

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
094/15	Plan- og miljøutvalet	PS	10.06.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	14/7950

## Klagesak - Klage på løyve til oppføring av tilbygg til driftsbygning - gbnr 117/3 - Rosnes

### Vedlegg:

Utsnitt frå skråfoto teke i 2012 Klage vedk gbnr 117/3 Rosnes Tilsvaret til klage på vedtak vedk oppføring av tilbygg - gbnr 117/3 Rosnes FotoKartBrev i saka - gbnr 117/3 Rosnes - tilbygg Løyve til tiltak utan ansvarsrett- tilbygg til driftsbygning i landbruket - gbnr 117/3 Rosnes Uttale til tilbygg på driftsbygning Søknad om tiltak utan ansvarsrett - gbnr 117/3 Rosnes - tilbygg Nabovarsel Teikningsgrunnlag for løyve datert 13.05.2015 Tilbaketreking av underskrive nabovarsel - gbnr 117/3 Rosnes

Lindås kommune sitt vedtak datert 13.03.2015 vert oppretthaldt, klagen vert ikkje teken til følgje.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

### Plan- og miljøutvalet - 094/15

#### PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 13.03.2015 vert oppretthaldt, klagen vert ikkje teken til følgje.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

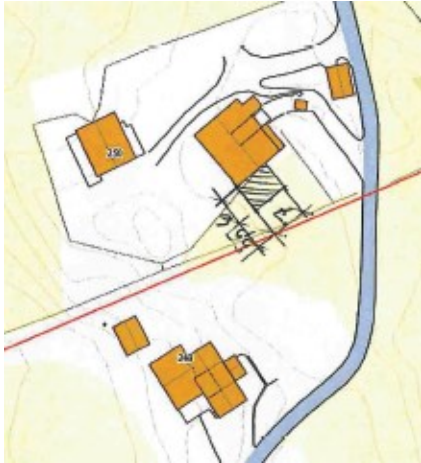
#### Saksopplysningar:

##### Politisk handsaming

Klagesaka skal avgjerast endeleg av Fylkesmannen i Hordaland, dersom ikkje Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje.

##### Bakgrunn

Tiltakshavar, Harry Rosnes, søkte kommunen om løyve til tiltak, søknad datert 11.02.2015. Tilbygget er i søknad opplyst å ha eit bruksareal BRA på om lag 42 m<sup>2</sup> og bygd areal BYA på om lag 49 m<sup>2</sup>. Tilbygget er underordna eksisterande driftsbygg, møne på tilbygget er opplyst å ha ei høgde på 6,5 meter over planert terreng medan eksisterande driftsbygg har ei høgde på 7,6 meter. Det er i søknad gjort greie for mindre justeringar av tiltaket som følgje av muntlig merknad frå nabo på gbnr. 117/1.



Nabo på gbnr. 117/1, Solfrid Hansen, har i brev til kommunen dagsett 30.12.2014, trekt tilbake signatur på motteke nabovarsel. Det går ikkje fram av brevet kvifor klagar ønskjer å trekke attende signatur på motteke nabovarsel.

Det vart i delegert vedtak datert 13.03.15 gjeve løyve til oppføring av tilbygg til driftsbygging i landbruket på eigedom gbnr. 117/3, Rosnes. Kopi av vedtak vart sendt klagar.

Heimelshavar av gbnr. 117/1, har i brev datert 23.03.2015 klaga på vedtak datert 13.03.15.

Tiltakshavar har brev datert 27.04.15 komme med tilsvar vedrørande klage frå gbnr. 117/1.

Heimelshavar av gbnr. 117/1 har i brev datert 25.04.15 pressisert at dei klagar på løyve.

#### Saksutgreiing

Tiltaket er i søknad opplyst å ha ei avstand til grense på 5,5 meter.

Tiltakshavar gjorde i søknad rede for at tiltaket etter dialog med eigar av gbnr. 117/1 har redusert storleik på tilbygget.

