav vert følgd opp, jf. pbl § 20-5 5.ledd.

Ved handsaminga av dispensasjonen frå regulert byggegrense har administrasjonen vurdert dispensasjonen ut i frå det konkrete tiltaket det er søkt om. I søknaden er det opplyst at garasjen vil få lik kledning som resten av bygningane på tunet til tiltakshavar.

Garasjen vert ført opp med saltak, med lik kledning som bustadhuset på eigedommen. Bygget er utforma i tråd med den funksjonen det skal ha som garasje, og er plassert i eit felt der utforminga av bygningane har sal- eller valma takform. Administrasjonen har ikkje vurdert at tiltaket er i strid med pbl § 29-2 om visuelle kvalitetar.

Administrasjonen har vurdert dei merknadane som klagar har fremja både i nabomerknaden og i klagen, og kan ikkje sjå at det er kome nye merknader i saka. Administrasjonen rår til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019001053&

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Søknad om garasje m/ loftsbod gbnr 202/118 Hjelmås	283942	27.08.2019
Kopi av disp. vedtak	283943	27.08.2019
Nabovarsel	283944	27.08.2019
Teikning	284040	27.08.2019
Situasjonskart	283945	27.08.2019
Samtykke frå nabo	284025	27.08.2019
Vergefullmakt	284026	27.08.2019
Bilder	284029	27.08.2019
Søknad om ny dispensasjon frå byggegrense	288436	27.08.2019
Søknad om disp frå byggegrense garasje - gbnr 202/118	288435	27.08.2019
Nabovarsel - vedlegg til søknad om dispensasjon - gbnr 202/118 Hjelmås	295082	27.08.2019
Klage på vedtak / sakshandsamingsfeil - gbnr 202/118 Hjelmås	298207	27.08.2019
sidsel merknad nabovarsel	298208	27.08.2019
Uttale til klage - gbnr 202/118 Hjelmås	300358	27.08.2019
Uttale vedrørende klage på dispensasjon frå regulert byggegrense	300359	27.08.2019
Saksmerknad til sak - gbnr 202/118 - garasje med loft	302191	27.08.2019
Vedr sak - gbnr 202/118 garasje med loft	302192	27.08.2019
Oversending av nye dokument i saka - gbnr 202118 Hjelmås	302494	27.08.2019