



## SAKSFRAMLEGG

| <i>Saksnr</i> | <i>Utvalg</i>  | <i>Møtedato</i> |
|---------------|--|-----------------|
|               | Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune |                 |

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Kari Ottesen og Ola Kjøl - oppføring av bolig på gnr. 85, bnr. 74. Klage på vedtak fra naboer.

Vedlegg:

1. Klage på vedtak fra Adv. Bondahl, Strømmen og Kuvås datert 17.10.2007 på vegne av nabo Selma Lundsten og Svein Larsen-Frivoll.
2. Klage på vedtak fra nabo Marita Ramsø og Øyvind M. Olsen datert 20.10.2007
3. Merknad til byggesaken fra nabo Selma Lundsten/Svein Larsen-Frivoll datert 10.09.2007.
4. Situasjonsskisse Ottesen/Kjøl
5. Tegninger av bygget Ottesen/Kjøl
6. Saksframlegg med vedtak i rådmannens sak 07/1488 av 25.09.2007
7. Utsnitt av reguleringsplanen for Vasøya
8. Utdrag av reguleringsbestemmelsene for Vasøya

Sakens bakgrunn og innhold:

Kari Ottesen og Ola Kjøl har søkt om byggetillatelse for enebolig på regulert boligtomt i Vasøya. Tillatelse til bygging er gitt ved vedtak av rådmannen datert 25.09.2007.

Nabo Lundsten/Larsen-Frivoll ved advokatfirma og nabo Ramsø/Olsen klager på vedtaket med utgangspunkt i at de mener bygget vil bli til sjenanse for de selv. Synspunktene fra Lundsten/Larsen-Frivoll var i prinsippet kjent for kommunen før behandlingen av saken gjennom merknader disse hadde til byggesaken.

Alle aktuelle eiendommer ligger i regulert område. Tomtene til Ramsø/Olsen ble som egen sak for flere år siden justert gjennom et makeskifte med kommunen for å gjøre deres tomt bedre bebyggbar. De fikk i tillegg dispensasjon for å bygge nærmere kommunens grense enn 4 meter. Dette fører også til at deres bygg kommer noe nærmere tomtene til Ottesen/Kjøl.

Vurdering:

Kommunen har vurdert byggesaken i forhold til loven og reguleringsplanens rammer samt ut fra hensynet til naboene. Kommunen er etter dette kommet til at tiltaket kan godkjennes som omsøkt på nærmere spesifiserte vilkår.

Det aktuelle bygget ligger innefor de bestemmelser som gjelder i loven og reguleringsbestemmelsene. Tomta har en høydeforskjell på omlag 5,5 meter (Tomta til Ek har ca. 4 meter) og er derfor egnet for hus med sokkel.

Bygget skal plasseres på samme høydenivå som hovedbygget på nabotomten mot øst (Ek). Bygget har en lav takvinkel som til tross for en romhøyde på 10 cm mer i sokkeletasjen, blir omlag 45 cm lavere enn huset på nabotomta (Ek).

På grunn av at bygget er planlagt med garasje i sokkel, må bygget plasseres øst på tomta for å muliggjøre tilfredsstillende stigning på innkjøringen til garasjen.

Sette i forhold til klagen fra Ramsø/Olsen kan en ikke se at det foreligger noe rimelig klagegrunnlag. Bygget til Ottesen/Kjøøl er trukket relativt langt unna tomta til Ramsø/Olsen og ligger bak deres bygg. Huset til Ramsø/Olsen er for sin del tillatt trukket svært langt inn mot den siden bygget til Ottesen/Kjøøl kommer.

Når det gjelder forholdet til huset til Lundsten/Larsen-Frivoll er det etter det en kan tolke klagen, ønsket om å få trukket bygget til Ottesen/Kjøøl lenger mot øst som er det primære ønsket. Bygget vil da ikke innvirke så sterkt på utsikten fra huset til Lundsten/Larsen-Frivoll. Dette er et forhold kommunen har tatt opp med tiltakshaver Ottesen/Kjøøl, men på grunn av at de ønsker garasje i sokkel, vil ikke dette være mulig. Alternativet til garasje i sokkel vil være en større byggeflate i hovedplanet eller en frittliggende garasje. Bygget ville uansett komme til å bli like høyt eller høyere enn det omsøkte bygget og bygget/byggene ville ha lagt beslag på en større utsiktssektor for bakenforliggende hus.

I forhold til utsiktretningen fra Lundsten/Larsen-Frivoll kommer bygget til Ottesen/Kjøøl i samme siktretning som huset til Ramsø/Olsen. Dette begrenser reduksjonen i utsikten for Lundsten/Larsen-Frivoll. Bygget til Ottesen/Kjøøl kommer 3-4 meter lavere enn huset til Lundgren/Larsen-Frivoll.

Kommunen kan ikke se at klagen bringer til torgs nye elementer i saken eller gir lovhensvisninger som styrker naboens stilling i lovverket i forhold til tiltakshaver, tvert i mot. Plan- og bygningsloven er en rettighetslov som medfører at det som ikke uttrykkelig er forbudt, er tillatt. Kommunen må ved utøvelsen av sitt frie skjønn legge en konsekvent linje til grunn.

I dette tilfelle har tiltakshaver etter kommunens skjønn alle rettigheter på sin side. Det skjønnat kommunen har anvendt i vurdering av plassering og høyde er i samsvar med vanlig praksis som også er anvendt tidligere i dette boligfeltet, jfr. bygget på nabotomta til Ek. Referansen i klagen fra advokatene til behandlingen av byggesaken til Ramsø/Olsen er helt irrelevant da denne byggesaken gjaldt et bygg på tre etasjer med et tårn i tillegg, altså et bygg klart utenfor reguleringsbestemmelsenes rammer. Det tidligere gjennomførte makeskiftet mellom kommunen og Ramsø/Olsen har heller ikke påvirket plasseringen av bygget på tomten til Ottesen/Kjøøl. Tiltakshaver Ottesen/Kjøøl har for sin del valgt en så lav takvinkel som mulig (18 grader) og derved redusert byggets høyde med minst 0,5 meter i forhold til hva som ellers kunne ha vært forventet.

Med bakgrunn i dette finner ikke rådmannen å kunne tilrå at klagen tas til følge.

Oppsummering:

Det omsøkte tiltaket på eiendommen til Ottesen/Kjøll er innenfor loven og reguleringsplanens rammer. Det utviste skjønnet i saken er i samsvar med normalt og tidligere anvendt skjønn i området. Tiltakshaver har tilpasses seg naboenes ønsker innenfor de rammer for bygget som tiltakshaver har. På dette grunnlag vil rådmannen tilrå at klagene ikke tas til følge.

Hovedutvalgslederens innstilling: