

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
032/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eirik Berntsen	17/2287

Klage på løyve til endring av tilbygg - - gbnr 137/127 Alver

Vedlegg :

Klage på endring av tilbygg - gbnr 137/127 Alver (Kubbaleitet 14, Isdalstø) Løyve til endring av tilbygg - gbnr 137/127 Alver Eitt-trinns søknadsbehandling - gbnr 137/127 Alver Opplysningar om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon Søknad om dispensasjon Nabovarsel Situasjonsplan Teikningar Søknad om tilgivelse for ulovleg utført arbeid Bilder Løyve til etablering av tilbygg til bustad - gbnr 137/127 Alver Søknad om løyve til tiltak - gbnr 137/127 Alver Teikningar

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 24.01.19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Vedtaket som vert oppretthalde lyder slik:

«Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-3, vert det gjeve løyve til endring av tiltak i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 12.09.18, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*
- 2. Vilkår som er gitt i vedtak datert 24.10.17, administrativt vedtak saksnr. 483/17 gjeld.»*

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 032/19

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 24.01.19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Vedtaket som vert oppretthalde lyder slik:

«Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-3, vert det gjeve løyve til endring av tiltak i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 12.09.18, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*
- 2. Vilkår som er gitt i vedtak datert 24.10.17, administrativt vedtak saksnr. 483/17 gjeld.»*

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: 137/127

Adresse: Kubbaleitet 14
Tiltakshavar/eigar: Bjørnar Kleiveland Vatnøy
Klagar: Julija Straksiene og Marius Straksys

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om endring av tidligare gitt løyve for oppføring av tilbygg. Endringa gjeld storleik , både i grunnflate og høgde. Grunnflaten auker i frå 4,7 m x 5,4 m, til 6,8 m x 5,4 m, dvs ei auke på ca. 11,34 m² BYA. Endringen skjer over tre etasjar, slik at det blir etablert eit

leikerom i loftsetasjen. Det vert og etalert ein altan langs tilbygget sin sør-aust-fasade.

Administrasjonen var på synfaring den 23.01.19. Det vart gjeve løyve i vedtak datert 24.01.19.

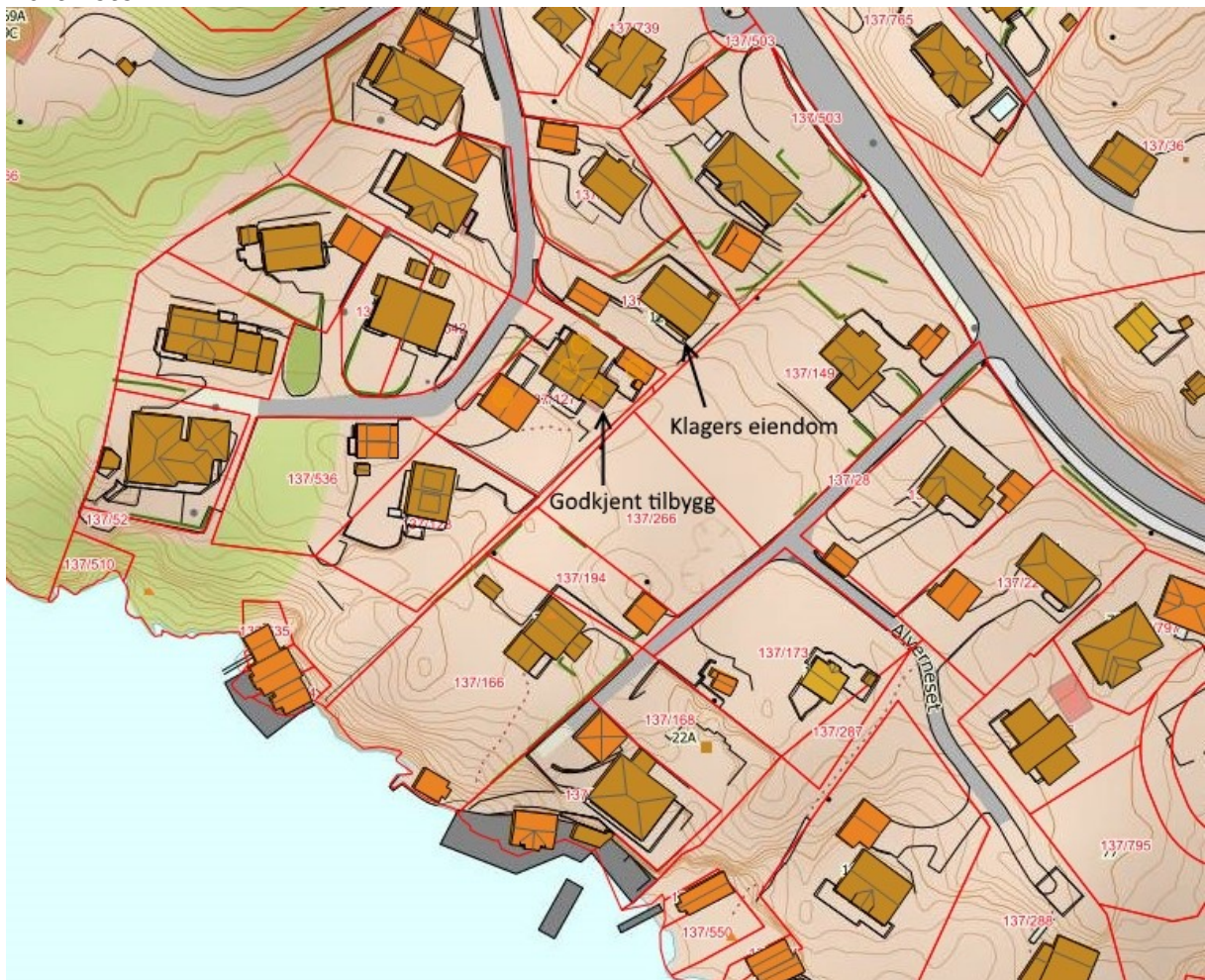
Det er motteke klage på vedtaket av nabo Julija Straksiene og Marius Straksys den 04.02.19. Det er klaga på endringane på tilbygget.

Administrasjonen gjer merksam på løyvet til tilbygget ikkje er ein del av denne klagebehandlinga, det er kun endringsløyvet for tilbygget som er omfatta.

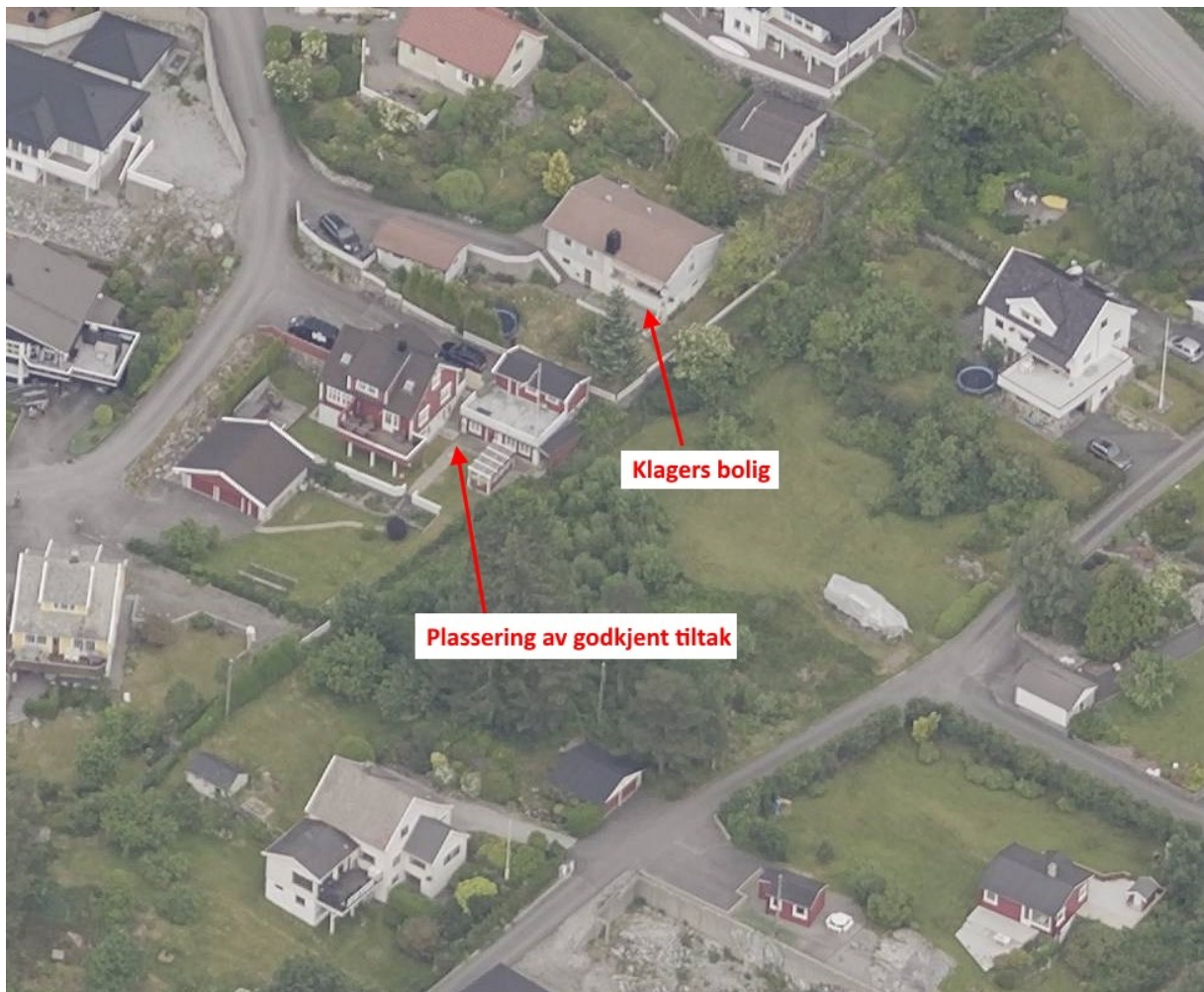
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund er definert som bustadføremaal.

