

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
028/16	Plan- og miljøutvalet	PS	16.03.2016
044/16	Plan- og miljøutvalet	PS	27.04.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	14/2113

Klage på løyve til oppføring av fritidsbustad - gbnr 11/64 og 85 Hølleland

Vedlegg:

Løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og etablering av ny fritidsbustad - gbnr 11/64 og 85 Hølleland
Vedk byggesak - GBNR 11/64 og 85 Hølleland - klage
Ang byggesak 14.2113
Nabovarsel med merknadar
Dispensasjon for riving av eksisterande og oppføring av ny hytte
Gbnr 11/64 og 85 Hølleland
Uttale til klage på - gbnr 11/64 og 85 Hølleland
Tilbakemelding på klage til uttale

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Klagen vert delvis tatt til følge. Terrassen må reduserast i dybde med 1,5 m. Maks dybde på terrasse blir 1,5 m slik at den samsvarer med plantekning av 18.11.2014, der terrasse er plassert på terreng.

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

Plan- og miljøutvalet - 028/16

PM - behandling:

Framlegg frå M.Knudsen-Krf:

Plan- og miljøutvalet utset saka og bed om synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet utset saka og bed om synfaring.

Plan- og miljøutvalet - 044/16

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møte tok til.

Fellesframlegg ved H. Brunborg-Ap:

Plan- og miljøutvalet tar ikkje klagen til følge. Utvalet ser etter synfaring at momenta til klager om auka innsyn ikkje er relevante. Storleiken på terrassen ser utvalet ikkje å ha særleg inngripen i terrenget.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet tar ikkje klagen til følge. Utvalet ser etter synfaring at momenta til klager om auka innsyn ikkje er relevante. Storleiken på terrassen ser utvalet ikkje å ha særleg inngripen i terrenget.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast av Plan- og miljøutvalet.

Dersom klagen ikkje vert tatt til følge, skal saka oversendast Fylkesmannen i Hordaland.

Saka gjeldt:

Det vart gjeve løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og etablering av ny fritidsbustad på gbnr 11/64 og 85 Hølleland den 28.04.2015. Byggeløyvet vart delvis korrigert den 08.05.2015 som følge av at det var oppgitt feil BYA i løyvet.

Det er motteke klage frå nabo Nils Bjerkeng, gbnr 11/60, i brev motteke her 16.10.2015. Det er klaga på utbyggingen av fritidsbustaden med tilhøyrande terrasse.

Det er motteke uttale til klagen frå ansvarleg søkjar, Kålås og Sønn Byggevarehandel AS, i brev motteke her 19.01.2016.

Bakgrunn

Søknaden som vart godkjent, vart omfatta riving av eksisterande eldre fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad med terrasse. Bruksarealet (BRA) vart opplyst å vere ca 103,7