Kommunen vurderte endringa slik at det ikkje var naudsynt med yttarlegare nabovarsling jf. delegert vedtak datert 13.03.15.

Som følgje av brev om tilbaketrekking av signatur, på motteke nabovarsel, vart vedtak sendt heimelshavar av gbnr. 117/1. Det vart i vedtak gjort greie for at ein ikkje har høve til å trekke attende signatur på motteke nabovarsling, og at slik signatur ikkje gjev varslar nokon form for rettighet i høve tiltaket som vert nabovarsla.

Heimelshavar av gbnr. 117/1 har i brev datert 23.3.15 påklaga vedtak datert 13.03.15, for klage i heilskap viser vi til vedlegg.

Klage er fremsett innan 3 vekersfristen og vert teken til handsaming.

Hovudmomenta i klaga er:

- Nabo nekter for at det har vore dialog med tiltakshavar.
- Tilbygget kjem ca. 20 meter frå bustad på gbnr. 117/1 og vil ta lys og sol i opphaldsrom i bustaden.
- Det er gjerde som er grense mellom gbnr. 117/1 og 117/3.
- Avstand frå tiltaket til gjerde kan ikkje vere mindre enn 4 meter.
- Det vert påpeika at klagar er heimelshavar av gbnr. 117/1 ikkje gbnr. 117/2 som omtalt i delegert vedtak datert 13.03.15.

Klagar har i brev datert 25.04.15 pressisert at dei klagar på løyve, det er ikkje komme fram nye moment, for brevet i heilskap viser vi til vedlegg.

Tiltakshavar har brev datert 27.04.15 komme med tilsvar på klage frå gbnr. 117/1, for tilsvar i heilskap viser vi til vedlegg.

Hovudmoment i tilsvar er:

-Geografisk beliggenhet av tilbygget i høve bustad til klagar fører til at tap av sol/lys ikkje er reell då nord-aust sida av bustaden, som vender mot tilbygget, ligg i si eiga skygge etter ca. kl. 11.00.

-Mønet på det aktuelle tilbygget er lågare enn mønet på eksisterande driftsbygg slik at eventuell solskygge frå tilbygget vil bli ei anna og mindre enn for sjølve driftsbygget.

#### Vurdering

Kommunen har i delegert vedtak datert 13.03.15 omtala klagar som eigar av gbnr. 117/2, vi seier oss leie for dette, klagar er heimelshavar av gbnr. 117/1. Vi anser ikkje nemnde feil å ha hatt betydning for utfall i saka då kommunikasjon er kommen til rette vedkommande, som har hatt høve til å ivareta sine rettar som grunneigar.

Når det gjeld spørsmål om kor grense går mellom eigedom gbnr. 117/1 og 117/3 so er dette noko som må løysast i mellom partane. Vi gjer merksam på grensepunkta ikkje er innmålt og difor ikkje er nøyaktige.

Avstand frå det omsøkte tilbygget til gjerde, som vert nemnd i klage datert 23.3.15, er i søknad opplyst å vere 4 meter.

Tiltaket er etter søknadsdokument (situasjonsplan, plan-/snitt- og fasadeteikningar) teinka inn i kommunen sitt kartsystem - Gemini. Avstand frå tiltaket (takutstikk) til omtalt gjerde, er i Gemini målt til 4 meter medan avstand til klagar sin bustad er målt til om lag 25,5 meter.

Plassering av tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, 2.ledd, som seier at *byggverk skal ha avstand frå nabogrense som minst svarer til bygget si halve høgde og ikkje mindre enn 4 meter.*

Vi kan ikkje sjå at sol og lystilhøve i opphaldsrom i bustad på gbnr. 117/1 vert vesentleg redusert som følgje av tilbygget, det er god avstand mellom dei aktuelle bygga. Sola si bevegelse i løpet av dagen gjer at skygge frå det aktuelle tilbygget om morgonen vil ligge mot vest(nordvest) og i løpet av dagen bevege seg mot aust(nordaustre side av driftsbygningen). Skygge frå driftsbygget vil ikkje i vesentleg grad råke bustaden på gbnr. 117/1.

