



Statsforvaltaren i Vestland
Njøsavegen 2
6863 Leikanger

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6312 - 22/13353

Saksbehandlar:
Tone Furustøl
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:
16.02.2022

Oversender vedtak om avvist søknad om heving av tak på fritidsbustad til endeleg avgjerd - gbnr 424/120 Bø

Saka gjeld klage på vedtak av 28.09.2021 for avvist søknad om heving av tak på fritidsbustad – gbnr 424/120 Bø. Tiltaket gjeld utviding og heving av tak på fritidsbustaden. Med auka takhøgde, skal det etablerast soverom i form av hems. Det skal settast inn vindauge mot aust. Fritidsbustaden har ikkje vindauge mot aust i dag.

Klagen er fremja av ansvarleg søkjar i skriv, datert 18.10.2021 og er stemplet mottatt av kommunen den 22.10.2021. Klagen er sendt ut den 29.09.2021 slik at 3 vekers klagefrist er 20.10.22. I utgangspunktet skal mottatt dato den 22.10.2021 leggst til grunn. Dette er to dagar etter klagefristen. Då klagen er datert 18.10.2021, som er to dagar før fristen, så legger kommunen til grunn at det var ansvarleg søkjar sin intensjon å sende inn en rettidig klage innan 20.10.2021. Grunna nærleik i tid for datering av klagen og mottatt klage, så legger kommunen legger til grunn dato for klage den 18.10.2021. Klagen er rettidig.

Kommune beklagar å ha oversitta 8 vekers fristen for handsaming av klage, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §21-7 og byggesaksforskriften SAK 7-1 bokstav c.

Vedtaket av 28.09.2021 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om utviding og heving av tak på fritidsbustaden avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom du søker på nytt må du legga ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.»

Vedtaket om avvist klage av 28.09.2021 gjeld klagars manglande oppfylling av dei prosessuelle vilkåra som må vere på plass for ein søknad. Under vurdering er det sagt følgjande:

«Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Dette gjeld mellom anna følgjande tilhøve og manglar:

1. Situasjonsskart med eigedomsliner, samt innmålt avstand til veg og naboar manglar.
2. Planteikning av fritidsbustad slik den står i dag, og planteikning av tiltak med utviding manglar. Desse må være også være målsatt. Vidare må det som skal rivast avklarast.
3. Opplysningar om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon må tydeleg være avklart i søknaden. (Grad av utnytting, punk nr i. Areal ny busetnad, må være fylt ut).
4. Fleire tilhøyrande naboar burde vært varsla. (Pbl. Kap. 21. § 21,3). Dette gjeld Nordbøvegen 110, gbnr: 424/99. Planteikning og situasjonsskart bør også leggjast ved nabovarsel, då dette mellom anna syner nye ytre rammer på tiltaket samt avstand til eignedom-grenser.

Grunna desse forhold vurderer kommunen at søknaden ikkje er tilstrekkeleg opplyst til at vi kan ta han til handsaming.

Vidare innformerar kommunen, og gjer søkjar merksam på at tiltaket krev søknad om dispensasjon frå følgjande føremål:

- Dispensasjon frå Arealføremål.

Vi oppmodar søkjar om å supplera søknaden samt teikningane og nabovarselet, før tiltaket kan søkjast om på nytt. I første omgang vil kommunen behandla dispensasjonssøknaden. Tiltaket i seg sjølv takast til behandling dersom dispensasjonen blir gitt løyve til.

Det vert gjort merksam på at dette ikkje er ein fullstendig gjennomgang av søknaden. Denne tilbakemeldinga er gjort på bakgrunn av dei forholda som er kontrollert ved kommunen sin mottakskontroll.»

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen for Radøy 2011 – 2023, delrevisjon 2019, er definert som område for bustader.

Klagegrunnar

Klagen av 14.12.2020 er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

Klagar etterspør mangelbrev i saka. Det er ikkje best om tillegg dokumentasjon i saka, ei heller opplyst om sakas status før saka vart avvist. Det er søkt om heving av tak og ikkje utviding av fritidsbustad. Saksbehandlingsfristen for saka er broten. Det er ønskeleg å få opna byggesaken igjen slik at det vert mogleg for klagar å sende inn naudsynt dokumentasjon.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som ligg vedlagt.

VURDERING:

Alver kommune har gjennomgått momenta i klagen.

Klagar hevdar at det er søkt om heving av tak og ikkje utviding av fritidsbustad. I vårt vedtak av 28.09.21, så står det søknad om utviding og heving av tak på fritidsbustad. Kommunen

presiserer at tiltaket gjeld ein utviding og heving av taket. Estetisk sett, så synleggjer nytt vindaug mot øst at fritidsbustaden får frigjort nytt boligareal med tiltaket.

