



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Roald Aandahl	Arkivkode: GBNR-18/11
Arkivsaksnr: 18/838	Løpenr: 18/9235
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	04.12.2018	019/2018

Dispensasjon frå byggjegrænse mot nabo på GBNR 18/49

04.12.2018 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Framlegget vart vedteke med 7 mot 1 røyst.

For framlegget til rådmannen	Imot framlegget til rådmannen
Gunn Østvik Petersen (Ap)	Karl Kolbotn (Frp)
Ingvild Borgevik (Frp)	
Jan Magne Borgevik (Frp)	
Sture Tveit (H)	
Gunn Totland Moss (Krf)	
Anja Elisaberg Gjerde Markhus (Bl)	
Martin Haugen (Bl)	

Karl Kolbotn (Frp) sette fram merknad til protokollen, sjå møtenotater.

NAT- 019/2018 Vedtak:

Samnanger kommune gjev med heimel i pbl. §19-2 dispensasjon frå pbl. § 29-4 avstandskravet 4 meter frå nabogrense på gnr/bnr 18/11.

Kommunen vurderer konsekvensane for 18/49 til ikkje å vere vesentleg større enn ein må pårekne i eit område for fortetting. Kommunen finn heller ikkje at omsynet til pbl. §29-4 vert vesentlig sett til side på grunn av at konsekvensane er små. Fordelane knytt til nærskap til viktige målpunkt for brukarar av omsorgsbustadene vurderast å vere vesentleg større enn ulempene ved utbygginga.

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

-Det skal ikkje byggjast nærere enn 1 meter frå nabogrense til gbnr 18/11, jf. vedlagte planteikning.

Vedtaket kan pålagast til kommunen, jf. Lov om offentlig forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket.

I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtaket) og kva som er endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i pbl. §19-2 gjevast det dispensasjon frå pbl. § 29-4 avstandskravet 4 meter frå nabogrense på gnr/bnr 18/11.

Kommunen vurderer konsekvensane for 18/49 til ikkje å vere vesentleg større enn ein må pårekne i eit område for fortetting. Kommunen finn heller ikkje at omsynet til pbl. §29-4 vert vesentlig sett til side på grunn av at konsekvensane er små. Fordelane knytt til nærskap til viktige målpunkt for brukarar av omsorgsbustadene vurderast å vere vesentleg større enn ulempene ved utbygginga.

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

-Det skal ikkje byggjast nærare enn 1 meter frå nabogrense til gbnr 18/11, jf. vedlagte planteikning.

Vedtaket kan pålagast til kommunen, jf. Lov om offentleg forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket.

I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtaket) og kva som er endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Dokument som ikkje er vedlagt:

(slett denne teksten dersom du ikkje viser til dokument som ikkje er vedlagt)

Kva saka gjeld:

Det er søkt om å byggje omsorgsbustadar inntil 1 meter frå nabogrense. Kommunen kan med heimel i pbl. §29-4 godkjenne bygg nærare enn 4 meter om eigar har gitt skriftleg samtykke til tiltaket. I denne saken har det ikkje lukkast kommunen å komme til avtale med eigar av gnr/bnr. 18/49. Det vil difor vere trong for dispensasjon frå avstandsføresegnet i pbl. §29-4.

Tiltaket vart nabovarsla i samband med søknad om rammeløyve for bygget. Kommunen vurderar at det ikkje er trong for ny nabovarsling for handsaming av dispensasjonen.

Vurderingar og konsekvensar:

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første må omsynet bak bestemmelsen det dispenseres frå, og omsynet til loven sin føremålsbestemmelse, ikke verte vesentlig sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det andre vilkåret inneber at det må foreligge en klar overvekt av omsyn som taler for dispensasjon. Det må ligge føre relevante fordelar. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klårt angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven sett.

Ombudsmannen har ved flere anledninger uttalt seg om spørsmålet om dispensasjon fra kravet til 4 meter avstand fra nabogrense, og har gitt uttrykk for at det skal en del til for å oppfylle de relativt strenge krava for dispensasjon fra avstandskravet. Ombudsmannen grunngjer dette mellom anna

med at det må leggjast til grunn at lovgjevar allereie har gjort en avveining mellom utbyggar og naboene sine interesser.

Kommunen har prøvd å komme til avtale om plassering nærare grensen enn 4 meter, men har ikkje lukkast. Eigar av gnr/bnr 18/49 vart tilbudt kompensasjon for eventuell ulempe. Kompensasjonen var at kommunen ville avstå grunn ved å frådele grunn til 18/49 sin tilkomstveg (om lag 125m²).

