

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
095/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	27.11.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	19/216

gbnr 136/127 -Eide. Klage på rammeløyve

Vedlegg:

gbnr 136127 -Eide. Klage på rammeløyve

gbnr 136/127 Eide, svar på meknad og førespurnad i sak 19/216

Byggesak GBNR 136/127 Eide - Søknad om løyve til tiltak -dispensasjon - oppføring av tomannsbustad
D-1 - situasjonskart

B-1

136/127 - Merknad til nabovarsel

136/127 Eide - Ortofoto

Søknad om rammeløyve til tiltak - oppføring av tomannsbustad - gbnr 136/127 Eide

136/127 - Eide - tilleggsopplysninger

12117066A06 - HOVEDPLAN, 136,127

12117066A07 - FASADER OG SNITT, 136,127

12117066A05 - KJELLERPLAN OG SNITT, 136,127

A-1 revidert

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klage på vedtak i byggesak arkivnr.19/216, rammeløyve saksnr.152/19 til bustad på Eide vert ikkje teken til følgje.

Osterøy kommune opprettheld vedtak i arkivsak 19/216, saksnr.152/19 datert 09/05/2019.

Vedtaket vert send fylkesmannen i Vestland for avgjerd.

Plan- og kommunalteknisk utval - 095/19

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke (1AP,2SP,1MDG,1FRP)

PL - vedtak:

"Klage på vedtak i byggesak arkivnr.19/216, rammeløyve saksnr.152/19 til bustad på Eide vert ikkje teken til følgje.

Osterøy kommune opprettheld vedtak i arkivsak 19/216, saksnr.152/19 datert 09/05/2019.

Vedtaket vert send fylkesmannen i Vestland for avgjerd."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Vi viser til brev frå klagar Trond Vedvik datert 28/12/2018 der han har merknader til dispensasjons

og byggesak 19/216 på gbnr 136/127 på Eide, og der det vart purra på svar den 29/08 og 24/09/2019.

Her vert og referert til eit felles brev den 18/09/2017 send av fleire naboar i sak 17/2330 på same gbnr.

Kommunen har feilført dette brev til den første dispensasjonssaka på eigedomen, saksnr. 17/2330. Denne saka vart avslegen av kommunen, påklaga og stadfesta av fylkemannen og deretter avslutta av kommunen.

Då klagar sitt brev vart førd på ei avslutta sak, vart dette avskrive ved innførsel i saka.

Arkiv oppdaga feilen då klagar purra på svar, og brev av 28/12/2018 vart førd i rett sak, 19/216 den 29/08/2019.

Dispensasjon for avstand mellom veg og car-port vart handsama i plan og kommunalteknisk utval PS den 10.04.2019 der det vart gjeve dispensasjon, rammeløyve vart handsama den 09/05/2019 i DV saknr: 152/19 med positivt vedtak.

Desse opplysningane vart send klagar med klagefrist.

Vedtak 152/19 er gjeve utsett iverksetjing.

Bakgrunn

Klage på vedtak, rammeløyve for oppføring av bustad på gbnr 136/127 på Eide motteke frå Trond Vedvik den 10/11/2019:

Hei Viser til svar på byggesak 19/216, og vil påklage vedtak siden jeg har ikke har fått vurdert mine innvendinger i saken. Saken må derfor stoppes og startes på nytt siden der er saksbehandlingsfeil.

Mvh

Trond Vedvik

Nabomerknad datert 28/12/2018:

Naboinnvinging for søknad om dispensasjon fra ved bnr. 136/127

Viser til tidligere innsendt innvending datert 18.09.17, og etterlyser svar på denne. Vil be kommunen om å forholde seg til oppsatt regelverk og faktisk følge dette. Påpeker dette på grunn av avisoppslag i saken samt ingen svar fra kommunen. (OBS offentlighetsloven sier)