Vidare viser vi til at endringa med utviding og heving av taket på fritidsbustaden kan gje nytt telande areal ved å fjerne hanebjelken som ikkje berande bygningsdel. Vi viser her til veiledning gjeve av Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) av 26.10.2020 i høve grad av utnytting kap. 5 og 6 i byggteknisk forskrift (TEK):

«Hva er måleverdig areal på loft med knevegg eller hanebjelke som ikke inngår i takkonstruksjonens statiske system?

På loft med knevegg eller hanebjelke som ikke inngår i takkonstruksjonens statiske system, regnes målbart areal for den delen av loftet som har fri høyde over gulv på minimum 1,9 m eller mer i minst en bredde på minst 0,6 m. Måling skal altså skje for det volum som enkelt tilrettelegges, ved å fjerne ikke-bærende bygningsdeler. Gulv er måleverdig til 0,6 m utenfor høyden på 1,9 m eller til annen begrensende vegg eller annen bygningsdel»

Dersom klagar vel å søkje igjen, må det tas omsyn grad av utnytting med tiltaket.

Søknaden er sendt inn som eitt-trinn søknad med tre vekers sakshandsamingsfrist. Søknaden krev dispensasjon og er ein 12 vekers sak. Då saka ikkje er komplett etter pbl. §21-4, så eksisterer det ikkje ein sakshandsamingsfrist etter pbl. §21-7. Det er først når søknaden er komplett at sakshandsamingsfristen byrjar å løpe. Saksbehandlingsfristen for saka er etter dette ikkje broten, jf. pbl. §21-7. Kommunen kan heller ikkje sjå at forvaltningsloven § 11 a er broten ved å gje vedtak ca. 12 veker etter mottatt søknad (05.07.21-28.09.21). Dette på bakgrunn av at søknaden har krav til dispensasjon som gir ein sakshandsamingstid på 12 veker, jf. pbl. §21-7 og kap.19.

Det kan ikkje dispenserast frå saksbehandlingsregler, jf. pbl. §19-2 andre ledd tredje punktum. Dei prosessuelle krava etter plan- og bygningslova må på plass for å kunne realitetshandsame ein søknad. Det er ikkje omtvista at byggesøknaden har manglar og at desse må vere stetta før løyve kan gis.

I klageomgangen skal kommunen vurdere eventuell ny tilleggsdokumentasjon og avgjere om søknaden skal realitetshandsamast med den følge at avvisningsvedtaket vert gjort om, jf. forvaltningslova (fvl.) §33. I klagen av 22.10.2021, så er det ikkje framlagt ny dokumentasjon på at dei prosessuelle krava i høve situasjonskart, planteikning, opplysningar om grad av utnytting og areal ny bebyggelse, nabovarsel og dispensasjonssøknad vert stetta.

Då det ikkje er framlagt naudsyn tilleggsdokumentasjon med klagen, kan ikkje kommunen ikkje realitetshandsame søknaden. Det er heller ikkje vist til aktive skritt frå klagars side for å rette opp dei manglane som saka innehar.

Klagar ønsker imidlertid å få byggesaka opna for så å sende inn tilleggsdokumentasjon.

Kommunal – og moderniseringsdepartemenet (KMD) har uttalt seg om omsyn bak eit avvisningsvedtaket¹. Å trekke tilbake avvisningsvedtaket då klagar har intensjon på sikt å oppfylle krava i plan- og bygningsloven, er ein liten effektiv sakshandsaming. Derimot er det hensiktsmessig å avvise ein søknad av omsyn til tiltakshavar og naboar som har eit endeleg vedtak å forholde seg til.

¹ Tolkningsuttale frå KMD av 18.10.2016

På denne bakgrunn vert ikkje byggesaken opna opp igjen. Klagar må sende inn ny søknad med naudsynt dokumentasjon for å få søknaden realitetshandsama.

Det følgjer av lovens system at vedtak om avvisning forbeholdes dei klare tilfella. Det er krav til ein tilstrekkeleg opplyst og komplett søknad, jf. pbl. §§21-2, 21-4 og SAK 5-4. Dersom manglande er omfattande og alvorlege samla sett, så vil det vere lite hensiktsmessig å etterlyse slik dokumentasjon. Bygningsmynda kan da lett tre inn i ansvarleg søkjar si rolle og gå utover den alminnelege veiledningsplikta etter forvaltningslova §11.

