



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen
Arkivsaksnr.: 19/7357

Arkiv: GNR 123/181

Sign:

Dato:

Utvalg:

Delegert vedtak

07.01.2020

Hovedutvalg teknisk og miljø

24.03.2020

123/181 - SNIK - NYBYGG ENEBOLIG - UTBYGGING AV BK6 - KLAGEBEHANDLING

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 27/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland.

SAKSFRAMSTILLING

Fakta/saksopplysninger:

I delegert sak nr. 27/20 ble det gitt tillatelse til oppføring av enebolig m/fremtidig carport. Vedtaket ble påklaget av nabo i Tjørnahaugvegen 52. Det er gitt 6 tilsvarende tillatelser på samme eiendom, og klagen tolkes dithen at det er utbyggingsprosjektet i sin helhet som påklages og ikke den enkelte byggetillatelsen.

Klagen:

I klagen fremkommer det i hovedsak at Berge Sag sitt valg av takkonstruksjon, saltak, vil medføre unødig reduksjon av sol sen ettermiddag/kveld. Klager er kjent med at området er regulert til boliger av samme type som Berge Sag ellers har bygd på Lyngentunet, men utbygger har tidligere benyttet tre forskjellige takkonstruksjoner, og om de hadde valgt ein av de to andre konstruksjonene, hadde dette vært positivt for klager og de andre naboene foran klager. Det er positivt at de nye boligene blir plassert 1,5 m lavere enn klagers bolig, men slik terrenget er vil det likevel være av stor betydning om fire takmøne mot sørvest kan reduseres med den halve meteren det er snakk om. Det blir likevel i stil og samsvar med den byggeformen Lyngentunet er bygd opp på.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar til klagen:

Ansvarlig søker har kommet med følgende tilsvar til klagen:

«Av de 4 stk boliger (H1 til H4) langs Tjørnahaugvegen som er nærmest Tjørnahaugvegen 52, og som eierne kom med merknader på, har Bolig H4 lengst avstand til Tjørnahaugvegen 52, dvs. ca. 50m. Berge Sag har ingen kommentarer til klage på vedtak og ber om at Kommune innstiller saken slik at vedtak opprettholdes.»

Det vises til tilsvaret i sin helhet.

Vurdering:

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

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 5059 som er godkjent 08.02.2016, og det aktuelle området er regulert til konsentrert bebyggelse (BK6).

I klagen fremkommer det i hovedsak at valg av takkonstruksjon vil medføre reduksjon av sol for klager.

Kommunen viser til pbl. § 21-4 første ledd der det fremkommer følgende:

«Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den fristen som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.»

Dette innebærer at kommunen plikter å gi tillatelse til et omsøkt tiltak dersom det ikke er i strid med bestemmelser i plan- og bygningsloven. I denne saken er eiendommen regulert til konsentrert bebyggelse (60 % BYA), og omsøkte boliger er prosjektert i samsvar med planbestemmelsene. Mønehøyden er ca. 1,5 m lavere enn det planen åpner for, og omsøkte boliger er plassert lavere i terrenget enn nabo. Avstand fra klager til nærmeste bolig i prosjektet er over 15 m. Soldiagrammet som er innsendt ved søknaden viser at omsøkte boliger vil ta noe sol på klagers eiendom sen ettermiddag/kveld, men dette anses ikke å medføre ulemper utover det man må påregne i regulerte boligområder. Saksbehandler har i forbindelse med klagesaken vært på befaring. Kommunalsjef teknisk kan ikke se at tiltaket for øvrig er i strid med bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremkommet nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 27/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Oversikt over vedlegg:

1. Klage
2. Tilsvar til klage
3. Tillatelse til tiltak
4. Situasjonsplan
5. Søknad om tillatelse
6. Nabomerknad med kommentar
7. Tegninger: plan og snitt
8. Tegninger: fasader
9. Terrengprofil
10. Soldiagram
11. Oversiktskart