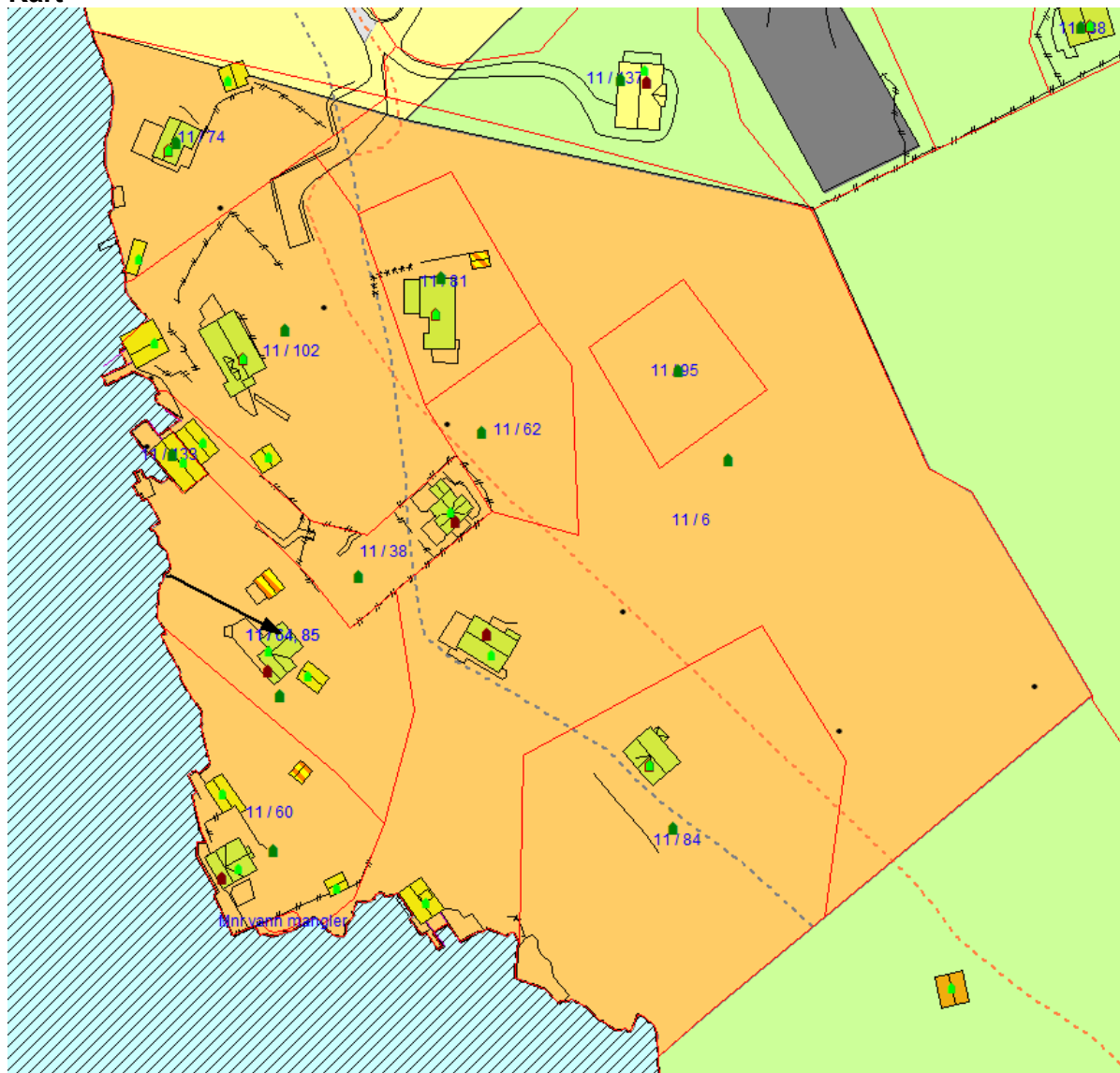
m2 og bygd areal (BYA) ca 113,5 m2 samt terrasse på 24,2 m2 3 meter frå nabogrense.

Terrassen på hytta er større og kjem lengre fram enn terrassen til den revne hytta, ca 3 meter frå nabogrense. Plassering av terrassen utgjør eit unntak frå plan- og bygningsloven sin hovudregel om at byggverk skal plasserast 4 meter frå nabogrensa.

Det er bygd ein rampe frå terrassen og opp mot sørsida av hytta som ikkje er omsøkt.

Administrasjonen var på synfaring på eigedommane den 08.12.2015. Administrasjonen har sett verknaden av ny fritidsbustad med terrasse både for klagar og tiltakshavar.

Kart



Klage:

Klagar viser i sin klage at «Det som en gang var et lite bygg på denne tomten med et lite vindu oppe på veggen mot oss, er nå blitt et høyt bygg helt ute på kanten med store vinduer mot oss. I tillegg er det kommet oppholdsrom spisesstue / stue bak disse vinduene. Før var stue vinduet trukket tilbake og en liten veranda vendt bort fra vår eiendom. Slik mener jeg det

nye bygget også bør være. Nå er det planlagt et veranda på 24 m² helt utpå kanten.»

Klagar viser vidare til at «Vi har ingenting imot rehabilitering av hytten, så lenge vindusåpninger, og plassering av vegger og terrasse altan er slik som det var som eksisterende bygg.»

