

Sakspapir

| | | |
|----------------------|---------------------|-------------------|
| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
| Larissa Dahl | Gbnr-23/562, FA-L42 | 19/1655 |

| | | | |
|---------------|------------------------------|-------------|-------------|
| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
| 102/2019 | Utval for drift og utvikling | PS | 26.11.2019 |

Klagesak: GBNR 23/562 Utviding av bod Frekhaug

Vedlegg:

Klage på vedtak frå kommunen GBNR 23/562

Endringsøknad revidert høgdemål på bod GBNR 23/562

Ny høyde forfra bak

Godkjenning - endringsvedtak - utviding av bod - gbnr 23/562 Frekhaug

ny høyde fra siden

sak 19/1655 søknad om endring av høgde -oppføring av tilbygg, utviding av bod - gbnr 23/562

Frekhaug

5168-Søknad om endring av til

Godkjenning - løyve til oppføring av tilbygg, utviding av bod - gbnr 23/562 Frekhaug

Ettersendte dokumenter - oppføring av carport GBNR 23/562

Nabosamtykke

Situasjonskart med tegning og mål

Kart og teikningar

Endring av søknad: oppføring av bod gbnr 23/562

hus fra siden m tegning

Merknad til nabovarsel m/vedlegg

Teikning

Bilde

Tillegg til merknad nabovarsel - GBNR 23/562

Verditakst

Merknad til nabovarsel

E-postmelidng - Marknad til nabovarsel

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til halvparten av tomannsbustad på gbnr 23/562 i form av bod med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 17,06 m² i ny del av bod og bruksareal (BRA) på 4,52 m² som utviding av eksisterande bod i bakkant. Utnyttingsgrad er opplyst til 56,5 % BYA. Høgde på boden skal vere frå 2,1 meter til 3,2 meter. Ny del av boden skal ha lengde på 5,3 meter og bredde på

3,3 meter, tilbygg til eksisterande bod skal ha lengde på 3,3 og bredde på 1,8 meter.

Utviding av bod er tiltak som er i samsvar med reguleringsplanen for Løypetona med planid: 125620070001 og vart omsøkt etter pbl § 20-1, jf. §20-4 tiltak som kan foretas av tiltakshavar

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 19.08.2019 og supplert 02.09.19.

Sakshistorikk:

Rådmannen har i vedtak datert 01.10.2019, saksnr.226/2019, godkjent søknad om utviding av bod. Vedtaket vart klaga på av eigar av gbnr 23/566, Tewana Praadi og Zarife Kashtanjeva, i brev datert 21.10.2019, og er dermed rettidig.

Klaga vert nærare gjennomgått nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i si heilskap.

Nærare om innhaldet i klaga:

Klagar meiner at utviding av boden forringer verdi av bueining på gbnr 23/566 med følgjande grunngjeving:

- Byggemelder har endret planen fra utbygging av bod og carport til en stor bod uten nabovarsel.
- Havutsikt fra bolig og veranda blir vesentlig redusert/borte.
- Denne fine utsikten blir erstattet av innsyn i en stor bod- som dermed virker sjenerende.
- Påbygget på boligen er en fasadeendring som ikke var forventet å komme. Boligene i feltet er bygget i en lik stil og bør ikke bli ødelagt av påbygg etter hver enkelt sine forgodtbefinnende.

Begrunnelse for merknader

Da vi kjøpte boligene var vi innforstått med at vi kom til å ha betraktelig mindre havutsikt enn de foranliggende tomannsboligene. På baksiden av vår bolig har feltets bosscontainere blitt plassert at på til. Til tross for at vi visste dette, valgte vi å kjøpe da vi ble informert om at det neppe ville bli mulig for noen å bygge slik at denne begrensede, men gode utsikten ble forringet. I dag er det havutsikt imellom boligene foran.

Det er denne begrensede utsikten dette byggeprosjektet rammer - til sjenanse for oss som bor i Løypetona 100. Nyttent bygge melder får av sitt påbygg er langt mindre enn den ulempen han påfører vår hjem.

Dessuten vil tillatelse til bygget gjøre det umulig for kommunen til å si nei til neste nabo som vil gjøre det samme. Da er utsikten helt borte og vi er ytterligere hardt rammet.

Utbygger JM har tilrettelagt for bod på 5,5 m², den blir nå utbygget til nesten 28 m² med bare bod. Vi synes at det blir stort fasade endring og ødelegger våres utsikt og hus verdien som vi har betalt for.

Klagar har prøvd å få dialog med tiltakshavar for å endre omfanget på tilbygget. Men tiltakshavar var ikkje villig til å foreta endringar. I tillegg vert det vist til at nabovarsel vart sendt i fellesferien.

