

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-323/203, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 23.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
142/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023

Klage på løyve til bruksendring og takterasse - gbnr 323/203

Klagen frå eigar av gbnr. 323/213 i sak 23/4538, datert 03.08.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtak av 14.07.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for bruksendring av bod, og for saltak som endrast til flatt tak med takterasse. Vedtaket er heimla i planog bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve og delvis fritak frå byggteknisk forskrift (TEK-17), til fasadeendring og bruksendring av bod, frå tilleggsdel til hovuddel på eigedom gbnr 323/203. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.03.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. 2.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kømmareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser

Søknad om fråvik frå TEK-17 §§ 13-5 og 13-7 vert avslått.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 08.11.2023:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedtek.

APM- 142/23 Vedtak:

Klagen frå eigar av gbnr. 323/213 i sak 23/4538, datert 03.08.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtak av 14.07.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for bruksendring av bod, og for saltak som endrast til flatt tak med takterrasse. Vedtaket er heimla i planog bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve og delvis fritak frå byggteknisk forskrift (TEK-17), til fasadeendring og bruksendring av bod, frå tilleggsdel til hovuddel på eigedom gbnr 323/203. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.03.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. 2.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser

Søknad om fråvik frå TEK-17 §§ 13-5 og 13-7 vert avslått.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 764/23

Tiltak: Bruksendring og etablering av takterrasse

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: 323/203

Adresse: Galtenesvegen 69

Tiltakshavar/eigar: Petter Heskestad Thorgersen

Klagar:

Vibekke Mikkelsen

Saka gjeld klage på delegert vedtak om løyve til bruksendring av bod frå tilleggsdel til hovuddel og endring av taket på boden frå saltak til flatt tak som skal nyttast som terrasse. I tillegg fasadeendring ved montering av terrassedør i gavl mot nord og sør, og endring av vindu mot aust.

Det visast elles til søknaden.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå naboar.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka.

Vedtak ble sendt ut den 17.07.2023. Klagen er mottatt innan den 04.08.2023 og er mottatt innan fristen.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

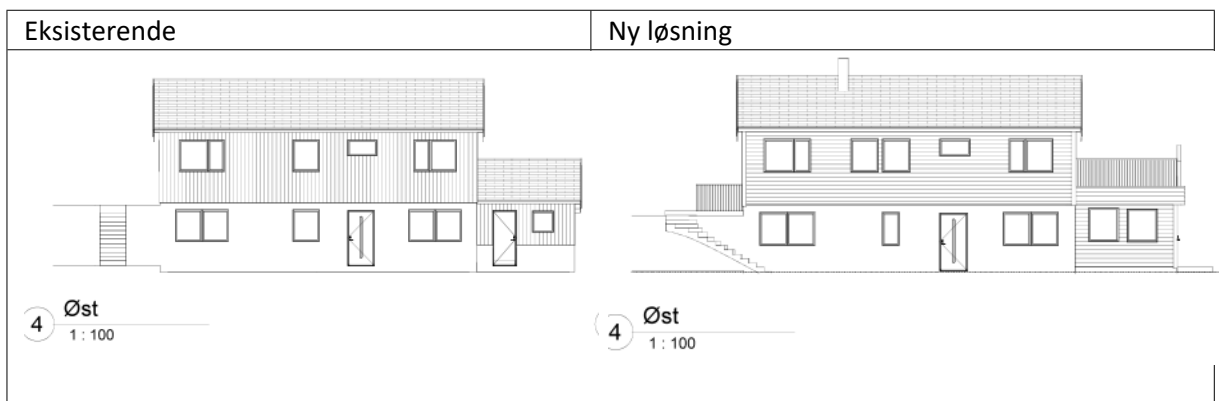
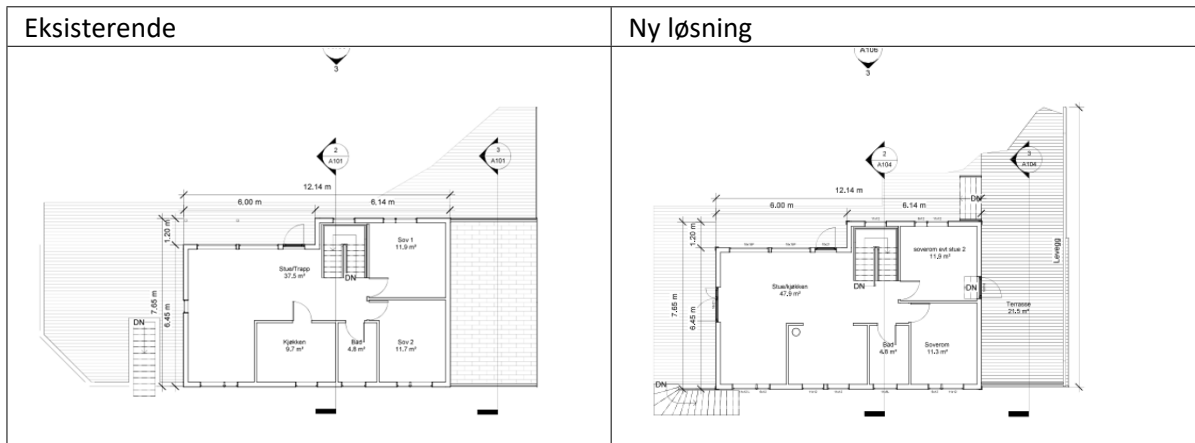
Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for industriområde Mjåtveitmarka/Frekhaugmarka Plan id: 125619780310 er definert som Bustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå avstandskrav i pbl. § 29-4.

