

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 10/22, FA - L42	17/2644

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
19/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

GBNR 10/22 - Hjertås- Klage på dispensasjon og løyve på vilkår for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad

Vedlegg:

Merknad på klage vedrørende vedtak i saknr 4/2018 - GBNR 10/22

Klage på vedtak GBNR 10/22, Hjertås - Dispensasjon og løyve på vilkår bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad

Kart

Teikningar - snitt og utvendige

Godkjenning - GBNR 10/22, Hjertås - Dispensasjon og løyve på vilkår - Bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad

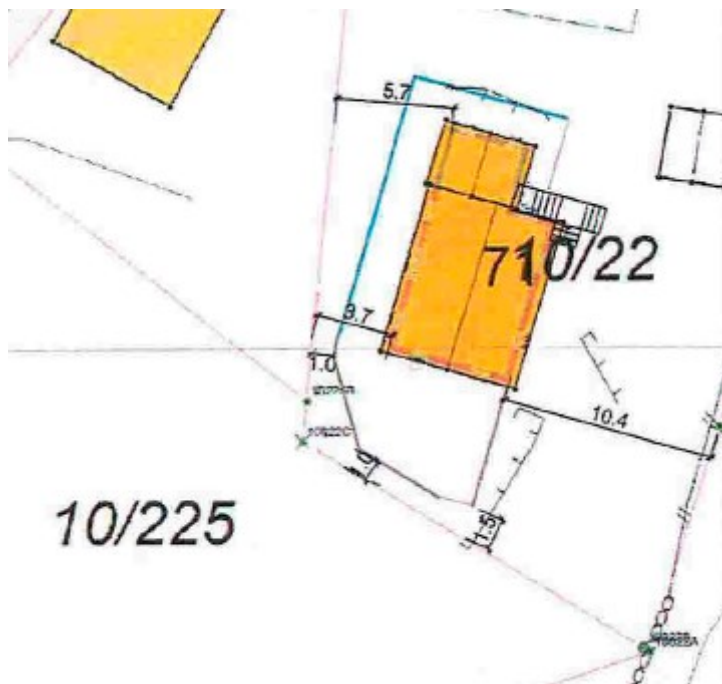
Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Tiltak:

Saka gjeld klage på godkjenning av dispensasjon og løyve på vilkår for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr. 10/22 på Hjertås.

Tiltakshavar, representert ved ansvarleg søkjar Fjeldstad og Sandvik Tømrerteam AS fekk i medhald av Plan- og bygningslova (Pbl) § 20-1 bokstav d løyve til bruksendring av hytte til heilårsbustad på gbnr. 10/22. Saka omfattar dispensasjon frå avstandskravet mot nabogrense i pbl. § 29-4 for plassering av terrasse mot gbnr. 10/1 og 10/225 med minsteavstand på 1 meter.



Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 11.1.2018, 04/2018 vart søknad om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad godkjent. Saman med godkjenninga blei det gitt dispensasjon på vilkår for plassering av terrasse 1 meter frå nabogrense, terrassen skal oppfylle dei branntekniske krav for plassering nærare grensene, slik at terrassen ikkje får innverknad på framtidig utnytting av naboeigedomane.

Eigar av gbnr. 10/255, Charlotte Sæle Bønes og eigar av gbnr. 10/1 Beate Reinertsen Sæle har som naboar rettidig klaga på vedtaket i skriv datert 25.1.2018:

Klage vedrørende vedtak; Saksnr: 04/2018: GBNR 10/22, Hjertås- Dispensasjon og løyve på vilkår-Bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad.