Klagar «vil med dette klage på dette vedtaket, da denne utbyggingen reduserer vår eiendoms usjenerte beliggenhet betydelig. Slik den ser ut nå, blir det et helt annet innsyn ned til oss. Det bør heller tas spesielt hensyn til at høyde forskjellen og mesteparten kun fjellmasse mellom eiendommene gjør beplantning for å hindre innsyn umulig.»

Det vert ellers vist til fullstendig klageskriv.

Tilsvar:

Ansvarlig søker viser i sin uttale til klagen at «Hytta er bygde med valmtak for å få ein minst mogleg ruvande framtoning i terrenget, og sør-vestre hjørne er plassert på same koordinat som den gamle hytte sitt sør-vestre hjørne. Dette hjørnet var utgangspunktet for inn måling av hytta nettopp for å unngå at ein skulle koma nærare nabo en naudsynt.»

Vidare viser ansvarleg søkar til at «Plassering av hytta og terrassen er som vist på situasjonsplan. Som det går fram av fasadar, snitt og planteikningar i byggesaka er terrassen lagt ut i ca. høgde +14,6 som er omtrent same høgde som grunnmur på hytta. Terrassen ligg ut på ein natursteinsmur, og denne muren er tenkt bygd vidare opp under terrassen i etterkant av at terrassen er lagt. Det er tenkt gjort slik for å få ei best mogleg tilpassing av muren opp mot terrassen slik at det estetisk framstår mest mogleg heilskapleg til slutt. Hytta ligg som kjent utpå ein kant, og det er også eit viktig poeng å få ei god utfylling under terrassen for å unngå at vær vind skal komme inn under terrassen og gjera skade. Oppsummert betyr dette et når arbeidet er ferdigstilt vil terrassen liggja på terrenget med natursteinsmur i front.»

Rampen er plassert frå terrassen og opp mot sørsida av hytta. Hoveddelen av rampen er lagt på terreng «bortsett frå delen lengst mot sør-vest foreløpig. Her er den tilpassa terrassen i front slik at rullestolen skal komma rundt utan å møte høgde-forskjellar.»

Det vert ellers vist til fullstendig tilsvar til klagen.

Vurdering

Det følgjer av plan- og bygningslova § 29-4 at «Byggverkets plassering, herunder høgdeplassering, og byggverkets høgde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrensing og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrensing som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høgde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrensing enn nevnt i andre ledd eller i nabogrensing:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak*

Departementet kan gi forskrifter med nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, avstand til nabogrense, og beregningsmåten for høyde og avstand, samt for areal på byggverk som nevnt i tredje ledd bokstav b.»

Pbl. § 29-4 første ledd viser til ein interesseavveining mellom klagars ulemper og tiltakshavar sine fordelar med størrelsen/plasseringa av terrassen.

Tiltakshavar må argumentere kvifor kommunen bør fråvike avstandskravet. Interesseavveinga vil ta utgangspunkt i dei ulemper tiltaket påfører omgivelsane og desse skal vektast opp mot tiltakshavars fordelar ved å få plassert tiltaket som omsøkt. Interesseavveinga forutsett ein kvalifisert ulempe for nabo for at nabo skal kunne vinne fram.

Spørsmålet er om det sjenerande innsynet utgjør ei kvalifisert ulempe for klagar, jf. sjå rundskriv frå Kommunal – og moderniseringsdepartementet – H-2015-8 side 8.

Hytta er i sør-vestre hjørnet plassert på same koordinat som den gamle hytta. Det er terrassen som utgjør ei endring i avstand mot nabo. Terrassen på den nye hytta, kjem nærare naboeigedom enn terrassen på gammel hytte. Den nye hytta er hovedsakleg bygd ut på baksida, bort frå naboeigedom.

Administrasjonen anser det som påregneleg at den nye hytta har vindauge som er plassert mot sjøen, og såleis mot nabo, pga. lys/utsikt. I uttale til klage er det presisert at det frå innsida av hytta ikkje er utsyn ned til nabo. I tillegg er hytta i sør-vestre hjørne lagt på same koordinat som den gamle hytta dvs. at plasseringa er den same som tidligare. Hytta er plassert minimum 4 meter frå nabogrensa. På denne bakgrunn ansess ikkje det sjenerande innsynet å utgjere ei kvalifisert ulempe for klagar. Etter dette er det tiltakshavars ønske om plassering som blir avgjerande.

Vi legg såleis til grunn at løyvet til utbygginga til fritidsbustaden er ein korrekt vurdering iht. pbl. § 29-4 første ledd.

Vi ønskjer imidlertid å ta opp løyvet til terrassen då denne er plassert nærare enn 4 meters regelen i pbl. § 29-4 annet ledd og utgjør eit unntak frå hovedregelen om 4 meter avstand til nabo. Klagar har vist i sin klage at denne medfører ei ulempe i form av sjenerande innsyn på naboeigedom.

Vurderinga tar utgangspunkt i pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b).

Om kommunen kan godkjenne plassering av byggverk nærmare enn 4 meter, er avhengig av ein hensiktsmessig tilpassing til terrenget og andre bygningar samt det å ivareta omsynet til utsikt og lysforhold, brannsikring mv.

Pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b) krever ein interesseavveining mellom klagars ulemper og tiltakshavar sine fordelar med størrelsen/plasseringa av terrassen.

Tiltakshavar må argumentere for kvifor kommunen bør fråvike avstandskravet. Interesseavveinga vil ta utgangspunkt i dei ulemper tiltaket påfører omgjevnadane og desse skal avvegast mot tiltakshavars fordelar ved å få plassert tiltaket som omsøkt. Interesseavveinga forutsett ein kvalifisert ulempe for nabo for at nabo skal kunne vinne fram.

Spørsmålet er om det sjenerande innsynet utgjør ei kvalifisert ulempe for klagar, jf. sjå rundskriv frå Kommunal – og moderniseringsdepartementet – H-2015-8 side 8.

I løyvet vurderte administrasjonen om terrassen på 24,2 m² 3 meter frå nabogrensa var eit mindre tiltak etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b) og foretok ein interesseavveining mellom klagars ulemper og tiltakshavar sine fordelar for å avklare om terrassen kunne godkjennast slik den var omsøkt:

I vedtaket var vurderinga:

Avstand mellom omsøkte terrasse og nabogrense til 11/60 er opplyst til å vere 3 meter. Plan – og bygningslova § 29-4 opner opp for at kommunen kan godkjenne bygg eller konstruksjoner nærmere 4 meter i frå nabogrense, dersom a) eier(fester) av naboeiensommen har gitt skriftlig samtykke eller b) ved oppføring av garasje, uthus og liknende mindre tiltak. Det som må vurderast i denne saka er om omsøkte terrasse kan vurderast som eit mindre tiltak og om omsyna til nabo er ivareteke dersom kommunen godkjenn tiltak nærmere nabotomt enn 4 meter.

Omsøkte terrasse er på 24,2 m². I så måte er det eit mindre tiltak enn garasjer. Terrassen er bygd opp med tørmur med eit glassrekkverk. Terrassen fremtrer som større enn dersom den hadde vore frittstående, men den gjer ei heilskaplig framtoning til det resterande bygget. Bygget ligg med ei avstand i frå fritidsbustad på nabotomt på nærmere 30m ifølge søknadsopplysning og med ei høgdeforskjell på ca 12 m. Sikring mot brannspredning til rundtliggande bygninger er difor ikkje ei utfordring i denne saka. Den delen av nabotomta gbnr 11/60 som grenser til omsøkte tomt er kuppert og vurderast som ikkje nyttbar til større tiltak.

Administrasjonen vurderer det difor slik at omsøkte terrasse knytt til fritidsbustaden kan godkjennast som omsøkt, da vilkår i pbl § 29-4 b i denne saka er oppfylt.

Utgangspunktet for interesseavveinga er at lovgivar allereie har foretatt ein avveining av interesser. At ulempene naboen vil oppleve er beskjedne vil difor ikkje vere eit sjølvstendig argument for å tillate tiltak nærare enn 4 meter. Det er tiltakshavar som må kunne påvise relevante fordelar ved å fråvike 4 meters regelen. Det må vere ein tilstrekkeleg spesifisert og klart angitt fordel, og den må ligge innanfor dei rammene som plan- og bygningsloven stiller, se Sak frå Sivilombudsmannen av 1. mars 2012 (2011/1023).

