



Arkivsak-dok. BYGG-24/00104-21
Saksbehandler Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	12.03.2024 09:00

Saksframlegg

Rammetillatelse for oppføring av bolig m/næringsgarasje 36/356, Strandveien - klage

Kommunedirektørens innstilling:

- Pkt. 1 Teknisk utvalg opprettholder administrativt vedtak datert 22.01.25
- Pkt. 2 Klage fra Karl August Nilsen datert 6.02.25 tas ikke til følge.
- Pt. 3 Klage fra Øyvind Langemyr datert 10.02.25 tas ikke til følge.
- Pkt. 4 Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for avgjørelse.

Vedlegg

Svar på klage - bolig m/næringsgarasje - 33/256
Bilde til svar på klage
Bolig m/næringsgarasje 33/256 - klage

Klage på vedtak - tillatelse til oppføring av bolig med næringsgarasje - 36/356
Klage på vedtak - tillatelse til bygging av bolig m/næringsgarasje - 36/356
Situasjonsplan Borshavn - Før avtale
Situasjonsplan Borshavn - Før og etter avtale
Utkast naboavtale mellom 36-325 og 36-356 med nytt element - mail pr. 26.10.2022
Utkast naboavtale mellom 36-325 og 36-356 - mail pr. 15.10.2016
Oversendelsesmail - tegninger og naboavtale
Oversendelsesmail fra Odd Tore Naglestad til Henning Tønnessen
Utkast naboavtale - mail pr. 03.11.2016
Tillatelse til bygging av bolig m/næringsgarasje 36/356, Strandveien 14
Supplering av søknad - oppdatert planløsning samt søknad om dispensasjon fra formålet - 36/256,

Strandveien 14
Tegning plan og snitt 01.11.24
Dispensasjonssøknad
Bruksformål 1.etg i forhold til plan - søknad om gjenoppbygging 36/356
Tegning ny fasade 01.11.23
Tegning ny fasade Perspektiv 01.11.23

Saken kort fortalt

Bakgrunn

Saken gjelder søknad om rammetillatelse for oppføring av bygg med bolig i andre etasje og loft, samt næringsdel i 1. etasje på eiendommen gnr 36 bnr 356 i Strandveien på Borhaug.

Eiendommen var tidligere bebygd med en sjøbod i en etasje som brant ned.

Opprinnelig søknad ble avslått av utvalget 18.06.24. Revidert søknad ble sendt inn 14.08.24 og senere justert ved ny innsending 7.11.24. Rammetillatelse ble innvilget av administrasjonen ved vedtak 22.01.25.

Vedtaket inkluderte dispensasjon fra følgende forhold:

- Utnyttelsesgrad: Godkjent 50 % BYA i plan gjennom dispensasjon økt til 60% for å tilrettelegge for hensiktsmessig bygg på liten eiendom.
- Byggegrense: Bygget plasseres 5,8 meter utenfor byggegrensen mot veg og 6,5 meter fra senter vei.
- Bruk av 1. etasje: Dispensasjon for annen bruk enn utadrettet kontorvirksomhet .

Vedtaket datert 22.01.25 er påklaget av Karl August Nilsen i brev datert 6.02.25. I klagen blir det bedt om at bygget blir plassert helt inntil nabogrensen i vest slik at hans eiendom senere kan bebygges på tilsvarende måte. I klagen er det orientert om historikk knyttet til avgitt erklæring om byggeavstand med avtaler og ønske fra kommunen om å bygge fortau langs Strandveien

Det vises for øvrig til klagen som er vedlagt saken i sin helhet.

Vedtaket datert 22.01.25 er videre påklaget av Øyvind Langemyr i brev datert 10.02.25. I brevet vises det til tap av utsikt og at bygget som oppføres (10,8x8 m) blir større enn bua som brant (10x7 m). Skriver at det hadde vært bedre for alle om bygget ble flyttet til nabogrensen da bygningen kommer lengre ut i siktsonen.

Det vises til klagen m/vedlegg som er vedlagt saken i sin helhet.

Klagene er forelagt sakens motparter for uttalelse.

