



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
126/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	25.10.2022

Gnr. 149 bnr. 230 - vedtak i klagesak - Pergola på terrassen - Stølsmyrvegen 47

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1321/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 25.10.2022:

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

HTM- 126/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1321/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1321/22 ble det gitt tillatelse til oppføring av levegger/tette gjerder i nabogrense, terrasse 0,45 m over bakken, pergola og terrasse 0,60 over bakken. Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 149/229 i brev datert 27.08.2022.

Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- *«Deler av den forhøyde terrassen går hele vegen bort til vår nabogrense og er etter vårt skjønn i strid med avstandsreglene.»*
- *«Kan også presisere at den gamle leveggen hadde en høyde på 1,8 m med en forhøyning mot vegg (men ikke 2,4 m).»*
- *«Utbyggingen fører til vesentlig dårligere sol- og lysforhold i vår hage.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av levegg, pergola og terrasse er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 513, godkjent 21.02.1978, og regulert til konsentrert bolig.

Klager viser til at tiltak i nabogrensen er i strid med avstandsreglene, samt at tiltaket fører til vesentlig dårligere sol- og lysforhold i klagers hage.

Kommunen viser til at hovedregelen er at bygg skal plasseres 4 m fra nabogrense. Unntak fra hovedregelen fremkommer i pbl. § 29-4 tredje ledd, der det heter følgende:

«Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak»

For pergola og hevet terrasse er det gitt skriftlig samtykke fra nabo i øst. Denne delen av tiltaket, som kommunen vurderer er avhengig av samtykke fra nabo, er omsøkt 4 m fra klagers eiendom. Det innebærer at tiltaket er i tråd med hovedregelen om 4 m fra nabogrense for grensen til klagers eiendom. De tiltak som kommer nærmere klagers eiendom enn 4 m omfatter terrasse 0,45 m og levegg 1,80 m. Disse tiltakene samsvarer i stor grad med unntaksbestemmelsene i SAK § 4-1 vedrørende hva som kan oppføres uten søknad. Kommunen vurderer derfor at terrassen og leveggen som oppføres nærmere klagers eiendom enn 4 m anses å være omfattet av unntaket «lignende mindre tiltak», jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b).

Kommunen viser til at klager vil få noe reduserte sol- og lysforhold. Dette gjelder imidlertid nordsiden av eiendommen, og eiendommene ligger i et område med konsentrert bebyggelse. Det vektlegges at pergola og hevet terrasse ligger 4 m fra klagers eiendom, og at tiltaket for øvrig er i tråd med reguleringsplanen. Kommunen anser ikke at omsøkt tiltak fører til reduksjon av sol- og lysforhold utover det som kan påregnes i et boligområde. Kommunen viser til rundskriv H-8/15 pkt. 3.2.3 der det fremkommer følgende:

«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.»

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter, som tilsier at vedtak i delegert sak nr. 1321/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket skal opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 149, bnr. 230 - klage på vedtak

Tillatelse til tiltak - Pergola på terrassen - gnr. 149 bnr. 230 - Stølsmyrvegen 47

Gnr. 149, bnr. 230 - Tilbakemelding vedrørende mangler

Gnr. 149, bnr. 230 - Supplering av dokumentasjon
fasade

Gnr. 149, bnr. 230 - Pergola på terrassen - Stølsmyrvegen 47

Avstandserklæring

Kvittering for nabovarsel

Svar på nabovarsel - Sigve Strand - Merknad

Tegning
Tegning 2
Tegning 3
Situasjonsplan
Tegning 4
Tegning 5
Situasjonskart
Foto
Foto 2
Tegning 6
Situasjonsplan
Tegning 7
Tegning 8
Tegning 9
Situasjonskart 2
Reguleringsplankart
Ekstra informasjon
Vedleggsopplysninger
Opplysninger gitt i nabovarsel
149.230