Saka frå Sivilombudsmannen tok utgangspunkt i den gamle plan- og bygningslovens frå 1985 § 70 nr.2. Bestemmelsen blei i videreført i pbl. § 29-4 slik at saka er aktuell for vår sak. Det var her eit spørsmål om dispensasjon frå avstandsregelen på 4 meter mot nabo. Kommunen hadde gitt dispensasjon til oppføring av verandra 2,1 meter frå nabogrensa. Naboen hevda at verandraen førte til sjenanse og innsyn slik at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje var oppfylt. Verandraen var oppført utan løyve frå kommunen. Avstand til hytte på naboeigedom var 8 meter. Verandraen ville således ikkje stride mot branntekniske hensyn.

Terrassen var ein viktig trivselsfaktor, men behovet for ein usjenert uteplass fremsto som eit personleg omsyn. Personlege omsyn var ikkje ansett som avgjørande i dispensasjonsaka. Det måtte gjerast ei vurdering av trongen for ein usjenert uteplass og loven sin hovedregel om minimum 4 meter avstand til nabogrensa. Det måtte vurderast om tiltakshavar hadde ein anna uteplass på sin eigedom. Tiltakshavar hadde her ein alternativ uteplass på ein anna del av sin eigedom. Det ble såleis presisert at «Det er i et slikt tilfelle vanskelig å forstå at et ønske om utvidelse av uteplassen mot nabo på sørsiden, skal gå foran forbudet i pbl. 1985 §

70 nr. 2.»

Saka endte med at Fylksmannen opprettholdt sitt vedtak om dispensasjon, men da fordi terrassen var en del av en ny reguleringsplan og den ikkje lengre var avhengig av dispensasjon.

I vår sak er det 30 meter frå terrasse til fritidsbustad på naboeigedom med ein høgdeforskjell på 12 meter. Dette inneberer at terrassen ikkje vil komme i konflikt med de branntekniske omsyn som avstandsbestemmelsen skal ivareta, ei heller utsikt og lysforhold for nabo.

Ansvarleg søker meiner at nabo må akseptere eit visst innsyn ned til sin eiendom. Det er innsyn frå terrassen, men ikkje frå innsida av hytta. Terrassen er bygd på ein estetisk tilpassa måte. Oppføringa av rampen er begrunna i personlege forhold.

Klager på si side meiner at deira hytteeigedom får eit innsyn ned til dei som er sjenerande. Deira usjenerte plassering i området vert betydeleg forringa. Det er heller ikkje mulig å redusere denne ulempa med beplanting da den bratte fjellskråninga vanskeleggjer eit slik tiltak.

Vi forstår det slik at både terrasse og rampe vil utgjøre ein viktig del av utvendige framkommelighet pga. personlege forhold for tiltakshavar og hans familie. Tiltakshavar sin trong for eit utvendig oppholdsareal med universell utforming fremstår imidlertid som eit personleg omsyn, på lik linje med vurderinga i saka frå Sivilombudsmannen av 1. mars 2012 (2011/1023). Slike omsyn vil normalt sett ikkje ha avgjerande vekt i vurderinga.

Ut frå vedlagte teikningar, så har tiltakshavar ein støpt betongplattning på nordsida av sin eigedom. Etter vårt syn vil denne plattninga vere eit godt uteareal tilpassa den bruken tiltakshavar har for sitt behov. Når det eksisterar eit alternativ i direkte tilknytning til hytta, er det såleis vanskeleg å la ønsket om ein større terrasse gå framfor avstandsregelen i pbl. § 29-4.

Administrasjonen si vurdering er at terrassen som er bygd nærare grensa enn 4 meter, er ei ulempe for nabo som ikkje er pårekneleg ut i frå området eigedommane ligg i, og av omsynet til at dette er ei endring ut i frå det som tilegare har vore plassert på eigedommen.

Terrassen og estetiske hensyn

I tråd med pbl. § 29-2 så skal «Ethvert tiltak etter kapittel 20 ... prosjekterest og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering». Forskriften TEK § 8-3 utdyper dette nærmare. «God terrengmessig tilpasning forutsetter at byggverket utformes og tilpasses etter mindre variasjoner i terrenget i både horisontal- og vertikalplanet. Dette reduserer behovet for oppfylling, utgraving og oppbygging av forstøtningsmurer.»