Tiltakshaver Kevin Brekne skriver i e-post datert 24.02.25 blant annet at:

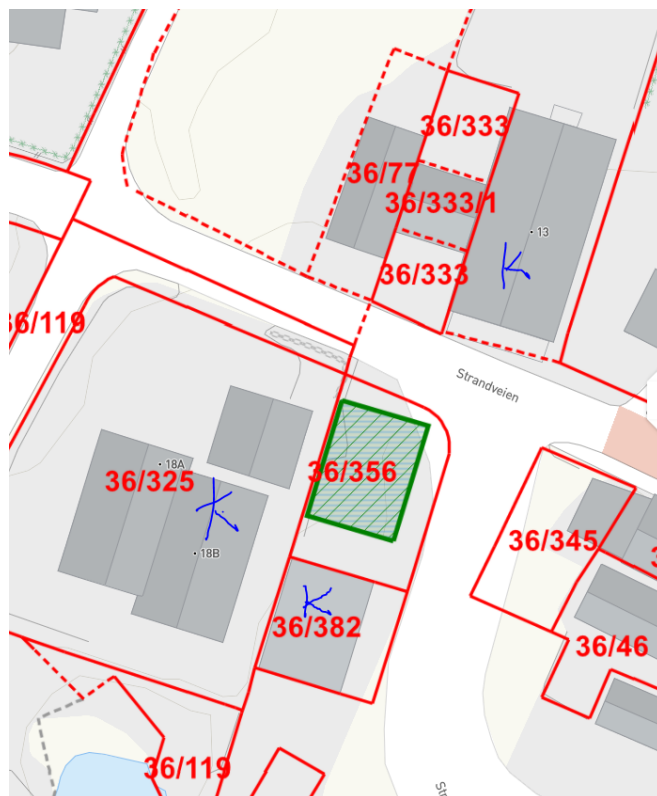
Meg som tiltakshaver har fra start prøvd å ta hensyn til naboer med møter, telefoner og foreslåtte omtegninger inkl. endrede plasseringer og utforminger. Tiltaket er nå plassert 0,5 meter fra 36/325 hvor det foreligger en skriftlig avtale.

En løsning for plassering nærmere 36/382 har blitt tegnet opp og diskutert med nabo, men er gått bort fra ettersom det ble ikke enighet om utforming og branntiltak for en slik plassering. Omsøkt og godkjente plassering og utforming ble valgt med hensyn til 4-meters avstandskrav til fremtidig bygg på 36/382 samt noe reduksjon av utsiktstap for bygg på 36/92. Ut i fra bilde vedlagt av 36/92 er dette misvisende med tanke på utsikt da det er vinklet direkte på bygg og ikke i retning den faktiske utsikt.

Det vises til uttalelsen som er vedlagt saken i sin helhet.

Vurdering:

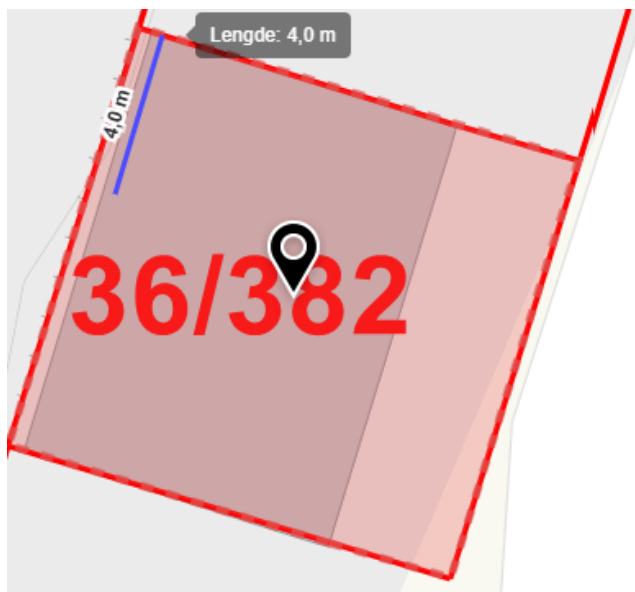
Klagene er rettidig innkommet, og er fremsatt av noen som er klageberettiget.



