



Saksbehandler: Evy Helland

Rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
020/21	Teknisk utvalg	22.04.2021

Vedtak i klagesak - Bolig med garasje og mur - gnr. 71 bnr. 377 - Frakkagjerddalen

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Teknisk utval finn å ikkje ta klaga til følgje.

Saka vert sendt til statsforvaltaren i Rogaland til endeleg avgjerd.

Teknisk utvalg 22.04.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt forslag til vedtak vart samrøystes vedteke.

TEK- 020/21 Vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Teknisk utval finn å ikkje ta klaga til følgje.

Saka vert sendt til statsforvaltaren i Rogaland til endeleg avgjerd.

Saksutgreiing

Samandrag

Saka gjeld klage på løyve til oppføring av bustad. Det var fleire nabomerknadar til tiltaket, desse vart ikkje teke til følgje. Ein nabo har no klaga på vedtaket, klaga gjeld høgd på mur, drenering, takform og tap av sollys.

To naboar har klaga på manglande sikring og utrasing av stein, samt høgd og plassering av mur. Denne saka vert fulgt opp som tilsynssak.

Bakgrunn for saka

I delegasjonssak 087/21 den 10.02.2021 (ekspedert 12.02.2021) vart det fatta vedtak om løyve til oppføring av einestad og støttemur. Eigedomen er regulert til bustadføremål i reguleringsplan for Frakkagjerddalen – planid 20037.

Det vart gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen §§ 2, 4 og 6, takvinkel, etasjetal og utnyttingsgrad.

Det vart sett som vilkår at støttemuren plasserast minst 1 meter frå nabogrensa.

Saks- og faktaopplysningar

Bustaden er godkjent med full fyrsteetasje, og halv andreetasje. Delar av bustaden har terrasse på taket til første etasje, medan delar av bustaden har andreetasje med pulttak. På grunn av svært bratt terreng på tomte er det godkjent støttemur i varierende høgd.

Klage

Nabo på gbnr. 71/17 (Asparsletta 84B) har klaga på vedtaket. Dei har følgjande merknadar:

- Muren vert høgare enn omsøkt, den vert nesten 4 meter på det høgaste.
- Utbyggar legg all drenering til vår hage.
- Nærleggande bustadar har flatt tak, ser ingen grunn til at ikkje denne bustaden og kan ha flatt tak. Tiltaket vil verta mindre ruvande med flatt tak.
- Solstudie er ikkje relevant, det er etter kl. 18:00 at bustaden vil skygga for sola.

Vurdering av klaga

Bustaden kjem omlag 18,8 meter, i luftline frå klagar sin eigedom, plassert inn mot tomtegrense i vest, men høgt i terrenget då det er svært bratt bak klagar sin bustad.

Det skal svært mykje til for å gje avslag på ein bustad som er i tråd med reguleringsplan. At ein tapar kvalitetar etterkvart som eit område vert bygd ut er pårekneleg og ikkje urimeleg. På bakgrunn av tidlegare sakshandsaming og opplysningane som er gjeve i saka vurderar rådmannen saka slik at ein i alle høve ikkje kunne gjeve avslag på søknad om bustad i tråd med plan på denne eigedomen. Denne bustaden er ikkje planlagt i tråd med plan, og slik rådmannen ser det vert problemstillinga då om dispensasjon til utnyttingsgrad, etasjetal og takform har ført til større negativ verknad i høve soltilhøve og innsyn enn om dispensasjonane ikkje hadde vore gjeve.

