



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
095/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Gnr. 115 bnr. 306, 307, 308,309, 311 - nybygg enebolig - klage fra naboer

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder rammetillatelse i delegerte saker nr. 4/20, 6/20, 7/20, 8/20, 9/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 01.09.2020:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 095/20 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder rammetillatelse i delegerte saker nr. 4/20, 6/20, 7/20, 8/20, 9/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegerte saker nr. 4/20, 6/20, 7/20, 8/20 og 9/20 ble det gitt rammetillatelse til oppføring av 5 eneboliger med garasje. Vedtakene er påklaget av 6 naboeiendommer i en felles klage i brev datert 13.07.2020. Klagen anses innkommet rettidig.

Det foreligger også klage på to av boligene, som behandles i egen klagesak. Kommunen viser også til at det foreligger klage fra naboer på feltmodning for samme byggeområde, og at HTM i forrige møte vedtak befarer i den saken. Befaring skal avholdes på HTM-møte den 01.09.2020.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Antall boenheter i tiltaket

« Det er forholdet rundt at det skal presses 6 boenheter på området med dertil maksimering av byggehøyde, ut fra et planert terreng, for å få til en hensiktsmessig størrelse på boligene, som gjør at tiltaket virker urimelig dominerende og urimelig forringende for naboeiendommer både mtp bokvaliteter, utearealer, trafiksikkerhet i Buhagen og verdi på naboeiendommer.»

- Tilpasning til terreng

«Det henvises i saksdokumenter til at bolig 1-4 er tilpasset terrengskjæring og terrengformasjon mot nord. Undertegnede kan se at boligene vil følge terrengformasjonen fra vest mot nord-øst. Plasseringen og fortetningen med 4 eneboliger vil imidlertid gi svært uheldige konsekvenser for etablert bebyggelse i Buhagen gnr./bnr. 115/203 og 204 der tiltakets boliger vil fremstå som en veg og en vil miste all utsikt og formiddagssol. En tilpasning med lavere boliger vil minske de uheldige konsekvensene betydelig.»

Vår oppfatning er at omfanget av tiltaket vil gi uforholdsmessige store negative konsekvenser for området, og som nevnt bekrefter kommunen her at tiltaket oppleves som dominerende.

Det henvises ellers til soldigram som utbygger har presentert, samt kommunens oppsummering at «naboer i sør vil få deler av uteoppholdsareal nord for boligen skyggelagt ettermiddagstid i juni. Her ønsker undertegnede å presisere følgende; dette er eneste uteoppholdsareal med mulighet for sol for naboer i sør på ettermiddag/kveldstid.»

- Lekeplass

«Når det gjelder areal avsatt til lekeplass i reguleringsplanen må dette som tidligere presisert også sees opp mot kommunal norm for lekeplass og normert areal for uteområde pr. boenhet.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar fra ansvarlig søker

Ansvarlig søker har i brev datert 17.08.2020 kommet med tilsvar til klagen:

- Tilpasning til terrenget

«Angående bolig 6. Utbygger kunne her ha valgt en bolig med 2 etasjer og en underetasje, som valgt for bolig 1-5, og likevel være innenfor reguleringsbestemmelser. Øverste kotehøyde ville uansett ligget på tilnærmet samme nivå. Vurderingen om at en nivåforskjell mellom hage/lekeplass vil kunne fungere bedre som en buffer, ble i den sammenheng vektet til fordel for en ekstra underetasje på bolig 6.

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av enebolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. 20-1 første ledd bokstav a).

Eiendommene er omfattet av reguleringsplan nr. 541- Eike Søndre – godkjent 22.09.1992, og regulert

til boligformål.

I klagen vises det i hovedsak til at tiltaket vil virke urimelig dominerende med tanke på bokvaliteter, utearealer og trafiksikkerhet, samt at det vises til at tiltaket vil ta formiddagssol for boliger i nord, og ettermiddagssol for boliger i sør.

Kommunen viser til at boligene er prosjektert i henhold til planbestemmelsene. Ingen del av boligene er nærmere klagers eiendommer enn 4,0 m. Avstand til nabogrense er dermed i samsvar med krav i pbl. § 29-4 (minimum 4 m). Når det gjelder høyde på terrenget, så er dette i stor grad avklart i rammetillatelse til feltmodning, som også er påklaget. Kommunen vurderer at terrenginngrep og grunnarbeider er prosjektert slik at det er tilpasset eiendommen og eksisterende terrengforhold. Det er tatt utgangspunkt i regulert adkomstveg som gir krav til stigning og mulig plassering av boliger. Omsøkte boliger 1-4 (rekke i nord) oppføres med en underetasje som tar opp terrengforskjellen der eksisterende terreng er utfordrende. Bolig 6 er prosjektert med 2 etasjer. Det vektlegges at omsøkte boliger er prosjektert i samsvar med planens bestemmelser om takform, gesims- og mønehøyde, samt utnyttelse.

Når det gjelder solforhold, viser kommunen til innsendt soldiagram. Soldiagrammet viser at skyggeleggingen i hovedsak vil ligge på egen eiendom. Naboer nord for omsøkte tiltak vil miste noe formiddagssol på sitt uteareal i sør ved vårjevndøgn, men eiendommene har fortsatt gode utearealer uten skygge. Naboer i sør vil miste noe ettermiddagssol nord for boligene i juni, men har fortsatt gode utearealer uten skygge.

Kommunen viser til at det må forventes i et regulert boligområde at ubebygde eiendommer bebygges. Utearealer, solforhold og utsikt kan forringes som følge av slike tiltak. Kommunen vektlegger at omsøkte boliger ikke er i strid med gjeldende plangrunnlag, og vurderer at omsøkte boliger ikke gir flere ulemper enn hva som må forventes for naboer ved utbygging i et regulert boligområde.

I klagen vises det videre til lekeplassnormen.

Reguleringsplanen er i dette tilfellet fra 1992, noe som innebærer at det var andre krav som gjaldt når planen ble godkjent. Reguleringsplanen er imidlertid ikke opphevet, eller endret, så den er dermed gjeldende ved utbygging innenfor planområdet. Krav som senere er kommet i kommunaltekniske normer knyttet til lekeplass/uteoppholdsareal, samt vegutforming, kan ikke legges til grunn i allerede godkjente planer.

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. 4/20, 6/20, 7/20, 8/20, 9/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtakene opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 115 bnr. 308 - Klage på vedtak

E-post

Vedtak om rammetillatelse - Nybygg enebolig - gnr. 115 bnr. 308 - Buhagen

A10 Situasjon - bnr 308
C5_TILSVAR_PA_MERKNADER
MERKNAD TIL NABOVARSEL
Situasjonskart - Alle boliger
Søknad m. vedlegg 115.308
Søknad 115.307 m. vedlegg
Søknad 115.306 m. vedlegg
Søknad 115. 309 m. vedlegg
Søknad 115.311 m. vedlegg