



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
32/2021	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	13.04.2021

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Henrik Øye	Gbnr-74/1/8, FA-L42	20/566

KLAGE PÅ LØYVE TIL TILBYGG PÅ GBNR 74/1/8 MOSEHEIA 4

Vedlegg:

Klage - Byggeløyve Tilbygg

Vedr. klage på byggesak 20/566, datert 15.05.20

Klage 02.07.20

Klage 13.08.20

Klage 13.11.20

Klage 22.09.20

Anmodning om politisk behandling av Kommunestyret

Svar på brev datert 02.07.20

Svar på kommentarer til byggeløyve

Svar på kommentarer til byggeløyve

Løyve til oppføring av tilbygg hytte - gbnr 74/1/8 Moseheia 4, 5722 Dalekvam

Klage/Utsett iverksetting

Byggesak GBNR 74/1 Moseheia 4, 5722 Dalekvam - Søknad om løyve til tiltak. Tilbygg hytte

Teikningar, kart

1396841140-29147-17059-170-99

Føresegner

Plan

Plankart Berge

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Klagen vert ikkje teken til følge, og løyve av 15.05.20 til tilbygg til fritidsbustad på gbnr 74/1/8 Moseheia 4 vert stadfesta.
2. Klagen vert ikkje gjeven oppsettjande verknad.
3. Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 32/2021

FPØ - Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

FPØ - Tilråding/Vedtak:

1. Klagen vert ikkje teken til følgje, og løyve av 15.05.20 til tilbygg til fritidsbustad på gbnr 74/1/8 Moseheia 4 vert stadfesta.
2. Klagen vert ikkje gjeven oppsetjande verknad.
3. Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Saksopplysningar:

Det er gjeve løyve til oppføring av eit mindre tilbygg til eksisterande hytte på festnr. 8 av gbnr 74/1. Det er opplyst at grunneigar har samtykka til tiltaket. Løyvet er påklaga av eigar av nabohytta på festnr. 9.

Samandrag/konklusjon (kort om saka)

Kommunen mottok søknad om tilbygg til fritidsbustad 06.05.20. Det vart gjeve løyve til tiltak 15.05.20. Vedtaket vart påklaga av nabo på festetomt 9 i fleire omgangar, men tidlegast 26.06.20. Klagen er såleis rettidig. Kommunen avviste klagen i brev 01.07.20 med bakgrunn i at det ikkje var kome nye opplysningar i saka, og at dei forholda klagar klaga på var av privatrettsleg karakter, som bygningsmynde ikkje skal ta stilling til, og at kommunen vurderte at tiltaket var i tråd med plan. Klaga vart følgd opp av ytterlegare brev frå klager, rundt dei same forholda. Ein syner til vedlegg til sakspapir.

Bakgrunn for saka

Det vart søkt om oppføring av eit mindre tilbygg til eksisterande hytte på festa tomt av gbnr 74/1. Det er opplyst at grunneigar har samtykka til tiltaket. Tiltaket gjeld festetomt 8. Eigar av festetomt 9 har påklaga vedtaket med bakgrunn i at festetomtene ikkje er målt opp, og såleis at ein ikkje kan vite om tiltaket vil komme i strid med plan- og bygningslovas § 29-4 om krav til avstand frå nabogrenser. Klagar har kravd oppmåling av si festetomt i eiga sak. Denne kommenterast ikkje nærmare.

Festetomta er pr. i dag eit punktfeste. Utbygging på tomtene regulerast av gjeldande reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Klagar har ikkje klaga på tilbygget i seg sjølv, berre på at manglande oppmåling fører til at ein ikkje får vurdert plasseringa opp mot pbl § 29-4. Tilbygget vender bort frå klagars festetomt, og vil såleis uansett ikkje komme nærmare grensa mot deira festetomt eller hytte enn eksisterande hyttebygg. Det er i søknaden gjort greie for at grunneigar av gbnr 74/1 har samtykka til tiltaket. Eigar av festetomt 7 har ikkje påklaga eller hatt merknader i saka.

Administrasjonen vurderer ikkje tiltaket å være i strid med gjeldande planer. Det er det heller ikkje påstått i klagen, utover at manglande oppmåling fører til at ein ikkje kan konkludere om tiltaket kjem i strid med fellesareal slik som omtala i reguleringsplan, og om tiltaket kjem i strid med pbl § 29-4 om avstand til nabogrenser. Tilbygget har stor avstand til bygning på både festnr. 7 og nr. 9 – og det generelle kravet til minimum 8 meter mellom byggverk er ivareteke i tiltaket. Kommunen har ikkje heimel til å krevje oppmåling av festetomter når tiltak ikkje utløyser behov for å klarlegge grensene for den eller dei matrikkeleiningane tiltaket gjeld for. Sidan tiltaket vender bort frå klagars festetomt, utløyser ikkje tiltaket behov for klarlegging av grensene mellom klagar og tiltakshavar. Følgjeleg har ikkje kommunen heimel til å krevje dette i denne saka. Grunneigar, som eig fellesarealet har

samtykka, og det er difor heller ikkje behov for klarlegging av grenser mot grunneigars areal i saka.

Dei øvre klagepunkta er privatrettslege, og ein har difor oppmoda klagar til å søke å løysa evt. tvist mellom partane om kor grensene for festetomtene skal gå privatrettsleg eller gjennom jordskifteretten.

Administrasjonen er difor av den oppfatning at klagen ikkje skal tas til følgje og heller ikkje gjevast utsetting iverksetting.

Formelt grunnlag

Gjeldande reguleringsplan er reguleringsplan/disposisjonsplan for del av gnr. 74 bnr. 1, Berge. Plankartet visar dei 3 hyttene som ligg der i dag. Føresegnene fastset at hyttene vil bli på bygsla tomter, og at planområdet som heilheit er på ca 9,6 da – då ca 3,2 da pr. hytte. Det er elles ikkje gjeve føresegnar om arealavgrensing av hyttene, utover at dei skal plasserast i samsvar med plankartet.

Kommuneplanens arealdel gjeld før eldre planar, der ein ikkje har tilsvarende føresegnar. Kommuneplanen har føresegnar for fritidsbustad i punkt 2.3,

2.3. Fritidsbustad

2.3.1. Formålet gjeld byggeområde sett av til fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal.

Pbl § 11-7 nr. 1.

2.3.2. Utforming av fritidsbustad:

- a) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 120 m² (eventuell parkering inne på tomte er inkludert i dette). Tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar.
- b) Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng.
- c) Det er ikkje tillate med terrasse på over 30 m². Terrassar kan vera maksimalt 1 meter over gjennomsnittleg terreng som nemnt over. Oppsetjing av gjerde er ikkje tillate.

Pbl. § 11-9 nr. 5.

Tiltaket kjem ikkje i strid med føresegnar i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel.

Vurdering og konsekvensar

Kommunen vurderte at det omsøkte tilbygget kunne etablerast i tråd med gjeldande reguleringsplan. Dertil har ein vurdert at kommuneplanen går føre reguleringsplanen når det gjeld areal.

Kommunen har dertil vurdert at tiltaket ikkje utløyser behov for kartlegging av grenser mellom tiltakshavar og klager. Øvre partar har ikkje uttala seg negativt til tiltaket eller kravd oppmåling.

Rådmannen tilrår at byggeløyvet vert stadfesta, og at saka vert sendt vidare til fylkesmannen for endeleg avgjerd.