Regelverket gir henvisning til ein terrasse som skal liggje på terreng for å unngå minst mulig inngrep i form av oppfylling, utgraving og oppbygging av forstøtningsmur.

Løyvet gir godkjenning til ein 24,2 m² terrasse med tørrmur og med eit glassverk basert på innsendte teikningar. Dei visar at terrassen ligg på terreng, sjå teikning av 18.11.2014. Utanfor terrassen er det vist vegetasjon. I løyvet gikk vi utifrå at terrassen var eit godt tilpassa tiltak til terrenget. Teikninga viser inga terrengutfordring då dei viste ein terrasse som

ligger på terreng.

På befaring såg vi at søkjar har ein anna forståing enn oss kva som meinast med terrasse som liggjer på terreng. Terrassen liggjer på ein natursteinmur og ikkje på terreng. Vi har ein forståing av at ein terrasse som liggjer på terreng inneber at terrassen er plassert på eksisterande terreng. Eksisterande terreng oppfattar vi som det naturgitte, dvs. et område som ikkje er endra av menneskeleg aktivitet.

At søkjar har ein anna oppfatning av kva som meinast med at terrasse liggjer på terreng, bekreftast i uttale til klagen: «Terrassen ligg på ein natursteinmur, og denne muren er tenkt bygd vidare opp under terrassen i etterkant av at terrassen er lagt..... Oppsummert betyr dette at når arbeidet er ferdigstilt vil terrassen liggja på terrenget med natursteinmur i front».

Befaringa viste at det er i hverfall ca 0,5 m i høgdeforskjell på eksisterande terreng og natursteinmuren. Administrasjonen forstår det slik at det her er ein misforståing i kva som ligg i begrepet «liggje på terrenget». Dette forklarar kvifor det er eit avvik mellom teikningane som viser at terrasse ligg på terreng og den faktisk plasseringa av terrassen som er plassert på ein natursteinmur.

Vi anser det som mogleg å misforstå kva som meinast med begrepet å «liggje på terrenget» slik søkjar har gjort. Samtidig må ein korrekt forståing av begrepet leggest til grunn i vår vurdering. Befaringa viste oss virkeligheita. Terrassen er veldig synleg, særleg for strandsona og ned mot naboeigedom. Den fremstår som massiv og ruvande i landskapet. Det er særleg ille at det vert gjort endring av eit allereie bratt og skrånende terreng ved å plassere terrassen på ein synleg og ruvande natursteinmur. Terrassen er ikkje godt terrengtilpassa. Terrassen og natursteinmuren utgjer ein massiv endring i terrenget. Det visuelle er viktig og må vektleggast.

Etter dette leggest det til grunn at terrassen fråvikar dei estetiske hensyna i pbl. § 29-2.

Oppsummering av vurdering

Administrasjonen var på synfaring på eigedommane den 08.12.2015. Administrasjonen har sett verknaden av terrassen både for klagar og tiltakshavar.

Terrassen er ikkje naturleg tilpassa terrenget og inneber eit større terrenningrep. Det ser ikkje fint ut med ein større mur framme på kanten. Klager får innsyn på sin eigedom med den nye terrassen. Høgdeforskjellen mellom eigedommane gjer at det vert vanskeleg å plante i grensa. Interesseavveinga etter pbl. § 29-4 mellom omsynet til klagar og tiltakshavar, går i klagers favør. Vi er delvis enig med klager i verknaden terrassen får for deira usjenerte beliggenhet. Terrassen vil kunne vere ein kvalifisert ulempe for nabo med tanke på innsyn og aktivitet på terrasse.

Rampa er ikkje omsøkt.

Etter dette ønskjer administrasjonen å gje klagar delvis medhold. Terrassen må reduserast i dybde med 1,5 m. Maks dybde på terrasse blir 1,5 m slik at den samsvarer med plantekning av 18.11.2014, der terrasse er plassert på terreng. Klagen er etter dette tatt delvis til følgje.