Kan ikke se der er noe mer nytt i saken annet at der er flyttet garasjer en meter inn på tomt, ser samme utnyttelsesgrad av tomt som tidligere. Vedleggene som ligger i nabovarsel er ikke etter målestokk og gir et feil bilde på situasjonen og vanskeliggjør lesingen av papirene. Dere som kommune skal være en profesjonell part i byggesaker og utbygger og beboere skal da kunne få hjelp hos dere til å kunne få et helhetlig bilde av situasjonen. Jeg forventer kommunen utfører et bedre arbeid og forlanger en ny og mer detaljert nabovarsel som viser faktisk utnyttelsesgrad og gir naboene et vurderingsgrunnlag som går and å vurdere. Henvisningen til bruk 136/100 blir da feil siden dette huset har en ekstra tomt som gjør utnyttelsesgraden laver en det som søknad henviser til. Bruk 136/100 har også en tilleggs tomt som har bruksnr 136/105 og har da en utnyttelsesgrad på ca 15% når en slår disse sammen. Det jeg klarer å regne ut på de feilmålte tegninger på en plass mellom 37% til 38%. Dette er ikke opplyst noe om i nabovarsel

Regner med å bli oppsøkt av utbygger og ber kommunen å opplyse utbygger om lovlighet/ulovlighet til dette. Sist så ble naboer så direkte plaget at de trakk klagen. Blir jeg oppsøkt så kontakter jeg dere og forventer at dere tar opp saken den vei den skal.

Siden kort varsel og ingen opplysninger om klagefristol så beklager jeg muligens dårlige formuleringer ol.

MVH

Trond Vedvik

Bruks nr 136/101

Vurdering

Vi har gått gjennom dei merknadene som handlar om vedtak 152/19, rammeløyve for bustad.

Den delen av klagen som gjeld avisoppslag ligg ikkje til plan og bygningslova, heller ikkje tiltakshavar sitt tilhøve til naboar.

Tiltaket som er gjeve løyve til ligg innanfor ny vedteken områdeplan for Valestrand sentrum, vedteken 20.09.2017, endra etter den tidlegare saka på eigedomen som vart avslegen. Her vart U-grad auka frå 20 til 30 % BYA.

I sak 19/216 vart det frå anna nabo reist om lag same spørsmål som De i dykkar brev, og kommunen ba ansvarleg søkjar om betre og meir målsett teikningsgrunnlag. Dette fekk kommunen den 14/03/2019 med slikt svar:

Fra: Inge A. Johannessen <Inge@arkoconsult.no>

Sendt: torsdag 14. mars 2019 13.24

Til: Post Osterøy

Kopi: Sture Helle; Pål Kjetil Tufta

Emne: Vedr sak 19/216 tilleggsopplysninger

Vedlegg: 12117066A06 - HOVEDPLAN, 136,127.pdf; 12117066A07 - FASADER OG SNITT, 136,127.pdf; 12117066A05 - KJELLERPLAN OG SNITT, 136,127.pdf; A-1 revidert.pdf

Viser til brev i ovennevnte sak vedrørende spørsmål om utnyttingsgrad på det omsøkte tiltaket.

Vi har beregnet utnyttingsgrad med utgangspunkt i bygningskropp til og med søylepunkt på de to tilhørende terrassene, som vist på vedlagte tegninger. Utkraging fra søylepunkt er under 1 meter og således ikke med i beregning av utnyttingsgrad, jfr. veileder til grad av utnytting. Samlet BYA på bygget blir etter dette 105,7 kvm. se vedlegg. Det betyr at vi kommer til en enda lavere utnyttingsgrad enn den omsøkte summen på 141,7 kvm.

Vi legger ved nytt skjema A-1 som viser ny beregning og %BYA for tiltaket. **Areal byggesak blir samlet 137,1 kvm. – tilsvarende 28,71 % BYA.**

