

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 130/19 | Plan- og miljøutvalet | PS | 09.12.2019 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|-----------------------|------------|
| Eilin Houlison Molvik | 18/3319 |

Klage på vedtak om dispensasjon frå pbl § 29-4 for oppføring av altan - gbnr 185/202 Isdal

Vedlegg :

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå avstand til nabogrense for oppføring av altan- gbnr 185/202 Isdal
Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av altan - gbnr 185/202 Isdal
Klage på avslag - gbnr. 185_202 - sak 416_19
Uttale vedr klage - gbnr 185/202 Isdal
D1
Situasjonsplan E1-E2 Tegninger Q1-Følgebrev med kommentar nabomerknad C3-Nabomerknad 185_179
Søknad tillatelse til tiltak_sign.B1-Dispensasjon LNFE3-Tegning fasade skjerming
Kommentar nabomerknad 2
Merknad nabo 2
Klage på tilbygg - gbnr 185/202 Isdal
Klage på tilbygg - gbnr 185/202 Isdal - sak 18/3319 og 18/308
Klage på enkeltvedtak - gbnr 185/202 Isdal
Uttale / kommentar til klage - gbnr 185/202 Isdal

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak 30.10.19 å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for plassering av altan nærare enn 4 meter frå nabogrense vert omgjort med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 130/19

PM - behandling:

Fellesframlegg v/K. Vågstøl-H:

Lindås kommune sitt vedtak fra 30.10.19 der det vert gjeve dispensasjon fra plan og bygningsloven § 29-4 for plassering av altan nærmare enn 4 meter frå nabogrense vert opprettholdt. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak fra 30.10.19 der det vert gjeve dispensasjon fra plan og bygningsloven § 29-4 for plassering av altan nærmare enn 4 meter frå nabogrense vert opprettholdt. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 185/202

Adresse: Littlevika 24

Tiltakshavar/eigar: Emil Gundersen

Klagar: Torill Nesse Kvamme, nabo

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggegrense, avstand til nabogrense og løyve til etablering av altan på eigedom gbnr. 185/202. Omsøkt altan er opplyst å ha eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 11 m²

Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 i vedtak datert 26.07.19.

Avslaget vart klaga på og handsama av Plan- og miljøutvalet i møte 30.10.19. I forkant av handsaming var det gjennomført synfaring. Klagen frå heimelshavar vart tatt til følgje og det vart gjeve dispensasjon frå avstandskravet i plan- og bygningslova § 29-4.

Det er motteke klage på vedtaket av nabo den 15.11.19. Klagen er rettidig.

Klagen vart sendt tiltakshavar og ansvarleg søkjar 15.11.19, det ligg føre kommentar til klagen.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt H Knarvik/planid.: 1263-19810505 er definert som bustadføremål (tomt 34).

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er maks 0,25 av arealet på tomten, jf. føresegna til planen å 7.

Kart/Foto



Klage

Nabo gbnr. 185/179 har i e-post datert 14.11.19 klaga på Plan- og miljøutvalet sitt vedtak 30.10.19 og ber om at vedtaket vert omgjort, klagen er som følgjer:

«Dykkar ref 18/3319 – 19/32649 – Klage på vedtak gnr 185 / 202

Viser til vedtak i Plan og miljøutvalget (PMU) 30.10 , som vi mottok den 5.nov , og vi påklager dette enkelt-vedtaket og ber om at Lindås Kommune sitt avslag fr  26.juli 2019, blir ståande.

Kort oppsummert så sette tiltakshavar opp ein altan to meter frå grensa v r, uten å snakke med oss , uten å s kje.

Dette på eit hus dei tidlegare har sett for nære grensa, den gang blei det beklaga og

forklart som ein feiltagelse. Etter pålegg frå kommunen blei det så søkt og nabovarsla ein altan, og etter fleire utsette frister så har saka pågått i nærare to år, men søkjar fekk avslag 26.0719.

Viss Plan- og miljøutvalget sitt vedtak blir ståande så vil det skape presedens, saka er av prinsipiell karakter, då kan kven som helst sette opp ein altan nærare nabogrensa under påskudd av å vaske vindu eller rense takrenna på eitt spesielt hjørne av huset, sjølv om det berre er 1 m ned t bakken.

PMU sitt vedtak lyder: «Fordelane er klart større enn ulempene «.

Og vi må spørje, kva fordeler er det snakk om ?