- Eier av eiendommen satte opp terrasse med avstand 0 meter fra nabogrensen. Dette var gjort uten godkjenning fra kommune og uten tillatelse/dispensasjon fra oss naboer.
- Det ble nylig søkt om dispensasjon om at terrassen kan kortes ned til 1 m fra grensen. Kravet til plassering er 4 meter fra nabogrensen. Vi aksepterte å møte søker på halvveien med dispensasjon på 2 meter fra grensen. En forutsetning videre at terrassen ble oppført i brannhemmende materiale samt at tiltaket ikke vil innebære restriksjoner eller merkostnader ved framtidig utnytting av gbnr 10/225.
- Vi mener at gbnr 10/225 får en begrenset utnyttelse av tomten dersom det bare er 1 meter fra grensen til terrassen. Tomten har form som en trekant. Se situasjonskartet. Når eier av gbnr 10/225 skal bygge på tomten og skal holde seg innenfor 4 meter vil det reelt bare bli 5 meter mellom byggene. Vil det medføre at eier må oppføre sitt bygg også i brannhemmende materiale og derfor få en merkostnad? Videre mener vi at vedtaket kan medføre at gbnr 10/225 får en lavere verdi. Til sammen vil en dispensasjon på under 2 meter slik vi ser det få konsekvenser for miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.
- Eier av gbnr.10/22 har muligheter til uteplass/terrasse andre steder på eiendommen.

Vi klager herved over vedtaket og ber om at klagen blir tatt til følge.

Ansvarleg søkjar Fjeldstad & Sandvik TømrerTeam AS, har på vegne av tiltakshavar sendt tilsvar til klagen i brev datert 13.2.2018:

Merknad på klage vedrørende vedtak; Saksnr:4/2018: GBNR 10/22

- For ordensskyld vil vi gjera oppmerksom på at det er tidligere eier av gnr/bnr 10/22 som satte opp terrassen og ikkje nåværende eier.

- I klagen vedrørende vedtak; Saksnr:04/2018 er det ytra bekymring for at eigar av gnr/bnr 10/225 vil få merkostnad ved evt. framtidig oppføring av bolig, med tanke på brannkrav.

I godkjenningen frå kommunen datert 11.01.2018 kjem det fram at det er tiltakshaver av 10/22 som har ansvaret for dette:

«Kommunen meiner at tiltakshaver må ha ansvaret for å oppfylle branntekniske krav, slik at desse ikkje blir overført til nabo. Kommunen har høve til å sette vilkår om at tiltakshaver oppfyller særskilte brannverntiltak, sjå pedersen mfl. «Plan- og bygningsrett» side 404. Kommunen sett difor vilkår for løyve i samsvar med dette, jf. vedtaket nedanfor, og vurderer at tiltaket på denne føresetnad ikkje kjem vesentlig i konflikt bak omsyna i § 29-4, 2.ledd.»

Vurdering:

Lov og plangrunnlag – Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klagen og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gje dispensasjon som omsøkt i saka er oppfylt.

Den omsøkte eigedomen er regulert til bustadområde B1, i *Reguleringsplanen for bustadområde Holme gnr 10 bnr 1 m.fl. (arealplanid 125620060001)*. Innanfor bustadområde B1, er bruksendring til heilårsbustad i samsvar med reguleringsplanen. Bygningen på gbnr. 10/22 var oppført før reguleringsplanen var vedtatt, då som ein fritidsbustad. For å kunne nytte bygningen som heilårsbustad må den først få godkjent ein bruksendring. Bygning og terrasse er alt oppført, og sistnemnde er plassert heilt i nabogrense til gbnr. 10/225. I DNT vedtak 04/2018 vart bruksendring godkjent på vilkår om at terrassen blei trekt 1 meter frå nabogrense, og at terrassen blei oppgradert i samvar med branntekniske krav for plassering nærare grense, slik at ikkje terrassen får innverknad for framtidig utnytting av gbnr. 10/225 og 10/1.

Konkret vurdering av klagen:

Omsøkt bruksendring er i tråd med eksisterande arealbruk. Plassering av terrasse 1 meter frå felles eigedomsgrense krev samtykke frå nabo eller dispensasjon frå avstandskravet i Pbl. § 29-4, 2 ledd. Som ansvarleg søkjar skriv og som var eit vilkår for godkjenninga skal terrassen utbetrast i samsvar med branntekniske krav.