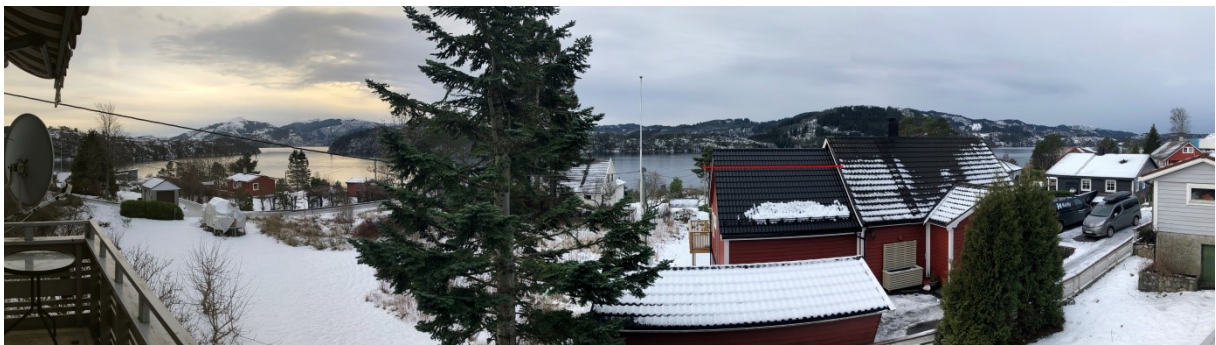
Kart/Foto



Oversiktsbilete av eigedomane.



Flofoto av eigedomane



Panoramabilete av utsikta frå klagers altan. Den røde streken markerar omtrentleg høgde slik tilbygget vart godkjend før endring. Bileta er tatt av administrasjonen under synfaringa.

KLAGE

Hovudmomenta er tap av utsikt og redusert verdi på eige eiendom. Klagen inneheld ikkje nye momentar ut over dei som ble fremlagt som nabomerknaden i byggesaka.

I klagen går det fram:

Byggesak klage påbyggetillatelse på Kubbaleitet 14, 5914 Isdalstø (Bjørnar Kleiveland Vatnøy)

Vi er enig ikke med løyve til endring av tilbygg - gbnr 137/127 Alver av 24.01.2019 NY nabovarsel av 25.07.18 (fikk 9.august 2018) for tilbygg Gbnr. 137/127 Kubbaleitet 14, Isdalstø er ikke akseptabelt.

Mønehøyden og bredden på oppført tilbygg er overskredet med 0,5-0,6 m. Dette er godt synlig på vedlagte bilder når Du sammenligner i TO nabovarselet tegning og det som ble bygget i virkeligheten. NY nabovarsel og søknad om endring ikke akseptabelt.

Dette har gitt negative konsekvenser for vår eiendom. Vi hadde flott sjøutsikt, som ble forringet av tilbygget.

Verdi på vår eiendom faller med 200.000 kroner fordi vi mister alt utsikt til sjøen fra BARN rommene og balkong om dette tilbygget blir oppført. Tilbygget stenger i tillegg for dagslys og utsyn i samsvar med TEK krav (tekniske forskriftene) for oppholdsrommene våre som ligger på denne siden.

Vi ber om at vår merknad tas til følge. Vår eiendom fikk negative konsekvenser allerede ved oppføring av opprinnelig tilbygg. Økning av høyde av tilbygg med 0,5 – 0,6 m ødelegger hele utsikten vår og reduserer husets pris (200 000 kr). Det kan vi ikke akseptere!

Vi ber at kommunen godkjenner ikke Bjørnar Kleiveland Vatnøy som selvbygger for tiltaket datert 25.07.2018 og godkjenner bare første nabovarsel datert 30.06.2017. Vi hadde ikke noen klage med første nabovarsel.