Søkjar sitt behov for utvendig vedlikehald av akkurat dette hjørna av huset som grunnlag for å kunne bu heime lengst mulig, blei også avvist av leiar av Plan og Miljøutvalget på synfaringa.

Og her er berre vell 1 meter ned til bakkenivå. Andre stader har huset 2,40 m ned til bakkenivå.

At tiltakshavar som pr i dag er ganske så frisk og oppegående kan bli eldre, gjeld jo alle.

At søkjar her har tileigna seg ein utkikkspost med god utsikt kan heller ikkje vere ein fordel som tilsideset 4 meters grensa mot nabo. Søkjer sa også på synfaringa at dei ikkje trengte altan til å sitje på for dei har rikeleg med altan med god utsikt lenger borte og at hagemøblene berre stod til pynt. Så kva er fordelene som PMU tilgodeser ?

Frå Byggesaksavdelinga si behandling og vedtak om avslag

Søkjar grunngjev søknad om dispensasjon i høve pbl. § 29-4 med behov for å komme til for å vedlikehalde fasaden, takrenne mv. Dette er sosiale omsyn som ikkje vert vektlagt i kommunen si vurdering av saka.

Representant frå byggesaksavd sa også på synfaringa at skulle dei gje tillatelse så var det mange som ville påberope seg det same, altså skape presedens. Byggesaksavd har gitt avslag.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at heimelshavar har moglegheit til å utvide eksisterande altan utan å komme i konflikt med plan- og bygningsslova § 29-4, vidare er det vektlagt at nabo klart er i mot plassering av altan slik

som omsøkt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 ikkje er oppfylt. Ein finn at omsyna regelen skal ivareta vert sett tilside som følgje av omsøkt tiltak.

Vidare heiter det i sakspapirene til møtet i Plan- og Miljøutvalget :

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i denne saka er særskilde grunnar til å sette avstandsregelen i pbl. § 29-4 tilside. Moment framsett i klagen kan gjere seg gjeldande på fleire eigedomar og er ikkje unike for akkurat denne eigedomen.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 26.07.19 om avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for oppføring av altan nærare nabogrensa enn 4 meter vert oppretthalde.

Vi forventer at 4 meters grensa gjeld, sjølv om tiltakshavar har gått over den ein gong tidlegare. Og det har vore til stor sjenanse for oss og vil vere det for oss og vår eigedom for all framtid om altanen blir ståande. Vi kan ikkje sjå at der er fordeler som er større enn ulempene !

Og vi påklagar herved vedtaket i Plan og Miljøutvalget av 30.10 som vi mottok 5.nov. 19 og ber om at kommunen sitt avslag av 26.juli blir opprettholdt.»

For klage i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Ansvarleg søkjar har i skriv datert 22.11.19 kommentert klagen slik:

«Me viser til klage datert 14/11-2019 på vedtak gjort i plan- og miljøutvalget. Slik me ser det fremfører ikkje klagar nye moment i klaga, alle dei moment som vert framført er grundig vurdert av utvalget både under- og i etterkant av -befaring på eigedomen.

Vår vurdering har vore - og er fortsatt - at klagar vert tilstrekkelig ivaretatt ved oppføring av levegg slik vedtaket no stiller krav om. Ved gjennomføring av dette tiltaket imøtekjem ein alle klagar sine relevante innvendingar til tiltaket på ein god måte. Resterande moment og historiske forhold som vert tatt opp i klagen - som også var tatt opp på befaring og difor var kjent for utvalet før vedtak - er ikkje relevant for behandling av denne konkrete saka slik vi ser det.

Når det gjeld presedens som klagar løftar i klagen er vi ikkje einig i den vurderinga. Ein altan som er direkte knytt til / fast i huset er nettopp det – fast i huset. I vår sak kjem me heller ikkje nærmare nabogrensa en bustaden allereie er etter at kommunen sjølv plasserte den slik for mange år sidan. Med andre ord er betingelsane for at ein liknande situasjon skal oppstå – og såleis at saka skal kunna skapa presedens - at sjølve bygningen allereie er plassert innanfor 4 meters grensa før ein fører opp altan som då likevel ikkje kjem nærmare grensa en det bygningen allereie er. Dette legg med andre ord snevre rammer for dei konkrete forhold i saka, noko som igjen medfører svært marginal opning for direkte samanliknbare saker og dermed presedens verknad.

