

Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug



Deres referanse:
20/13 – 21/46514

Vår referanse:
202119055

Ansvarlig advokat:
Chriss Bjørøy

Bergen, 19.07.2021

KLAGE OVER VEDTAK OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GARASJE – GBNR 137/253 I ALVER KOMMUNE

1. Innledende bemerkninger

Riisa advokatfirma bistår Bjørn Arne Mo som er eier av gnr. 137 bnr. 451 i Alver kommune.

Det vises til Alver kommunes vedtak av 28.06.2021 om tillatelse til oppføring av frittliggende dobbel garasje på gnr. 137 bnr. 253. Tiltakshaver er Alexander Sværi Aasen og Isabel Linde Jensen. Gnr. 137 bnr. 253 er naboeiendommen til Bjørn Arne Mo.

I vedtaket av 28.06.2021 er klage fra tiltakshaver over avslag på søknad om oppføring av frittliggende dobbel garasje tatt til følge. Aasen og Jensen er dermed gitt tillatelse til å oppføre en dobbel garasje med mønehøyde på 7,2 meter på sin eiendom.

Herved påklages kommunens vedtak for den delen som gjelder garasjens høyde, jf. forvaltningsloven § 28. Det gjøres gjeldende at garasjens planlagte høyde må reduseres slik at den tilpasses byggestilen i boligområdet og ikke stenger for utsikten fra Mo sin eiendom. Garasjen må reduseres til en alminnelig høyde for å romme to personbiler.

2. Klagens faktiske og rettslige side

Den aktuelle garasje har en planlagt bredde på 10 meter, gesimshøyde på 4,5 meter og mønehøyde på 7,2 meter. Det er tale om en frittliggende dobbel garasje som skal stå på rett linje med eiendommens hovedhus. Garasjen inkluderer et garasjeloft. Det vises til

Bilag 1: Garasje – plan, snitt og fasader

Etter søknad fra tiltakshaver ga Alver kommune opprinnelig tillatelse til oppføring av den aktuelle garasje og tilbygg den 24.03.2020, jf.

OSLO

Postboks 3119 Elisenberg
0207 Oslo
Tlf. 22 12 15 70
riisa.mail@riisa.no

BERGEN

Bryggen 15, inng.
Nikolaikirkealmeningen 1A
5003 Bergen
Tlf. 55 30 63 80
riisa.bergen@riisa.no

Driftskonto 9053.05.51759
Klientkonto 9053.05.51740
Foretaksnr. NO 947 280 740
www.riisa.no



Bilag 2: Vedtak av 24.03.2020

Vedtaket ble påklaget av naboer 14.04.2020. Den 11.06.2020 ble det avholdt synfaring på klagerens eiendom, herunder Mo sin eiendom. Etter synfaring ble klagen vedrørende garasjen tatt til følge, jf.

Bilag 3: Vedtak av 13.07.2020

Fra kommunens vurdering hitsettes blant annet følgende:

«Med mønehøgda på garasjen, får bygget ei høgde tilsvarane eit bustadhus og vil framstå som eit massivt bygg. Når garasjen også er prosjektert med tre vindauge på garasjeloftet og med to inngangsdører på kvart sitt terreng nivå, så framstår garasjen visuelt sett meir som eit lite bustadhus enn ein garasje. Vi kan ikkje sjå at det er gjeve godkjenning til garasjer med denne høgden eller utforminga i bustadområdet. Garasjen er etter dette ikkje tilpassa omkringliggende bustadmiljø.»

«Synfaringa gjorde det klart for administrasjonen at garasjen er omsøkt for stor. Etter vår vurdering kan det her gis løyve til garasje tilpassa to personbilar, men høgda må flukte med den blå bustaden slik det er synt på bilete 2,6,7 og 8 frå synfaringa og med maksimalt mønehøgde på 5,2 m.»

