



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
108/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	28.09.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig med leilighet - gnr. 141 bnr. 234 - Litlasund

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 987/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 28.09.2021:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 108/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 987/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 987/21 ble det gitt tillatelse til oppføring av enebolig m/leilighet og tilhørende utearealer. Vedtaket ble påklaget av 5 naboeiendommer, i brev datert 17.03.2021 (innregistrert 16.07.2021).

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Det er 5 naboer som klager, i saksdokumentene fremgår det at det er registrert 4 nabomerknader.
- Naboer er ikke enige i at veitrasé er i henhold til retningslinjer gitt av Haugaland brann og redning IKS.
- Det er fortsatt feil ved situasjonskartet som er levert som vedlegg til tillatelsen.
- Arkitektonisk og estetisk sett, blir nytt tiltak svært dominerende overfor de tilstøtende eiendommene.
- Feil å si at eier av eiendom 141/20 har gitt veirett gjennom sin eiendom med ubegrenset antall veiretter «4 biler pr. familie».
- Stilles spørsmål om hvorfor det ikke foreligger fotomontasje av søkt tiltak som viser snittet av tiltaket i forhold til nærliggende boliger og terreng sett fra fasade øst.
- Naboer ønsker en uttale fra Statsforvalter vedrørende fornminne og tillatelsen.
- Naboer synes det er urovekkende at TEK17 §§ 8-10 og 13-7 ikke anses vurdert eller ivaretatt.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Ansvarlig søkers tilsvare til klagen

Tilsvaret kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Det stemmer at det er levert inn 5 nabomerknader, merknad levert direkte til kontor i Haugesund ble ved en kommunikasjonssvikt ikke sendt videre. Merknaden var identisk som de andre 4 innleverte.
- Ellers går merknadene fra naboene på de samme forhold som tidligere innsendte klager.
- Avstand til nabogrense på 141/20 er satt med utgangspunkt i den bygningsmassen som viser på kart oversendt fra kommunen.
- Når det gjelder høydeplassering har saksbehandler etter befaring senket høyden med 0,2 til ferdig golv 21,8 moh.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av bolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen er uregulert, og er avsatt til boligområde i kommuneplanen. Tiltaket er for øvrig prosjektert i samsvar med planbestemmelsene.

I klagen vises det til at det er 5 naboer som opprinnelig sendte inn merknad.

Ansvarlig søker har i sitt tilsva vist til at en av merknadene ikke ble tatt med på grunn av kommunikasjonssvikt. Kommunen anser det som uheldig at ikke alle merknadene ble tatt med, og forutsetter at ansvarlig søker går gjennom sine interne rutiner. Imidlertid anses saken som tilstrekkelig opplyst, da merknaden som ikke ble innsendt var likelydende som de øvrige merknader, og kommunen kan ikke se at denne feilen har hatt noe å si for kommunens behandling av søknaden.

I klagen vises videre til veitrasé og veirett.

Søker har dokumentert at eiendommen har tinglyst veirett. Erklæring om veirett setter ikke begrensninger om antall boenheter eller biler, og krav til atkomst i pbl. § 27-4 anses ivaretatt. Når det gjelder bredde på veitrasé, viser kommunen til at det er det ansvarlige foretaks ansvar å prosjektere i samsvar med de regler som gjelder. Kommunen viser til pbl. § 21-4 første ledd andre punktum der det heter følgende.

«Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.»

Klager viser videre til at tiltaket vil bli svært dominerende, og at det er urovekkende at TEK17 §§ 8-10 og 13-7 ikke anses vurdert eller ivaretatt.

Omsøkte tiltak er prosjektert i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for høyde og utnyttelse. Mønehøyden ble redusert fra 8,3 m til 8,0 m, maks byggehøyde i kommuneplanens bestemmelser er 8 m. Omsøkt bolig har en BYA på 26%, mens kommuneplanens bestemmelser har en maks BYA på 40%. Tiltaket er dermed godt innenfor bestemmelsene for utnyttelsesgrad. Når det gjelder TEK17 § 8-10 som det vises til i klagen, er denne bestemmelsen opphevet 01.07.2021, altså før vedtaket ble fattet. Kommunen har dermed ikke vurdert tiltaket i forhold til denne bestemmelsen. For øvrig kan ikke kommunen se at tiltaket er dominerende ovenfor naboer. Det vektlegges at tiltaket er prosjektert i samsvar med planbestemmelsene, det ligger dermed innenfor det naboer kan forvente av bebyggelse på eiendommen. Kotehøyden på ferdig gulv er også senket med 0,2 m (0,5 m fra nabovarslet høyde).

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 987/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 141, bnr. 234 - Klage på vedtak

Gnr. 141, bnr. 234 - Kommentarer til klage fra naboer

Tillatelse til tiltak - Nybygg enebolig med leilighet - gnr. 141 bnr. 234 - Litlasund

Gnr. 141, bnr. 234 - Mottatt mangler reviderte tegninger

Gnr. 141, bnr. 234 - Mottatt mangler tillatelse, kart og utforming av avkjørsel

Tillatelse fra Rogaland fylkeskommune

Kart

Utforming av privat avkjørsel

Nabomerknader, svar på nabovarsel

Vedlegg, klage på nabovarsel

Situasjonsplan

Situasjonsplan på kommunens kart

Grunnboksutskrift tinglyst vegretter

Grunnboksutskrift tinglyst vegretter.pdf

Bestemmelser om veg

Bestemmelser om veg

Gnr. 141, bnr. 234 - Nybygg enebolig med leilighet - Litlasund

141.234