Det vert vist til klaga i si heilheit.

Utbyggjar på gbnr 23/562 har kommet med følgjande tilsvar på klagen datert 21.10.19:

Kommentar til merknader:

- *Vi ble opplyst av kommunen om at vi ikke trengte å levere ut ny nabovarsel etter endring i byggeplaner fra carport og bod til bod, da størrelse og høyde på boden ville bli det samme som ved carport og bod som vi hadde gitt nabovarsel om.*
- *Bolig som sendt inn merknader vedtak ligger ca. 2,3 meter høyere enn vår bolig, og store deler av utsikten som vil forsvinne er til terrassen vår. Dette er et område vi har sol på ettermiddag og kveld som vi har lyst å skjerme for innsyn fra naboer. Dette har vi vurdert å gjøre med en hekk eller levegg, da vi har behov for ekstra lagringsplass ser vi det mest hensiktsmessig å bygge ut en bod. Denne boden vil også bli bygget i samme stil som huset og vil dermed gi et helhetlig bedre inntrykk.*
- *Det vil ikke være innsyn inn i boden, da vi ikke setter inn vindu av hensyn til brannsikkerhet.*
- *Det er allerede ett bygg som har fått godkjent fasadeendring i form av at de bygger på ca 50kvm på boligen, dermed kan ikke det om at alt skal være likt i feltet brukes som et argument.*

Kommentarer til begrunnelse for merknader

Ser i begrunnelse for merknader at det er brukt som argument at utsikt mot sjøen forsvinner og at de

har utsikt mot bosscontainere bak boligen, disse bosscontainerne er nå flyttet til trinn 3, og har blitt et heller pent resirkuleringspunkt med nedgravd løsning. Finner uansett argumentet om containere å være irrelevant for vår byggesøknad. Om JM har informert L -100 om at det vil være vanskelig å bygge noe foran dem, så finner vi det merkelig. JM har selv godtatt nabovarselet som vi sendte ut i henhold til dette tilbygget, JM informerte oss når vi kjøpte at det ikke ville komme noe foran vårt hus, da det er friluftsområde. Mulig det er her misforståelsen har skjedd.

Når man bor i tett bebygde områder som vi gjør, så må det nesten forventes at huseiere vil utnytte den tomten de har disponibelt. Vi ser heller ikke at vår nytte av tilbygg og skjerming av egen tomt er en vesentlig større ulempe enn at det vil bli noe begrenset utsikt fra Løypetona 100 (utsikt til- og gjennom vår hage videre mot sjø). Om nabo skulle finne på å bygge ut tilsvarende så skal det minimum være 2m mellom de to byggene. Dermed vil det fremdeles være utsikt mellom disse byggene.

Undertegnede leverte nabovarsel i fellesferie. Dette er også grunnen til at den ble levert til forskjellige tidspunkt, da enten nabo, eller undertegnede var på ferie. Vi kunne sendt rekommandert brev, og ikke tatt hensyn til om naboer var hjemme eller ikke, men vi ventet til vi fikk levert personlig, så vi var sikker på at de fikk lest, og forstått hva som var intensjonene våre. Hvem som fikk først/sist finner jeg igjen helt irrelevant, da de har samme frist til å klage som alle andre.

Undertegnede skulle gjerne vært villig til å diskutere endringer, men med minimalt med tomt, så er det rett og slett ingen alternativer. Jeg har prøvd å forklare dette til 98 og 100, og tok imot forslag til hvordan det kunne gjøres, men jeg har til gode å høre ett godt alternativ.

Vurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane elles i saka, skal kommunen på ny vurdere om det er grunnlag for å gi løyve til det omsøkte tiltaket.

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 23/562 inngår i Reguleringsplan for Løypetona og den omsøkte tomannsbustaden ligg i en del av planområdet som er avsett til føremålet "bustader med tilhøyrande anlegg" innanfor byggeområde B2, jf. arealplanid 125620070001. I planføresegn § 2.2.1 er det presisert at det i byggeområde B2 kan førast opp "konsentrert småhusbusetnad", medan felt B2-3 – kor det omsøkte tiltaket skal plasserast – er spesifikt avsett til "einebustad/fleirmannsbustad (2 eller 4 manns)". Tiltaket er dermed i samsvar med vedteke planføresmål. Reguleringsplanen inneheld ei rekke generelle reglar om tiltak for heile planområdet, jf. planføresegn § 1.1 flg., samt nærmare krav til byggjetiltak innanfor byggeområde B2 planføresegn § 2.2. Tomteutnytting for planområde er tillat på maks.75% BRA. Tiltaket har TU% på 56,5% og er i samsvar med planen sine føresegnar.