Det er ei klår ulempe å få eit bygg plassert nærare eigedomsgrensa enn 4 meter. Om kommunen plasserer eit bygg 1 meter frå grensa, fører det til at eigar av 18/49 ikkje kan plassere eit bygg (utan ekstra brannsikring) nærare enn 7 meter frå grensa.

Likevel vurderer kommunen at ulempen er liten grunna av at så godt som heile dette arealet ligg innan byggjegransa mot bekken som skiljar dei to eigedomene. Dette er areal som vanskelegt let seg byggja ut. Både på grunn av at det ligg i flaumsonen til bekken, og vil krevje omfattande sikring mot erosjon. Figur 1 synar plassering av bygget med innteikna byggjegransa mot bekk (blå skravur, 5m), og den raude skravuren synar 8 meter avstand frå fasadelivet. Det er under 2m² som ikkje kan bebyggjast utan tiltak for brannsikring.

Ulempen vurderast av kommunen å være låg, og ikkje større enn ein må rekne med i eit byggeområde for fortetting.



Det er trong for omsorgsbustader i kommunen.

Kommunen sin oppgåve er å leggje tilhøva til rette for at brukarane av omsorgsenteret skal kunne leve eit mest mogleg aktivt og «normalt» liv. Fleire tomter han vore vurdert for plassering av omsorgsbustadene. Denne plasseringa skiljer seg klart ut som den beste både med omsyn til tilgang til kollektivtransport, og ligg i gongavstand frå handelssenteret i kommunen. Handelssenteret har til dømes forretningar, bibliotek og post. I tillegg går det gong og sykkelveg i begge retningar frå bustadene som også gir direkte tilgang til kyrkje og grendahus. Etter ein heilskapleg vurdering er fordelane ved å plassere omsorgsbustadene på denne tomten vesentleg større enn at ulempen med at tomten er noko trong.

I samband med søknad om rammeløyve vart tiltaket nabovarsla. Grunna at rammesøknaden var så detaljert at naboer og gjenboere harhatt moglegheit til å vurdere konsekvensane av tiltaket opp mot sine interesser i byggesaken, finn ikkje kommunen det naudsynt å varsle på nytt om dei same tingene.

Eigar av gnr/bnr 18/49 kom med følgjande merknader

Nabomerknader til planteikningen i nabovarselet, jf søknad til rammeløyvet var følgjande:

1. Eigedomsgrense fremgår ikkje av situasjonsplanen
2. Bygget er prosjektert over eigedomsgrense senter bekk mot nordaust
3. Byggegrense 4 meter er ikkje oppretthalde
4. Adkomstvegen til omsorgsbustadane må gjerast uavhenging av min eksisterande veg. Dette fordi besøkande og ansatte tidlegare har parkert framfor min veg og tidvis blokkert / sperra og vanskeleggjere adkomst.
5. For evt. ombygging av bekk må undertegnede involverast

Nabomerknader er vurdert slik:

1. Eigedomsgrenser er målt inn på nytt av kommunen. Dei er synt med stipla svart tjukk linje på revidert situasjonskart. Dette er sendt eigar av gnr/bnr 18/49 samman med avtaleutkast.
2. Bygget er prosjektert minimum 1 meter frå nabogrense.
3. Det er ikkje mulig å overholde byggegrensa på 4 meter slik bygget med uteplass og fellesbygg er prosjektert. Alternativet er optimalisert i forhold til både avstand nabogrense , kommunal veg samt eksisterande bygg. Det er og søkt dispensasjon frå avstandskravet.
4. Delt adkomstveg er ei god løysing med omsyn til at ein reduserar konfliktpunkt mot samlevegen. Eksisterande adkomstveg er eigd av kommunen. Eigedom 18/49 har bruksrett til vegen. Kommunen vurderer ny adkomst å vere tilfredsstillande som tilkomst for nabo. Omsorgsbustadene har eigen parkering. Det skal ikkje vere naudsynt (eller lovleg) å parkere slik at ein er til hinder for adkomst til gnr/bnr 18/49.

Plasseringa vil ikkje vere til større sjenanse for naboeigedom- eller redusere tomta sine verdier med omsyn til utsikt, pårekneleg utnyttelse av tomta, usjenert uteplass, parkeringsplasser, lys/ soltilhøve og tilgjengenge(adkomst).

Konklusjon:

Kommunen vurderer konsekvensene for 18/49 til ikkje å vere vesentleg større enn ein må pårekne i eit område for fortetting. Kommunen finn heller ikkje at omsynet til pbl. §29-4 vert vesentlig sett til side på grunn av at konsekvensane er små. Fordelane knyta til nærskap til viktige målpunkt for brukarar av omsorgsbustadene vurderast å vere vesentleg større enn ulempane ved utbygginga. Rådmannen finn med bakgrunn i dette å kunne tilrå dispensasjonen.