«Vi legg til grunn at klagar sine eigedomar vert forringa med tanke på utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve som følgje av garasjen på gbnr 137/253. Då garasjen er høgare enn det som er vert vurdert tilstrekkeleg for ein garasje til eit bustadhus med ein buening, så vert ulempa for klagarane sine eigedomar større enn det som er pårekneleg og må tolast i eit bustadområde.»

«Då ulempa er kvalifisert, har kommunen heimel til å krevja anna høgde, jf. pbl. § 29-4 første ledd.»

Avslaget på oppføring av den omsøkte garasje ble påklaget av tiltakshavers representant i juli og august 2020. Klagen ble deretter behandlet av utvalget for areal, plan og bygg den 14.10.2020, 11.11.2020, 24.03.2021 og 23.06.2021, jf.

Bilag 4: Klagebehandling i utvalget for areal, plan og miljø

Klagen fra tiltakshavers representant ble behandlet av utvalget for areal, plan og miljø i møte den 23.06.2021. Med knapt flertall (5 stemmer for, 4 stemmer mot) ble tiltakshavers klage tatt til følge og tidligere vedtak av 24.03.2020 som gir tillatelse til oppføring av garasje på 7,2 meter ble dermed opprettholdt. Det er dette vedtaket som påklages av Mo.

I reguleringsplanen for området, «Ikenberget. Del av gnr. 137», er området avsatt til byggeområde for bolig. Oppføring av garasje faller innunder dette boligformålet. Det fremkommer forøvrig ingenting av reguleringsplanens bestemmelser om krav til høyde på garasjer i området.

Det vises til at Mo ikke har innsigelser til at tiltakshaver oppfører en garasje i alminnelig størrelse for personbiler, og således heller ikke til at det oppføres en dobbeltgarasje. Det er høyden på garasjen som påklages.

I denne sammenheng vises det til pbl. § 29-4 første ledd første punktum:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»

Utgangspunktet er at det skal foretas en vurdering av tiltakshavers søknad holdt opp mot de ulempe tiltaket vil innebære for eksempelvis naboer. Det fremgår uttrykkelig av bestemmelsen at byggverkets høyde skal vurderes.

Det vises videre til reglene for bygging av garasje og søknadsplikt i Byggesaksforskriften § 4-1 bokstav a hvor følgende er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling:

«Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»

I nærværende tilfelle har den omsøkte garasje en mønehøyde på 7,2 meter. Garasjen er med dette vesentlig høyere enn en alminnelig garasje for en eller to personbiler som ofte er under 4 meter i mønehøyde og således unntatt søknadsplikt.

Tiltakshaver har i klagen som ble tatt til følge vist til at garasjens uvanlige høyde blant annet skyldes at den skal huse veteranbiler og at det i tillegg skal bygges et loft på toppen. Det er i tillegg anført at garasjens høyde ikke går ut over det som må tales i et etablert bostedsområde.

Til dette bemerkes at bygging av garasje for å huse veteranbiler med tilhørende garasjeloft er noe annet enn en alminnelig garasje for boligformål. En alminnelig garasje for boligformål bygges for å huse en eller to personbiler, og da er den nødvendige høyden langt lavere enn 7,2 meter, se også omgjøringsvedtak fra kommunen, jf. **Bilag 3**.

Det vises videre til at oppføring av en garasje med slik høyde som omsøkt vil stenge for utsikten fra Mo sin eiendom. Det fremgår av rundskriv H-8/15 at innsyn, herunder sjøutsikt samt sol- og lysforhold er relevante momenter i vurderingen etter pbl. § 29-4 første ledd.

Det er tidligere avholdt synfaring på eiendommene. Mo opplever blant annet at garasjens konsekvens for Mo sin utsikt ikke ble tilstrekkelig hensyntatt. Dersom garasjen oppføres med en mønehøyde på 7,2 meter vil den stenge helt for sjøutsikten fra Mo sin eiendom, hvilket medfører en betydelig ulempe for Mo som må hensyntas i vurderingen.