Dei prosessuelle bestemmelsene og deira rettsverknad i plan- og bygningsloven og tilhøyrande byggesaksforskrift er fulgt opp av Sivilombudet. Det er støtta av Sivilombudet at verken kommunen eller Statsforvaltaren har heimel til å gje dispensasjon når det ikkje ligg føre ein grunnngjeven dispensasjonssøknad eller dokumentasjon på nabovarsel.²

I vedtaket om avvising av klage, så var det kommunen sin vurdering at manglar relatert til situasjonskartet, planteikning, opplysningar om grad av utnytting og areal ny bebyggelse, nabovarsel og dispensasjonssøknad, var så alvorlege at søknaden måtte avvisast etter plan- og bygningsloven. Kommunen har ikkje vore i tvil at saka skal avvisast. Det skal difor ikkje sendast ut mangelbrev i saka. Saka sin status, om kva som må til for å få realitetshandsama ein søknad om tiltaket, er tilstrekkeleg opplyst med avvisningsvedtaket, jf. forvaltningsloven §17.

Alver kommune kan ikkje sjå at det har kome inn nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering i saka enn den som ligg til grunn for vårt vedtak datert 28.09.2021.

Klagen på vedtak om avvist klage tas ikkje til følgje og vedtak i sak 21/6312, datert 28.09.2021, vert sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Krav ved ny søknad

Kommunen ønskjer å fremje i klageomgangen at dersom søkjar vel å søkje på nytt og innfri dei prosessuelle vilkåra i saka, så må følgjande dokumentasjon vere på plass:

1. Grunnngjeven dispensasjonssøknad for arealføremålet bustad, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §19-1 første ledd første punktum og byggesaksforskriften (SAK) § 5-4 tredje ledd bokstav e) og k).
2. Målsatt situasjonskart med eigendomsliner, samt innmålt avstand til veg og naboar, jf. pbl. §21-2 første ledd andre punktum, jf. §21-2 sjuande ledd, jf. SAK §5-4 tredje ledd bokstav i) og m).
3. Målsatt planteikning av fritidsbustad slik den står i dag samt planteikning av tiltak med utviding, jf. pbl. §21-2 første ledd andre punktum, jf. §21-2 sjuande ledd, jf. SAK §5-4 tredje ledd bokstav d) og m).
4. Kva som skal rivast og storleik på det som skal rivast, pbl. §21-2 første ledd andre punktum, jf. §21-2 sjuande ledd, jf. SAK §5-4 tredje ledd bokstav c) og d).
5. Opplysningar om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon må opplysast i innsendt skjema 5174 om Grad av utnytting, Areal ny bebyggelse, punk i.
6. Dokumentasjon på at samtlige naboar er blitt varsla samt dokumentasjon på at dispensasjonen er varsla, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §21-3, jf. (SAK 10) §5-2, pbl. §21-2 fjerde ledd og pbl. §19-1 første ledd andre punktum.

² SOM-2018-4012

Nordbøvegen 110, gbnr 424/99 skal også varslast. Planteikning og situasjonskart bør også leggst ved nabovarsel, då dette mellom anna syner nye ytre rammer på tiltaket samt avstand til eigedom-grenser.

Då dispensasjonen skal nabovarslast og det er mangel med opprinneleg nabovarsling både når det gjeld tal naboar som skal varslast samt manglande vedlegg i form av målsatt planteikning og målsatt situasjonskart som vanskeliggjer naboars moglegheit til å vurdere tiltaket, må samtlige naboar varslast på nytt.

Nabovarsling av tiltaket og dispensasjonen kan gjerast i same nabovarsel.

Saka vert sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd. Saksdokumenta er vedlagt.

Spørsmål i saka kan rettast til sakshandsamar på e-post tone.furustol@alver.kommune.no eller på telefon 56375401.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Tone Furustøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Klage på avvist søknad om heving av tak på fritidsbustad - gbnr 424/120 Bø - og klage på faktura
Avvist søknad om heving av tak på fritidsbustad - gbnr 424/120 Bø
Foreløpig svar - gbnr 424/120 Bø
Søknad om tillatelse til heving av tak/tilbygg på fritidsbustad - gbnr 424/120 Bø
Nabovarsel
Teikningar
Ansvarsrett og gjennomføringsplan
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Kopi til:

Arnt Olav Haugland	Gravdalsveien 226	5165	LAKSEVÅG
Arnt Olav Haugland	Gravdalsveien 226	5165	LAKSEVÅG
M Haugland Bygg AS	Mjøs	5939	SLETTA
M Haugland Bygg AS	Mjøs	5939	SLETTA

Mottakarar:

Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	Leikanger
-----------------------------	--------------	------	-----------