Vidare vil det alltid måtta gjerast særskilte vurderingar i kvart enkelt tilfelle – i vårt tilfelle er den særskilde vurderinga at plassering og retning på tiltaket gjer at ein kan godkjenna oppføring 2 meter frå grensa, så sant ein skjermar for innsyn mot nabo gjennom oppføring av levegg. Dette er ei konkret vurdering av stadlege forhold som ikkje automatisk kan vidareførast til andre saker.

Saksbehandlinga i saka har med seg all historikk, som forøvrig var godt kjent for utvalet når dei var på befaring /gjorde vedtak. Det er med andre ord ei grundig og god vurdering av alle relevante forhold som ligg til grunn for vedtaket og me ser ikkje at klagen framfører nye moment i saka som bør endra på dette.»

For kommentar i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

VURDERING

I vedtaket som er påklaga var administrasjonen si vurdering som følgjer:

«Administrasjonen har i si vurdering vektlagt at heimelshavar har moglegheit til å utvide eksisterande altan utan å komme i konflikt med plan- og bygningslova § 29-4, vidare er det vektlagt at nabo klart er i mot plassering av altan slik som omsøkt.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klagen eller kommentar til denne er kompt fram nye moment som tilseier ei anna vurdering av saka.

Sosiale, personleg og menneskelege omsyn vert normalt ikkje tillagt avgjerande vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygninglova jf. Ot.prp 32 (2007-2008) kap. 6.19.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i denne saka er særskilde grunnar til å sette avstandsregelen i pbl. § 29-4 tilside. Moment framsett i klagen kan gjere seg gjeldande på fleire eigedomar og er ikkje unike for akkurat denne eigedomen.

Med bakgrunn i vurderinga over rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.»

For vedtak i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Etter synfaring i samband med handsaming av saka i Plan- og miljøutvalet 30.10.19 tok utvalet klagen frå tiltakshavar til følgje og gav dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for etablering av omsøkt altan. Det vart fatta slikt vedtak:

«Lindås kommune sitt vedtak datert 26.07.19 om avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for oppføring av altan nærare nabogrensa enn 4 meter vert ikkje oppretthalde. Klagen vert tatt til følgje. Dispensasjon frå pbl§ 29-4 vert gitt på vilkår av at det vert sett opp levegg i heile altanen sin breidde som vist på innsendt teiking E3 i saka Ved å setje opp levegg vil ein komme nabo sine insigelsar i møte og dempe innsyn til naboeigedommen. I dette buområdet står husa tett, og noko innsyn og lyd mellom eigedommane må påreknast.

PMU meiner utfrå ei heilheitleg vurdering at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.»

Tiltakshavar si grunngeving av behovet for å sette opp altan er vedlikehald av fasadar. Altanen er samanbygd med bustad på eigedomen og skal ha ein minste avstand på 4 meter frå eigedomsgrense så framtid ikkje nabo gjev samtykke til plassering eller kommunen finn å kunne gje dispensasjon frå avstandskravet. Omsynet bak avstandskravet i plan- og bygningslova er å redusere innsyn, sikre utsyn og sikre luft og lys mellom lave byggverk, dempe lyd og hindre brannsmitte.

Bustadane på dei aktuelle eigedomane var etablerte for over 30 år sidan og det er god innbyrdes avstand mellom bustadane. Etablering av altan på eigedom gbnr. 185/202 endrar ikkje i vesentleg grad på dei fysiske tilhøva mellom dei to eigedomane. Dersom altan vert trekt 2 meter inn frå nabogrense så vil ikkje det i vesentleg grad endre tilhøva med omsyn til innsyn, utsyn og lyd mellom bustadane.

Tiltakshavar har i søknad og på synfaring gjeve uttrykk for at altanen er sett opp for å forenkle vedlikehald av fasade. Altanen vart ikkje ført opp med tanke på å auke tilgjengeleg uteopphaldsareal.

Argumentasjon om at ein skal ha altan til vedlikehald er ikkje unik og kan gjere seg gjeldande for fleire eigedommar. I vurderinga av tiltakshavar sitt behov for ein altan for å lette arbeid med vedlikehald, vurdert opp mot nabo si opplevde ulempe ved etableringa og det faktum at det er andre alternativ til å vedlikehalde fasade som ikkje krev permanente tiltak, gjer at administrasjonen ikkje finn grunnlag for å gje dispensasjon frå avstandskravet.

Administrasjonen held fast på si vurdering om å avslå søknaden og tilrår at klagen vert teken til følgje.

Lenke til innsyn: [18/3319](#)