Oversikt over tiltaket og klageres eiendommer

Øyvind Langemyr er eier av eiendommen gnr 36 bnr 92, Strandveien 13. De merknadene Langemyr hadde til tiltaket vurderes i utgangspunktet ivaretatt gjennom vilkår til godkjenningen. Økning av utnyttingsgrad for tiltakseiendommen vil kunne ha betydning for utsiktsforholdene fra Langemyrs gjenboer eiendom. Å eventuelt forskyve plassering av den godkjente bygningen vestover mot nabogrensen vurderes likevel ikke å innebære noen endring som innebærer vesentlig forskjell for gjenboer i forhold til utsikt. Ulempene tiltaket representerer i form av tap av utsikt vurderes ikke å påføre eiendommen ulemper som kan vurderes som betydelige.

Karl August Nilsen er eiere av eiendommene gnr 36 bnr 325 og gnr 36 bnr 382. I forbindelse med oppføring av bygg på 36 bnr 325 har Nilsen avgitt erklæring om byggeavstand for bygging av 36 bnr 356. Merknaden legges til grunn å være basert på at 36 bnr 382 skal kunne utnyttes som en byggetomt. Bnr 382 har en størrelse på 11,1x10,5 m. Fratrullet byggegrense i tråd med lovens hovedregel på 4 m til alle nabogrenser blir klages tomt gnr 36 bnr 382 utfordrende å kunne bebygge på hensiktsmessig måte selv med evt tillatelse til nærbygging i forhold til tiltakshavers andre eiendom og kommunens eiendom.



Kommunen kan i medhold av PBL § 29-4 under visse forutsetninger fastsette en annen plassering av bygg.

I veiledning til bestemmelsen H-8/15 heter det om dette at:

3.2.3 Kommunen kan kreve en annen plassering og høyde

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 fortetningspolitikk.

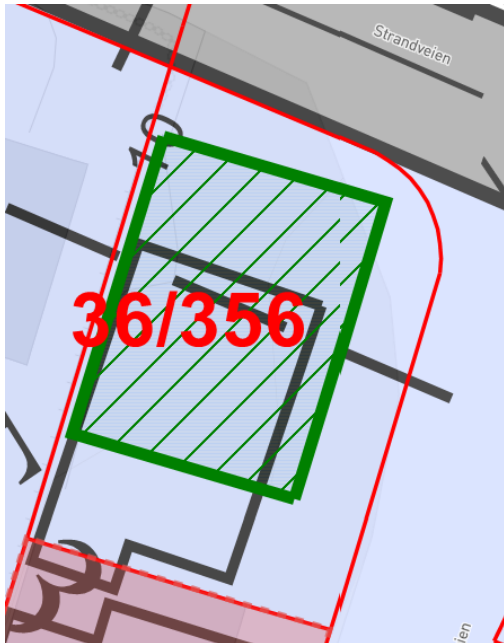
Dersom kommunen ikke benytter sin mulighet til å kreve annen høyde eller plassering, vil det være tilstrekkelig å vurdere innholdet i eventuelle naboprotester opp mot den omsøkte utforming og plassering.

Plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd gir altså bygningsmyndighetene adgang til ikke å godkjenne en foreslått plassering og høyde til fordel for en alternativ anvisning som i større utstrekning ivaretar hensyn til lys, luft, utsikt, brannsikkerhet med mer. Det er kun i tilfeller hvor kommunen fatter vedtak om annen plassering eller høyde enn den som fremgår av søknaden at dette vil kreve nærmere begrunnelse av kommunen.

Administrasjonen ser ikke at de momentene som det er vist til i forhold til ønske om flytting av bygg fra nabo blir relevante i forhold til bruk av bestemmelsen.

Det er i saken gitt dispensasjon fra regulert byggegrense mot veg. Uten dispensasjon fra regulert byggelinje er tiltakshaver implisitt avhengig av en avtale om nærbygging i forhold til nabogrense mot vest om et bygg av omsøkt størrelse skal oppføres på tomten.

Dersom utvalget vurderer det hensiktsmessig å i forhold til totalutnyttelsen av området kan klagen tas til følge ved at søknad om dispensasjon fra byggeavstand avslås, jf. ordlyden «kan» i PBL § 19-2.



Det vises for øvrig til forrige vurdering av saken.

Enhetsleder for teknisk forvaltning kan ikke se at det har kommet nye momenter i saken av slik karakter at det er grunn til å endre vedtaket, og utvalget gis følgelig råd om å opprettholde vedtaket av 22.01.25.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Utvalget gis råd om å opprettholde administrasjonens vedtak av 22.01.25