



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
031/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.03.2022

Vedtak i klagesak - Oppføring av nybygg - gnr. 64 bnr. 517 - Solstrandvegen 8

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1852/21.

I medhold av forvaltningsloven § 42 gis utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagesaken er avgjort.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 15.03.2022:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 031/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1852/21.

I medhold av forvaltningsloven § 42 gis utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagesaken er avgjort.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1852/21 ble det gitt tillatelse til oppføring av enebolig med garasje, samt v/a- og fordrøyningsanlegg. Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr.64/533, i brev datert 16.01.2022 og 18.02.2022.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Tomta er knappe 500 kvm som det er gitt tillatelse til å bygge på, for å få love til å bygge var det nødvendig med disp.
- Dispensasjon betyr knapt og upresist å få lov til noe man egentlig ikke skulle få lov til.
- Disp kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.
- Her i denne saken er det ingen fordeler ved å gi disp bare ulemper, sola vil forsvinne tidlig på kvelden og for noen også på morgenen.
- Det er 4-5 hus som vil få disse ulempene og som naturlig nok vil få et verditap på ca. 500 000,- og vel så det.
- Skal man gi disp til et prosjekt så bør man ta hensyn til konsekvensene det gir med sol, lys, skygge og trivsel, her i dette tilfellet er det ikke tatt hensyn til noe som helst.
- Vi synes ikke det er rett at noen skal få lov til å kjøpe en eiendom for så og skille ut en tomt og må ha disp for og bygge og deretter selge for og tjene penger, og taperne er de naboene som mister sola. Ønsker en rask behandling da de nå er godt i gang med arbeidene.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar til klage

Ansvarlig søker kommenterer klagen med følgende:

«Vi kan ikke se at klagen inneholder moment som ikke var kjent ved behandling av saken.

Det er sendt inn dokumentasjon som viser at tiltaket i liten grad påvirker solforhold til nabo.

Vedrørende dispensasjon er dette redegjort for i søknaden og vi mener vilkår for å gi dispensasjon er

oppfylt.»

Utsatt iverksetting av vedtak:

I medhold av forvaltningsloven (fvl.) § 42 kan kommunen beslutte at *«vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.»* Da søknaden omfatter dispensasjon, finner kommunen det hensiktsmessig at det gis utsatt iverksetting av tillatelsen. Det innebærer at tiltaket ikke kan igangsettes før klagesaken er avgjort.

Vurdering

Oppføring av enebolig med garasje er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen er uregulert, og er avsatt til boligområde i kommunedelplan for Kopervik, godkjent 13.05.2019. I etterkant av at det ble gitt tillatelse til oppføring av bolig, er det gitt tillatelse til fradeling av tomten rundt omsøkt bolig. Tomten er pr. dags dato ikke oppmålt.

I klagen vises i hovedsak til at omsøkt bolig vil føre til dårligere solforhold, og at det ikke er rett å gi dispensasjon i saken.

Kommunen viser til at boligen er plassert 5,1 m fra klagers eiendomsgrense, det innebærer at tiltaket er plassert lenger borte fra nabogrensen enn lovpålagt avstand på 4 m. Omsøkt bolig er videre plassert ca. 15 m fra klagers bolig. Tiltaket er for øvrig i samsvar med kommunedelplanens bestemmelser for boligområder. Kommunedelplanens bestemmelser åpner opp for utnyttelsesgrad på 50 %, og byggehøyde på 8 m. Omsøkte bolig er prosjektert med utnyttelsesgrad på 31 %, og en gesimshøyde på 6,79 m (hovedgesims er 5,79 m, mens inntrukket takterrasse har rekkverk med maks gesimshøyde 6,79 m). Tiltaket kunne således vært både høyere og hatt større grunnflate enn omsøkt, og fortsatt vært i samsvar med bestemmelsene.

Kommunen ser at solforholdene på klagers eiendom vil bli noe påvirket. Kommunen kan imidlertid ikke se at tiltaket har et større omfang enn det som er påregnelig i uregulerte boligområder. Noe endring av solforhold må forventes ved fortetting i sentrumsnære boligområder.

Omsøkt tiltak er plassert 6,7 m fra veg. Kommuneplanens bestemmelser har en byggegrense på 10 m i uregulerte områder. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 5.10.

Etter pbl. § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Omsøkt tiltak plasseres med en avstand på 6,7 meter fra senter veg, og vil ikke berøre friskt. Snuplass tilrettelegges for nåværende og fremtidig bolig på Gbnr. 64/517, og hensynet til trafiksikkerhet anses dermed å være ivaretatt. Med omsøkt avstand til veg er det sikret areal til vedlikehold og evt. utvidelse. Søknaden har også vært på uttale til sektor samferdsel og utemiljø som har vurdert at det kan gis dispensasjon med vilkår. Hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Ulempene i forhold til trafiksikkerhet anses som små da friskt er ivaretatt og snuplass skal forhindre unødvendig rygging inn på kommunal veg. Kommunen vurderer også at den reduserte avstanden til veg ikke vil føre til særlige ulemper i forhold til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Ved å gi dispensasjon legges det til rette for bedre utnyttelse og ønsket fortetting av et eksisterende boligområde med tilknytning til Kopervik sentrum. Omsøkt tiltak ligger også tilbaketrukket på tomten og det vil i dette tilfellet være vanskelig å unngå dispensasjon samtidig som man beholder gode uteoppholdsareal både på eksisterende bolig på 64/517 og omsøkt bolig. Kommunen anser dermed fordelene som større enn ulempene, og vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

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. 1852/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 64, bnr. 517 - Nabo - Vedrørende gitt tillatelse

Gnr. 64, bnr. 517 - Nabo - Vedrørende gitt tillatelse II

Gnr. 64, bnr. 517 - Vedrørende klage på vedtak

Tillatelse til tiltak - Oppføring av nybygg - gnr. 64 bnr. 517 - Solstrandvegen 8

Situasjonsplan

Gnr. 64, bnr. 517 - Oppføring av nybygg - Solstrandvegen 8

Gjenpart nabovarsel

Nabomerknad - Solstrandvegen 14

Situasjonsplan - VA-kart

Situasjonsplan - Avkjørselsplan

Beregning av tomteutnyttelse

Tegning - Fasader

Plantegning med snitt

Soldiagram

64.517