I tillegg kommer den estetiske ulempen en garasje av en slik høyde vil ha. Det vises i denne sammenheng til pbl. § 29-2:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Av forarbeidene fremgår det at visuelle kvaliteter ved bygningen skal ivaretas, slik som samspill mellom volum og høyde. I tillegg skal det ses hen til tiltakets størrelse og synlighet, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 341. Det sentrale er at bygningen gjennom sin form skal gi uttrykk for sin funksjon som i dette tilfellet er parkeringsformål for personbiler til én husstand.

Den planlagte garasjen fremstår umiddelbart som uforholdsmessig stor, sett i lys av det begrensede arealet som er tilgjengelig for et slikt bygg, se også LF-2006-26839. Garasjen er nesten like høy som bolighuset og fremstår dermed som et lite bolighus som står på rett linje med eiendommens hovedhus. Det vises her til plantegninger i **Bilag 1**.

I tillegg til at garasjen isolert sett vil utgjøre et massivt bygg, vises det til at garasjen vil skille seg ut fra etablert byggestil og estetikk i boligområdet. Området garasjen bygges i er et etablert boligområde hvor det selvsagt må påregnes at det bygges garasjer. I dette tilfellet er det imidlertid tale om en særlig høy garasje som skal etableres for å huse veteranbiler samt bygges med loft på toppen.

Det bemerkes at en garasjes utforming etter pbl. § 29-4 første ledd, herunder høyde og plassering, skal baseres på garasjens objektive bruk. I et boligområde vil dette som nevnt innebære en garasje med plass til en eller to personbiler. En garasje på 7,2 meter overskrider høyden på en alminnelig garasje for én husstand. Det at den omsøkte garasje tilsvarer høyden på et bolighus illustrerer garasjens massive karakter. Den planlagte garasjen skiller seg således klart ut fra omkringliggende bygg og for øvrig byggestilen i boligområdet. Dette ble også lagt til grunn av kommunen i omgjøringsvedtak av 13.07.2020, jf. **Bilag 3**.

Da garasjen er høyere enn det som er nødvendig for en alminnelig garasje til et bolighus, anføres det at garasjen medfører en slik ulempe for Mo at vedtaket med byggetillatelse må omgjøres. Det anføres at garasjens planlagte høyde må reduseres, jf. pbl. § 29-4 første ledd. En slik reduksjon vil redusere Mo sine ulemper i akseptabel grad mens tiltakshaver fremdeles får bygget dobbeltgarasje, jf. også kommunens omgjøringsvedtak i **Bilag 3**.

Sammenfattet vil garasjen stenge for Mo sin sjøutsikt. Videre vil den utgjøre en betydelig estetisk ulempe i det den fremstår mer som et lite bolighus enn en garasje. Garasjen vil dessuten ligge tett opp mot det eksisterende bolighuset og tilbygget slik at det fremstår som en lang «vegg» sett fra Mo sin eiendom som stenger for all utsikt. I denne sammenheng vises det til at vedtaket om tillatelse til oppføring av tilbygg, jf. **Bilag 2**, ble stående til tross for at tilbygget stenger for utsikt fra Mo sin eiendom, herunder sjøutsikt.

I tillegg skiller garasjen seg ut fra etablert byggestil i området og omkringliggende bygg. Det vises her til at tiltakshavers henvisning til at garasjen skal brukes til veteranbiler ikke kan få større vekt enn ulempene for Mo all den tid bruken av garasjen skal tilrettelegges for personbiler – slik som i resten av boligområdet.

Vedtaket påklages således for den del som gjelder garasjens høyde. Det gjøres gjeldende at vedtaket må omgjøres slik at garasjens høyde må reduseres til alminnelig høyde for personbiler for at byggetillatelse skal gis, jf. pbl. § 29-4 første ledd.

Dersom vedtaket ikke omgjøres, gjøres det gjeldende at klagen må tas til følge.

Med vennlig hilsen

Eline Myhre Næsseth

emn@riisa.no
55 30 63 89