Naboar har i sin klage påpeikt at plassering av terrassen med 1 meter avstand til felles nabogrense, vil begrensa deira utnytting av tomta. Slik rådmannen tolkar klagen stiller dei seg spørjande til korleis omsøkt terrasse og framtidig byggjetiltak på deira tomt skal oppfylle avstandskravet på 8 meter mellom bygg på nabotomtar. Dei stiller spørsmål til om plassering av terrassen 1 meter frå felles grense vil medføre at dei anten må trekke framtidig utbygging lenger vekk frå felles grense, eller om tiltaket vil medføre ein meirkostnad for dei i den grad at framtidige tiltak på deira eigedom må førast opp med brannhemmande materiale for å oppnå teknisk forskrift når det gjeldt

brannsmitte mellom bygningar. Samla meiner dei at plasseringa slik den er omsøkt får konsekvensar for miljø, sikkerhet og tilgjengelegheit.

Rådmannen finn å presisere at det er omsøkt tiltak som ved plassering nærare grense skal byggjast med brannhemmande materialar. Slik rådmannen vurderer det vil tiltaket av den grunn ikkje få innverknad for nabotomtane si framtidig utnytting. Det vil ikkje vera eit krav til at nabotomten må trekkje framtidige byggjetiltak lenger vekk frå eigedomsgrænse eller at dei må prosjektere framtidige tiltak med brannhemmande materiale på bakgrunn av at gbnr. 10/22 har plassert tiltak med 1 meter avstand til eigedomsgrænse. Framtidig utbygging på gbnr. 10/225 og 10/1 kan framleis gjennomførast i samsvar med reguleringsplankartet og føresegnene knytt til planen.

I forhold til naboomsyn som lys og utsikt viser rådmannen til tidlegare vurderingar og meiner utbygginga er innanfor det som er pårekeleg ved utnytting av naboeigedomane i samsvar med reguleringsplanen. Når det gjeldt å sikre gode uteoppholdsareal viser arealplankartet plassering av både hus og garasje på gbnr. 10/225, slik kartet viser vil ikkje omsøkt tiltak leggje nokon begrensing for dette. Rådmannen ser heller ikkje at tiltaket vil få konsekvensar for miljø, sikkerhet og tilgjengelegheit. Ekstra tiltak når det gjeldt krav til brannsmitte i henhold til teknisk forskrift blir ivare tatt for terrassen av eigar av gbnr. 10/22. Innkomen klage inneheld ikkje opplysningar som tilseier omgjerding av vedtaket.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klagen ikkje vert teken til følge, og at Utval for drift og utvikling opprettheldt vedtak om Dispensasjon og løyve på vilkår for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr. 10/22 på Hjertås. Saka skal i såfall sendast til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling tek klagen frå Charlotte Sæle Bønes og Beate Reinertsen Sæle til følge, vil det vera eit nytt enkeltvedtak etter forvaltningslova som skal sendast partane med opplysningar om klagerett. Ein eventuell klage på vedtaket skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter behandling i Utval for drift og utvikling.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek ikkje klagen frå Charlotte Sæle Bønes og Beate Reinertsen Sæle til følge. Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klagen inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at løyve etter Pbl. §§ 20-1 og 19-2 for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad og dispensasjon på vilkår for plassering av terrasse 1 meter frå nabogrense, på gbnr. 10/22 på Hjertås, av 11.1.2018, saksnr. 04/2018 vert omgjort. Vedtaket vert oppretthalde.

Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 19/2018

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

UDU - vedtak:

UDU-samrøystes vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek ikkje klagen frå Charlotte Sæle Bønes og Beate Reinertsen Sæle til følge. Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klagen inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at løyve etter Pbl. §§ 20-1 og 19-2 for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad og dispensasjon på vilkår for plassering av terrasse 1 meter frå nabogrense, på gbnr. 10/22 på Hjertås, av 11.1.2018, saksnr. 04/2018 vert omgjort. Vedtaket vert oppretthalde.

Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.»