



Saksbehandler: Birthe Smistad

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
061/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023

Gnr. 102, bnr. 72 - vedtak i klagesak - 2 forstøtningsmurer og ny frittstående garasje - Peredalen 6

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 365/23.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.06.2023:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 061/23 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 365/23.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saks- og faktaopplysninger:

I delegert sak nr. 365/23 ble det gitt tillatelse til tiltak for riving og oppføring av garasje med forstøtningsmurer. Tillatelsen ble hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 jf. § 20-3. Vedtaket ble påklaget av nabo gbnr. 102/85 i brev mottatt 29.03.23. Klagen er rettidig.

Klagen:

I klagen fremkommer det følgende:

«Vi vil herved klage/protestere på vedtak bygging av frittstående garasje, da denne er planlagt til å bli 5 m høy, 50 m³ ca 5 m fra vår terrasse og stuekjøkken, selv om garasjen vil stå litt til Sør siden vil den bli et blikkfang for oss med denne beliggenheten, veldig dominerende, redusere utsynet og lys forhold.

I henhold til kommunens intensjon skal omgivelsene og naboer taes hensyn til ved slike tiltak, det mener vi ikke er gjort i tilstrekkelig grad i denne sak, blir denne garasjen bygd med

5 m høyde får vi en urimelig ulempe som vi må leve med i overskuelig fremtid, henviser også til Naboloven paragraf 2 vedrørende dette.

Tiltakshaver har mulighet til å bygge en garasje med flatt tak som vil redusere høyden til under 3 m uten at dette vil bryte arkitektmessig med hans bolig, da noe av boligen er bygd i samme stil, dette vil da bli et kompromiss i forhold til våre problemer med at han ikke får et lav loft på garasjen. Det må også opplyses om at tidligere garasje som stod på samme plass i alle år var med tilnærmelig flatt tak med Max høyde under 3 m.

Vi ber kommunen se på dette slik at vi kan få en løsning som alle involverte kan leve med.»

Tiltakshaver har gitt følgende uttale til klagen:

«Naboene har påklaget at søkt og godkjent frittstående garasje er etter deres vurdering for høy og feil plassert. De mener at garasje er plassert for nært deres eiendom. Garasjen er plassert minimum 5m fra nabo sin grense. Dette kommer ikke fram i klage, det vises kun til at det er ca 5m til deres bolig. Det som vi reagerer på at nabo i sin tid har selv plassert sin bolig med en avstand på kun 1m fra vår grense og eiendom i vest (102/74) som er en lekeplass/fellesområde. Har nabo plassert sin bolig så nært andre eiendommer så må nabo selv ta de konsekvenser det skulle bringe. Som det vises på vedlagt kart så har nabo en nokså høyt utnyttet tomt og på den måten med bygninger tett opp til andre eiendommer. Garasjen vil ikke legge skyggefall inn på nabo sin tomt ved soljevndøgn kl. 1500.

Når nabo også mener at vår garasje burde være kun 3m høy og vurderer vårt behov til lagringsplass etc og nevner at stil vil da bli lik bolig, er feil. Boligen vår har mønt tak og garasje er planlagt lik bolig i takform. Når det gjelder deres vurdering av vår garasje så må vi innrømme at dette ikke samsvarer med deres egen garasje som er med et større BYA og har en mønehøyde på hele 6m. I tillegg så ligger den kun 4m fra nabo i nord.

Med denne uttalelsen og allerede avklarte elementer i søknaden, mener vi at naboens klage avkreftes og at den ikke skal tas til følge.»

Vurdering:

Riving og oppføring av garasje med støttemur/trapp er søknadspliktig i medhold av pbl § 20-2, jf. 20-1 bokstav a) og e). Eiendommen er uregulert, med formål bolig i kommuneplan.

I klagen er det bedt om at det tas hensyn til naboers utsyn og lysforhold, og at man i større grad skal ta hensyn til omgivelsene da garasjen i dette tilfellet har 5 m mønehøyde.

Kommunalsjef teknisk viser til at alle avstandskrav i lov og forskrift er ivaretatt. Det følger av pbl. § 29-4 at kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrensen enn 4 m ved oppføring av frittliggende garasje. For garasje under 50 kvm er det krav til minimum 1 m avstand til nabogrensen, nærmere enn dette og man er avhengig av avstandserklæring fra nabo. Omsøkt tiltak er garasje under 50 kvm og den er plassert ikke nærmere enn 1 m fra nabogrensen. Det er videre innhentet avstandserklæring fra nabo gbnr. 102/ 75 og 102/85 hvor det samtykkes til plassering av forstøtningsmur og trapp.

Ellers følger det av kommuneplan pkt. 5.15 d) at garasje som plasseres nærmere nabogrensen enn 4 m kan ha mønehøyde inntil 5 m. Dette er ivaretatt. Garasjen som omsøkt/godkjent har 5 m mønehøyde.

Avstandskrav i lov og forskrift er satt for å ivareta hensyn til naboer og omgivelsene, omsøkt tiltak er i tråd med dette. Om man bor i boligområde er omsøkt tiltak innenfor det man kan forvente. Kommunalsjef teknisk kan ikke se noe grunnlag for å kreve endret verken høyde eller plassering, ei heller at det er noen hjemmel for å kunne kreve dette.

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. 365/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 102, bnr. 72 - Uttalelse vedr. naboklage

E-post

Melding om klage - 2 forstøtningsmurer og ny frittstående garasje - gnr. 102 bnr. 72 - Peredalen 6

Gnr. 102, bnr. 72 - Klage på vedtak om bygging av frittstående garasje

Tillatelse til tiltak - 2 forstøtningsmurer og ny frittstående garasje - gnr. 102 bnr. 72 - Peredalen 6

Situasjonsplan_Revidert sit.kart

Revidert plantegning

Gnr. 102, bnr. 72 - Avstandserklæring, plantegning og situasjonsplan

Avstandserklæring

Tilbakemelding om mangler - 2 forstøtningsmurer og ny frittstående garasje - gnr. 102, bnr. 72 - Peredalen 6

Gnr. 102, bnr. 72 - 2 forstøtningsmurer og ny frittstående garasje - Peredalen 6

Tiltakshavers samtykke

Avstandserklæring

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Svar på nabovarsel - Arne Ingvar Flokketvedt - Merknad

Situasjonsplan

Underlag for beregning av utnyttning

Tegning - Garasje

Tegning - Fasade

Erklæring om ansvarsrett - PRO-UTF SK BETONG AS

Erklæring om ansvarsrett - PRO-UTF A.Svendsen maskin

Gjennomføringsplan