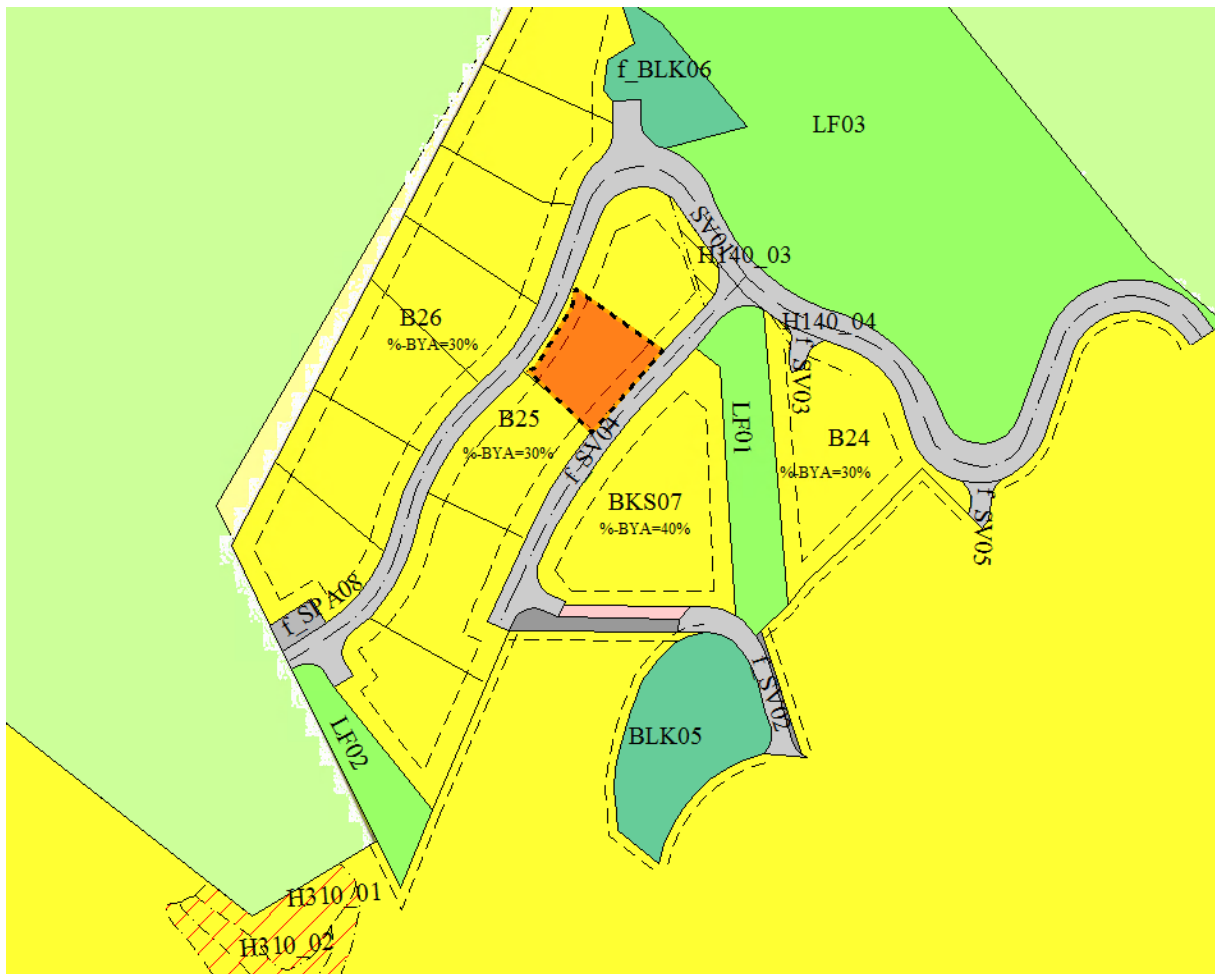
Vi har da tatt utgangspunkt i 105,7 kvm. pluss 30 kvm. til carport (4 * 7,5 kvm.).

PS: Terrassene står oppført med 10 kvm. Dette er selvsagt kun faktisk areal (inkl. areal utover søylepunkt) og ikke netto beregnet BYA.

Kommunen har utført kontroll av utrekning etter gjeldende målereglar og funne tala rett, BYA er på 28,71%, maksimal tomtenytting på dette arelet er i ny områdeplan for Valestrand på 30%, auka frå 20% i den tidlegare saka frå 2017.

Kommunen har i brev av 16/10/2019 send dette nye teikningrunnlaget til Dykk.

Utklipp av gjeldande plan:



Konklusjon

Kommunen kan ikkje sjå at klagen inneheld opplysningr som tilseier at rammeløyve på gbnr 126/137 i saksnr. 152/19 skal endrast.

Rådmannen gjer framlegg om å oppretthalde vedtaket, og saka vert å sende fylkesmannen i Vestland for avgjerd.