

Saksbehandler: Anette Lien Sponberg
Arkivsaksnr.: 18/860

Arkiv: GBNR 026/141

KLAGE PÅ PLASSERING AV TILTAK - GBNR 26/141 - FURTHOLOA 39 - FRITIDSBOLIG

Vedlegg:

- Brev av 26.06.2018 Klagen gis ikke oppsettende virkning – varsel i henhold til bestemmelser i forvaltningsloven § 11A
- Klage på vedtak fra Henriette Steen-Lengard datert 17.06.2018
- Tillatelse til tiltak datert 28.05.2018 (DS-PU 325/18)
- Merknader fra nabo mottatt 07.05.2018
- Ett-trinns søknad mottatt 12.04.2018

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter på saken.

Sammendrag:

Rådmannen finner ikke at det foreligger noe grunnlag i klagen fra Henriette Steen-Lengard for å oppheve vedtak av 28.05.2018 vedtaksnr. 325/18, om oppføring av fritidsbolig på gbnr. 26/141. Plassering av fritidsbolig og innkjøring/gårdsplass anses ikke å være til betydelig ulempe for omgivelsene og kommunen har således ikke grunnlag for å kreve annen plassering.

Klagen imøtekommes ikke og oversendes til Fylkesmannen for gjennomgang og endelig avgjørelse.

Saksutredning og vurdering:

Jøra Bygg AS søkte den 12.04.2018 på vegne av tiltakshaver Marit Østby og Svein Tore Granlund om oppføring av fritidsbolig på gbnr. 26/141 på Lisetra. I forbindelse med nabovarslingen kom det inn merknader fra nabo Henriette Steen-Lengard på gbnr. 26/142. Nabomerknadene omhandler plassering av tiltaket på tomte (innkjøring og fritidsbolig).

Øyer kommune foretok en vurdering av merknadene til nabovarsel. Det ble konkludert med at merknadene ikke vektlegges eller kunne hindre tillatelse til tiltak. Tillatelse til tiltaket ble gitt den 28.05.2018 i vedtak DS-PU 325/18.

Øyer kommune mottok den 17.06.2018 en klage fra Henriette Steen-Lengard på vedtak DS-PU 325/18. I klagen ble det også bedt om at klagen gis oppsettende virkning.

Øyer kommune vurderte kravet om at det skulle gis oppsettende virkning/utsatt iverksetting, jf. forvaltningsloven § 42. Det ble ikke gitt utsatt iverksetting på byggesaken i brev datert 26.06.2018.

I klagen anføres det at plassering av fritidsbolig og innkjøring/gårdsplass er til betydelig ulempe for klager eier av gbnr. 26/142. Det fremkommer påstander om at fritidsbolig vil bli plassert svært nærme og rett sørvest/foran terrasse til klager, og vil føre til at det blir lite luft og rom mellom fritidsboligene, samtidig som utsikten og solforholdene vil sterkt reduseres. Videre påpekes det at plasseringen og avstanden mellom fritidsboligene ikke er i tråd med praksis i området og at klagers eiendom vil få redusert verdi. Det er videre anført at plasseringen vil medføre høy grad av innsikt og vil oppleves svært sjenerende. Det er også påpekt at innkjøring er svært lite hensiktsmessig. Klager har foreslått endret plassering av fritidsbolig og innkjøring lenger nord-nordøst på tomte. Klager understreker i sin klage at det primært ønskes å justere både plassering av fritidsbolig og innkjøring/gårdsplass, sekundært justering av én av disse to.

Rundskriv H-8/15 Til plan- og bygningsloven § 29-4. Byggverks plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Klager har vist til Rundskriv H-8/15 kap. 3.2.3 «Kommunen kan kreve en annen plassering og høyde». Her gjengis de to første avsnittene:

«Kommunens rolle består i å ta standpunkt til søkerens forslag til plassering slik denne fremgår av situasjonsplanen i søknaden, eventuelt supplert med annen plantegning og snitt. Kommunen kan gi tillatelse som omsøkt, eller godkjenne tiltaket med en annen plassering, innenfor de øvrige rettslige rammer. Begrunnelsen for slik endret plassering vil i mange tilfeller være betydelige ulemper for omgivelsene.

Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk.»

Med bakgrunn i ovennevnte kan kommunen bestemme at tiltaket skal ha en annen plassering, men terskelen for dette er høy da vilkåret er at plasseringen må utgjøre betydelig ulempe for omgivelsene.

Utsikt og lysforhold

Tiltaket vil bli liggende ca. 12 meter fra klagers fritidsbolig. Minsteavstanden fra tomtegrense mot gbnr. 26/142 er på ca. 6,5 meter, og lovens krav er en minsteavstand på 4 meter, jf. pbl. § 29-4 2. ledd. Klagers fritidsbolig vil ligge ca. 3,5 meter høyere enn fritidsbolig på gbnr. 26/141. Tiltaket er prosjektert i en etasje og med en mønehøyde på 4,47 meter.

Rådmannen mener tiltaket på gbnr. 26/141 kun i begrenset grad vil redusere utsikten og ikke vil ha noen vesentlig innvirkning på lysforholdene på klagers eiendom da fritidsboligen plasseres 3,5 meter lavere i terrenget enn klagers fritidsbolig. Reduksjon i utsikt er noe som normalt sett vil bli mindre vektlagt i et regulert felt for fritidsboliger da det må påberegnes

at det vil komme fritidsboliger i utsiktssonen på regulerte tomter. Det fremgår også av rundskriv H-8/15 at tap av utsikt og solforhold må påberegnes i regulerte områder.

Praksis i området/reduisert verdi

Klager viser også til at Lisetra er et område preget av god avstand mellom hyttene og påpeker at hun ikke har klart å finne eksempel på to hytter som ligger med like kort avstand fra hverandre samtidig som den ene sjenerer ved å ligge i den andres utsikts-sone. Etter rådmannens vurdering vil ikke praksis i området kunne medføre krav til endret plassering så lenge minimumsavstanden på 4 meter til nabogrense opprettholdes, tiltaket utføres i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser og tiltaket ikke kan anses å gi betydelige ulemper for omgivelsene.

Rådmannen mener at reduksjon i verdi på fritidseiendom ikke kan vektlegges da det må påberegnes naboer i et regulert felt og det i dette tilfellet ikke kan anses som mer sjenerende enn hva som med påberegnes.

Innsikt

Fritidsbolig på gbnr. 26/141 vil bli liggende ca. 3,5 meter lavere i terrenget enn klagers fritidsbolig. Etter rådmannens vurdering vil innsikt fra gbnr. 26/141 til gbnr. 26/142 bli begrenset av høydeforskjellen. Det anses ikke å bli et større innsynsproblem her enn hva som må påberegnes for fritidsboliger i regulerte områder.

Innkjøring

Planlagt innkjøring er fra regulert stikkvei. Kommunen var på befarings den 20.06.2018 der innkjøringen ble vurdert. Rådmannen anser innkjøringen som tilfredsstillende.

Forslag til endret plassering

Klager har kommet med forslag til endret plassering av hytta og innkjøring lenger nord-nordøst på tomten. I merknadene til nabovarsel er det sterkt oppfordret til at tiltakshaver gjennomfører befarings for å se nærmere på plassering av hytta og innkjøring. Det er bekreftet fra tiltakshaver at de har gjennomført befarings for på nytt å vurdere plassering, men at opprinnelig plassering ønskes.

Konklusjon:

Rådmannen finner ikke at plassering av tiltaket gitt i tillatelse den 28.05.2018 vil medføre betydelig ulemper for nabo på gbnr. 26/142. Kommunen kan dermed ikke kreve en annen plassering.

Rådmannens forslag til vedtak:

Klagenemnda i Øyer kommune finner ikke at det foreligger noe grunnlag i klagen fra Henriette Steen-Lengard for å oppheve kommunens vedtak av 28.05.2018 vedtaksnr. DS-PU 325/18 om oppføring av fritidsbolig på gbnr. 26/141. Klagen imøtekommes ikke og oversendes til Fylkesmannen for gjennomgang og endelig avgjørelse, jf. pbl. § 1-9 5. ledd.

Ådne Bakke
Rådmann

Anette Lien Sponberg