TILSVAR

Tiltakshavar har ikkje kommentert klagen i klageomgangen, men har gjeve til nabomerkandane i byggesaka. Dei same forholda gjer seg gjeldande i klagesaka.

De skriver at eiendommen deres får negative konsekvenser ved oppføring av opprinnelig tilbygg og at de hadde flott sjøutsikt som ble forringet av tilbygget. Videre skriver de at økt høyde ødelegger hele utsikten deres. Ligger ved bilder som viser den faktiske utsikten deres. (Se vedlegg 3)-7)).

Da vi ikke ønsker å ta oss til rette på annen manns eiendom for å ta bilder sendte vi en forespørsel på mail om å få tilsendt utsiktsbilde fra terrassen deres. Mailen har de ikke besvart. (se vedlegg under)

Vi mener at oppføring av tilbygget ikke har ødelagt hele utsikten deres da de har utsikt på sjøen både vest og sør-øst for huset vårt. Tilbygget forringer heller ikke solforholdene deres. Som kommentar til bildene som er lagt ved klagen, vil vi påpeke at avstandsmålingen som er gjort fra bakke og opp på husets vestsida ikke oppfattes som relevant, da det er store nivåforskjeller på vest og østside av huset.

Vår vurdering av byggeprosessen er at vi hadde for lite byggeteknisk kunnskap og tok dårlige beslutninger underveis. I ettertid ser vi at vi skulle kontaktet kommunen allerede i januar, da vi så at det ville bli endringer på grunn av byggetekniske forhold. Vi håper at Lindås kommune ser at det ikke har vært bevisste valg om å drive ulovligheter fra vår side og at kommunen gir oss en sjanse til å rette opp i de feilene vi har gjort.

VURDERING

I vedtak om løyve til endring av tilbygg var vurderinga til administrasjonen:

«Når det gjeld tap av utsikt, så var kommunen på synfaring den 23.01.19 for å sjå på dei faktiske forholda. Vår vurdering blir om ulempane til nabo blir så store, at vi må krevja ein anna plassering av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 29-4.

Plan- og bygningslova § 29-4 er ein bestemmelse som sentrale lovgivare har utarbeida, i dette tilfelle Kommunal- og moderniseringsdepartementet. I rundskriv H-8/15, datert 26.06.15, har departementet skildra korleis kommunane skal tolka § 29-4. I punkt 3.2.3 i rundskrivet skriv departementet blant anna følgjande (kommunens understrekning):

'3.2.3 Kommunen kan krevja en annen plassering og høgyde

Kommunens rolle består i å ta standpunkt til søkerens forslag til plassering slik denne fremgår av situasjonsplanen i søknaden, eventuelt supplert med annen plantegning og snitt. Kommunen kan gi tillatelse som omsøkt, eller godkjenne tiltaket med en annen plassering, innanfor de øvrige rettslige rammer. Begrunnelsen for slik endret plassering vil i mange tilfeller være betydelige ulemper for omgivelsene.

Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske

imøtekomes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"skjønnnet etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk.

Dersom kommunen ikke benytter sin mulighet til å kreve annen høyde eller plassering, vil det være tilstrekkelig å vurdere innholdet i eventuelle naboprotester opp mot den omsøkte utforming og plassering.'

Under synfaringa kom det klart fram at naboar på eigedom gnr. 137 bnr. 156 vil mista delar av utsikta si mot sør-vest. Samtidig har naboane fortsatt utsikt mot sør, samt nordover. Tiltaket det vert søkt om tar heller ikkje all utsikt mot sør-vest, slik at noko av utsikta gjenstår fortsatt her. Kommunen har stor forståelse for at naboene ikkje ønsker å miste deler av utsikta si, slik dei vil i denne saka. Vi har også forståelse for at dette kan redusere verdien av eigedommen, uten av at kommunen har tatt stilling til om dette faktisk vil være tilfelle.

Vår objektive vurdering av tiltaket er derimot at det etter plan- og bygningsloven ikkje utgjør ei betydelig ulempe for naboeigedomma. Tiltaket vil bare ta ein begrensa del av utsikta til naboar, medan store deler av utsikta fortsatt vil være som før. Tilbygg av denne størrelse må forventast bli oppført på naboeigedommar i tettbygde strøk. Vi kan heller ikkje sjå at solforholda vil bli vesentleg redusert.

Ettersom tiltaket i seg sjølv er i tråd med høgde- og plasseringsbegrensningar, kan vi derfor ikkje kreva ei anna plassering av tiltaket.»

Administrasjonen legg denne vurderinga til grunn i vurderinga av klagen. Vi kan ikkje sjå at det i klagen har kome fram nye opplysningar i klagen som tilseier ei anna vurdering enn den som er lagt til grunn i vedtaket. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2

[017002287&](#)