Figuren nedanfor er teke med som eit eksempel for å syne skygge frå eit bygg i tidsrommet frå kl 7 til kl 17. Eksempelet og det aktuelle tiltaket har omtrent same plassering i høve himmelretning nord-sør.

*Fig. 44d er henta frå SINTEF Byggeforskserien nr. 311.115 Beregning av sol-, skygge- og horisontforhold.*

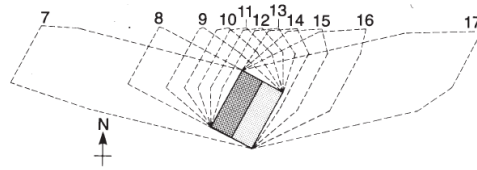
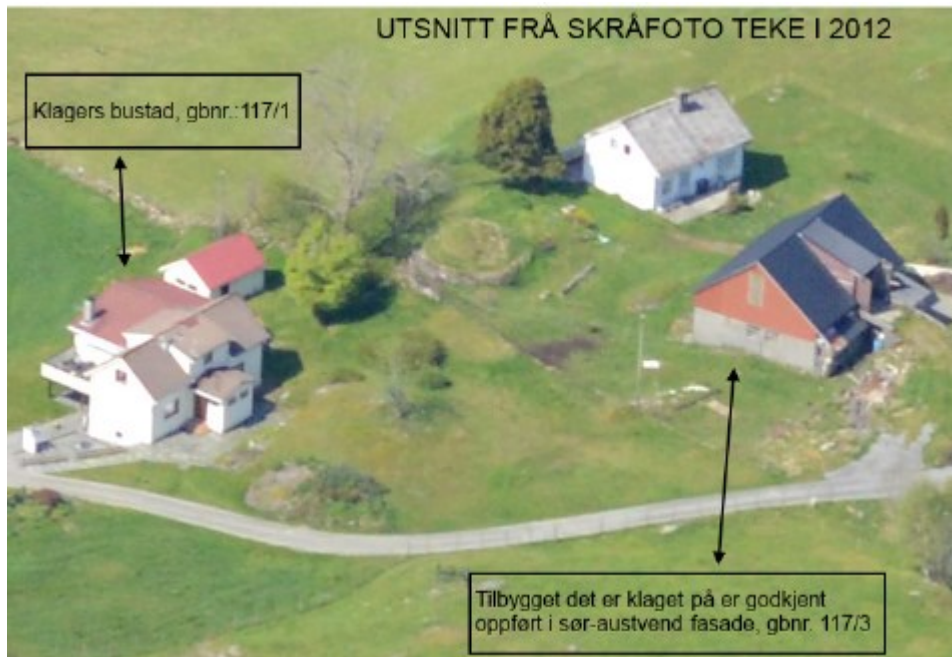


Fig. 44 d  
Skyggelinjer rundt bygningen

Utsnitt frå skråfoto teke i 2012 syner og at skyggetilhøva på nord-austre side av bustaden på gbnr. 117/1, utover formiddagen og ettermiddagen er forårsaka av bustadhuset på gbnr. 117/1.



Ved konflikt mellom naboar har sivilombodsmannen lagt til grunn at ulempene for naboane må vera kvalifiserte før bygningsstyresmakta kan gripa inn mot tiltakshavar sitt ønske og avslå søknad om plassering. Å miste sol/lys i opphaldsrom i nokre få timar om dagen, tidleg på dagen, kan ikkje karakteriserast som kvalifisert ulempe.

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket påfører naboeigedommen urimelege ulemper. Administrasjonen viser til vurderinga i den delegerte saka og til kommentarar i dette dokumentet, og kan ikkje sjå at det gjennom klagen har komme fram opplysningar som tilseier at vedtaket må endrast eller opphevast. Klagen vert ikkje teken til følge.