Når det gjeld takform så er den dominerande takformen i bustadfeltet bak omsøkt tiltak sal- og valmtak. For bustaden ved sidan av omsøkt tiltak og feltet framføre er det flatt tak som dominerer. Det er ein liten del av bustaden som har pulttak, og rådmannen kan ikkje sjå at flatt tak her hadde gjeve bustaden ein mindre dominerande effekt og hatt mindre negativ innverknad på soltilhøve og innsynsproblematikken. Tiltaket ligg i same reguleringsplan som klagar sin bustad, men klagar sin ligg i område for konsentrert busetnad. Nyleg oppført tomannsbustad på 71/22 ligg og i område for konsentrert busetnad, der ein står fritt til å velje takform. For omsøkt tiltak er det, i plan, slått fast at bustadane skal ha sal- eller valmtak. Det kan synast lite gjennomtenkt at den siste tomte på feltet, som er omkransa av bustadar med moderne takform, skal måtte ha valm- eller saltak så lenge ein kan visa til at den dominerande effekten av flatt tak og pulttak vert mindre enn om ein hadde valt sal- eller valmtak. Ved illustrasjon har ansvarleg søkjar vist korleis bustaden vil sjå ut med saltak og ein og ein halv etasje. Illustrasjonen synar at bustaden vert mindre dominerande slik den er utforma no, med pulttak på andre etasje og flatt tak/takterrasse på første etasje. Det må vidare presiserast at bustaden, slik den er planlagt ikkje skil seg ut som meir dominerande enn andre tiltak på feltet. Den harmonerer i høgd og utforming med omkringliggjande busetnad. Klagar visar til soldigram og seier at det er etter klokka 18 at bustaden vil skygga for sola. Til dette har ansvarleg søkjar svara at omsøkt tiltak vil skygga litt frå kl. 18 og at utforming av bustaden har lite å seia for soltap. Rådmannen vurderar det slik at det i hovudsak er det bratte terrenget i vest, bak klagar sin bustad som førar til at skygge etter kl. 18:00. Det er svært bratt og mykje busetnad bak klagar sin bustad, mot vest.

Når det gjeld drenering er det eit spørsmål for tilsyn, ikkje eit spørsmål for klagesaka då dette ikkje er avhengig av utforminga på bustad som kjem opp. I søknad har tiltakshavar forklart at overvatn skal førast til avlaupssystem. Det er opplyst at det er sett ned ekstra kummar for drenering, det var mykje overvatn frå tomta før det vart gjort arbeid på den, og dreneringa er forklart å verta betre enn den var før det vart gjort inngrep. Rådmannen forventar at det vert gjort forsvarleg handtering av drenering/overvatn i høve til TEK17.

Muren er godkjent med ei høgd på kote 38. Når ein skal lage mur må ein grave seg ned for å få stabil grunn å leggje stein på, dette må fyllast igjen slik at høgd på muren vert som skissert og godkjent. Ut over dette vil rådmannen presisera at muren må byggjast i tråd med vedtaket som er gjeve. Oppfølging av dette skjer parallelt i tilsynssak.

Rådmannen sin konklusjon

På bakgrunn av dette finn rådmannen at dispensasjonane som er gjeve til utforminga av bustaden ikkje har hatt negativ verknad som er større enn den hadde vore om bustaden hadde vore søkt i tråd med plan. Det er tomta sitt terreng og beliggenhet som skapar innsyn, tap av sol og eventuelle andre tapte kvalitetar for nabo, ikkje utforminga av bustaden. I eit tettbygd strøk må ein rekne med eit visst tap av sollys, utsikt, privatliv og likande, rådmannen vurderar ikkje tap av kvalitetar til å vera meir enn det som er pårekeleg. Den omsøkte tomta er regulert til bustadføre mål. Vidare finn rådmannen at det ikkje hadde vore heimel for å gje avslag på søknad om ein bustad i tråd med plan. Rådmannen visar til at ansvarleg søker har vist til at dei negative verknadane i høve innsyn og tap av sol er minimale og pårekelege i eit bustadfelt. Rådmannen rår teknisk utval til ikkje å ta klaga til følgje.

Vedlegg:

Klage - Vedrørende dispensasjon bolig med garasje og mur - gnr 71 bnr 377

Tegning

Bilde 1

Bilde 2

Vedtaket om tiltak - Dispensasjon - Bolig med garasje og mur - gnr. 71 bnr. 377

Godkjent situasjonskart

Etasjeplan P1

Etasjeplan P2

Fasader rev A

Fasader rev A

Snitt-tegning

Illustrasjoner

Fasadeoppriss

Illustrasjon - Solstudier

Skriftleg samtykke / Avstandserklæringer fra eier av gbnr 71/22 og 71/1

Følgeliste

Nabomerknad - Eier av gbnr 71/17 seksjon 1 Julian Hansen Haug

Nabomerknad - Eier av gbnr 71/17 seksjon 2 Eli Sandsgård-Hilmarsen

Nabomerknad - Eier av gbnr 71/17 seksjon 2 Tor Helge Hilmarsen

Nabomerknad - Eier av gbnr 71/499 Aina Marie Fagernes

Nabomerknad - Eier av gbnr 71/499 Bjarte Harkestad