Vurdering av klaga:

Klagar gjer gjeldande at tiltakshavar har endra planen frå utbygging av bod og carport til ein stor bod, utan nabovarsling.

I dette tilfellet vart det først søkt om løyve til oppføring av tilbygg i form av carport. Reguleringsplanen legg opp til parkering på fellesanlegg, og opnar ikkje for parkering på kvar einskild eigedom. På bakgrunn av tilbakemelding frå rådmannen, endra tiltakshavar søknaden til å gjelde

søknad om løyve til oppføring av bod. Dette er i samsvar med reguleringsplanen. Storleik på tiltaket vart ikkje endra, men det vart satt inn dør. Endringa vart ikkje nabovarsla, men vedtaket vart sendt til partar til klagevurdering.

Vidare gjer klagar gjeldande at havutsikt frå bustad og veranda vert vesentleg redusert/borte. Den fine utsikta vert erstatta av innsyn i ein stor bod, som dermed virker sjenerande.

Når tiltaket får konsekvensar i form av betydeleg ulemper for f.eks. naboeigedomar og/eller omkringliggende miljø, objektivt sett, kan kommunen krevje endra plassering/høgde. I praksis skal det mykje til før naboar i tettbygd strøk vert høyrte med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon av sol. Dette er tilhøve som er pårekelege i bustadområde, og særleg i samband med kommunal fortettingspolitikk. Rådmannen har forståing for at klagar får ulemper ved utviding av bod på gbnr 23/562, men tiltaket ligg i tett bebygd bustadområde kor utviding av bygningsmasse må påreknast. Vi viser til planføresegnar og at tiltaket er i samsvar med planføremål "bustader med tilhøyrande anlegg". I dette tilfellet er det ingen delar av tiltaket som kjem i strid med regulert byggjegrænse i planen eller tomteutnytting.

Vidare er det høgdeforskjell på 2,0 meter mellom eigedomen til klagar og tiltakshavar. Klagar har opparbeida uteoppfallsareal på kote +21,0 og har utsikt i fleire retningar frå terrasse og hage. Rådmannen har vurdert tilhøva på staden og kan sjå at delar av utsikta går tapt for begge klagar sin eigedom, men dei vert ikkje påført betydeleg tap av utsikt, lys, sol, luft eller andre kvalitetar.

Klagar skriv vidare at påbygget er ei fasadeendring som ikkje var forventet å kome. Bustadane i feltet er bygd i lik stil og bør ikkje bli øydelagd av påbygg.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har administrasjonen vurdert at tiltaket underordnar seg hovudbygg og har same stil og uttrykk som hovudbygget. Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Klagar er bekymret for presedens i liknande byggesaker seinare. Rådmannen viser til at tiltaket er i samsvar med regulert formål og innfor rammer som er satt i reguleringsplanen med omsyn til både byggjegrænse, høgde og tomteutnytting.

Klagar gjer gjeldande at tiltaket rammar den begrensede utsikta – til sjenanse for klagar. Nytt for tiltakshavar er langt mindre enn den ulempa han påfører klagar. Dessutan vil eit løyve gjere det umogleg for kommunen å sei nei til neste nabo som vil gjere det same. Då er utsikta borte og klagar ytterlegare hardt ramma.

Rådmannen har fylgt Rundskriv H-8/15 til pbl § 29-4 for vurdering av ulemper med tap av utsikt for klagar. I praksis skal det mykje til før naboar i tettbygd strøk vert høyrte med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon av sol. Dette er tilhøve som er pårekelege i bustadområde, og særleg i samband med kommunal fortettingspolitikk.

Konklusjon:

I dette tilfellet er det ingen delar av tiltaket som kjem i strid med regulert byggjegrænse i planen eller

tomteutnytting.

Rådmannen har vurdert tilhøva på staden og kan sjå at delar av utsikta går tapt for begge klagar, men dei vert ikkje påført betydeleg tap av utsikt, lys, sol, luft eller andre kvalitetar. Rådmannen kan difor ikkje sjå at det er grunnlag for å ta klaga til følgje.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal tiltakshavar ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin. Klaga skal stilast til Meland kommune. Viss politisk utval i Alver kommune ikkje tek denne klaga til følgje, vert sak sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage datert 21.10.2019 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket datert 01.10.2019, saksnr. 226/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd».

Utval for drift og utvikling - 102/2019

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klage datert 21.10.2019 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket datert 01.10.2019, saksnr. 226/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