Kart/foto



Situasjonsplan



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Viser til kommunens tilsvar til nabo merknad, samt løyve til bruksendring og etablering av takterrasse datert 14.07.2023

Ved å endre fasade fra saltak til flatt tak med terrasse på tidligere godkjent tilbygg vil medføre store innsynsproblemer på nabo sitt primære uteområde. Selv om tiltakshaver setter om en 1.6m høy levegg vil innsynsproblematikk forsterkes og påvirke nabo sitt privatliv. Dette da som følge av tiltakshavers fasadeendring.

Det nevnes at tiltaket medfører en forbedring for nabo i forhold til sjenerende innsyn. Dette stemmer overhode ikke! Her utvides terrasse med X- antall m2 mot nabo sitt primere uteområde og at dette vil redusere innsyn stiller jeg meg undrende til. Det at man fjerner 2 vinduer (nedre del av tilbygg) og setter inn en terrassedør vil ikke påvirke innsyn til nabo sitt primære uteområde da det ligger på en høyere elevasjon.

Det nevnes at tiltaket ``klart`` medfører større fordeler enn ulemper. Ja, det er fordeler for tiltakshaver, men kan ikke se noen fordeler for nabo da fasadeendring vil medføre betraktelig økt innsyn og evt. påfølgende støy. Ser at eventuell økt støyproblematikk som følge av fasadeendring ikke har blitt nevnt i det heletatt, dette hverken tiltakshaver eller kommunens representant.

Minner om at avstandskravet skal sikre at byggverk blir plassert så nære grensen at naboeiendom ikke mister mye sol eller utsyn, og bidrar til å opprettholde naboer sitt privatliv

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Omsynet bak pbl. § 29-4 annet ledd er primært å ivareta naboeigedommen sine interesser og sikre tilstrekkeleg lys, luft og lysforhold både for naboar og egen eigedom. Avstandskravet sikrar at byggverk ikkje vært sett så nære grensa at naboeigedommen ikkje mistar mykje sol eller utsyn, og bidreg til å oppretthalda naboar sitt privatliv.

Vidare kan avstandskravet bidra til å hindra brannspreiing mellom byggverk og sikra tilstrekkeleg avstand for evakuering og brannsløkking.

I denne saka vil bruksendringa av eksisterande bod ikkje endra dei ytre rammene for bustaden. Omsynet bak avstandskravet vært dermed ikkje vesentleg satt til sides. For takterrassen vurderer kommunen at tiltaket ikkje i særleg grad har konsekvensar for helse, miljø, tryggleik eller tilgjenge. Bodan har alt eit saltak og ending av denne til takterrasse vil ikkje etter kommunens syn sette til sides omsynet bak avstandskravet i pbl. § 29-4

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak pbl. § 29-4 blir satt vesentleg til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den totale yte størrelsen på bustaden ikkje vært utvida.

Av ulemper ser administrasjonen at tiltaket medfører noko meir innsyn på nabo sin terrasse. Saksbehandlar har etter avtale med tiltakshavar vært på synfaring på hans eigedom og observert at nabo ikkje har vindu mot omsøkte takterrasse. Økt innsyn gjeld då utelukkande mot uteareal. Det vurderast at i tettbygde strøk må tolegrensa for innsyn mot hagar og terrasser være noko høgare enn det man krevje i meir rurale strøk.

I denne saka eksisterer bygget som skal bruksendrast, og dette er allereie plassert nærare nabogrensa etter tidlegare samtykke frå nabo. At bruken i no endrast vil ikkje medføre endringar i potensialet for brannspreiing eller evakuering, det vil heller ikkje i vesentleg grad påverka naboar sitt privatliv, sol eller utsyn. Administrasjonen ser det som ein fordel at eksisterande bygg oppgraderast og kan nyttast i tråd med dagens behov.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl. § 29-4 er oppfylt.

Vurdering i klageomgangen

Kommunedirektøren sin vurdering er at nabo ikkje får betydeleg økt innsyn tatt i betraktning dei eksisterande førehalda på eigedomane. Bygningsmassen som søkjast bruksendra eksisterer allereie. Takterrassen kan medføre noko økt innsyn. Det er likevel allereie etablert uteområde på den sida som takterrassen kjem. Sjølv om tiltakshavarens uteområde blir større, kjem terrassen ikkje nærare naboen enn den eksisterande delen. Den utvidast med andre ord bortover, ikkje utover mot nabo.

Klagar påpeiker at det ikkje er teke omsyn til økt støyproblematikk. Fordi tiltakshavar allereie har uteoppholdsareal på denne sida av bygget, kan kommunedirektøren ikkje sjå at det nye tiltaket fører til økt støy. Tvert imot vil den omsøkte skilleveggen kunne verka støyreduserende.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.

10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

04.08.2023	Klage på løyve til bruksendring og etablering av takterrasse - gbnr 323/203 Frekhaug	1971152
04.08.2023	FW Stadfesting mottatt klage Saknr 234538 Klage på løyve til bruksendring og etablering av takterrasse - gbnr 323/203 Frekhaug	1971153
18.07.2023	Løyve til bruksendring og etablering av takterrasse - gbnr 323/203 Frekhaug	1965899
10.07.2023	Følgeskriv-signed B-1 Q-1	1964761
28.06.2023	Søknad om endret bruk og fasadeendring - gbnr 323/203 Frekhaug	1957993
28.06.2023	Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett	1957995
28.06.2023	merknader til nabovarsel	1957998
28.06.2023	Tilsvar til merknad på nabovarsel	1957999
28.06.2023	situasjonsplan	1958000
28.06.2023	tegninger ny samlet	1958001
28.06.2023	tegninger eksisterende samlet	1958002
28.06.2023	opplysninger gitt i nabovarsel	1957996
28.06.2023	kvittering for nabovarsel	1957997
28.06.2023	Følgeskriv	1957994