

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-137/253, FA-
L42, HistSak-
2019/2344

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 07.06.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
098/22	Utval for areal, plan og miljø	15.06.2022

**Statsforvaltaren i Vestland returnerer klage på avslag på oppføring av frittliggande dobbel garasje av 13.07.2020 for ny handsaming - gbnr 137/253 Alver
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Tiltakshavar sin klage på avslaget vert teke til følgje. Det vert gjeve løyve til oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse samt oppføring av frittliggande dobbel garasje på følgjande vilkår:

1. Ingen søknadspliktige endringar innafor eksisterande bygg.
2. Mogleg å snu på eigen grunn.
3. Høgdebegrensingar i plan- og bygningslova vert overheldt.
4. Løyvet gis til ein bueining.
5. Kun godkjent tilkomst skal nyttast. Plassen på nordsida av bustaden vert delt frå vegen slik at den ikkje kan stå fram som ei avkøyring.
6. Plan for flytting av kommunale hovudleidningar skal godkjennast av teknisk drift i Alver kommune før sjølve arbeidet med flytting av kommunale VA leidningar finn stad.
7. Kommunale hovudleidningar skal ikkje plasserast nærare enn 4 meter til nabogrense. Ved nærare plassering, må det innhentast naboerklæring eller søkjast dispensasjon.
8. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 16.12.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent plan for flytting av kommunale hovudleidningar frå teknisk drift i Alver kommune. 2. Ved nærare plassering av kommunale hovudleidningar enn 4 meter til nabogrense, må det ligge føre naboerklæring eller

vere gitt dispensasjon.

3. Avfallsplan med krav til skildring av miljøsanering for tiltaket. 4. Faktisk plassering av tiltaket må være målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Utval for areal, plan og miljø (APM) har følgjande tilleggsvurderingar:

Vurdering etter pbl. §29-4

Garasjen vert lågare enn bustaden og vil ikkje påverke soltilhøva vesentleg for nabo (klagar) på gbnr 137/451. Det vert vist til at den omsøkte garasjen sin gavlvegg og vert vendt mot naboeigedomen, og at det mellom anna på grunn av takvinkelen (på 23 °) difor ikkje vert noko vesentleg forringing av utsikta frå klagar sin bustad. På oppsida av bygget mot gbnr 137/451 vert garasjen sin høgde målt til ca. 4,3 meter. Vidare vert det vist til at avstanden mellom klagar sin bustad til omsøkt garasje er på ca. 34 meter, og at det er 3 meter høgdeskilnad mellom mønehøgden til dei to bustadane.

Samla sett meiner utval for areal, plan og miljø difor at klagar sin eigedom knytt til lys, luft og utsikt ikkje vil verta vesentleg råka av omsøkt garasje. Naboeigedomen vil framleis ha svært gode sol og utsiktstilhøve heile året etter at garasjen er bygd. Vidare meiner utvalet at søkjar har gode grunnar til å byggja omsøkte garasje på omsøkt stad, og at fordelane tiltakshavar har knytt til dette, veg opp mot dei avgrensa ulempene til klagar, gjer at ein bør vektleggja tiltakshavaren sine interesser høgast.

Vurdering etter pbl. §29-2

Utvalet meiner at omsøkt garasje er bra tilpassa omkringliggjande bustadmiljø, og viser til at det er ulike garasjar i bustadområdet, mellom anna på gnr. 137 bnr. 563, gnr. 137 bnr. 294 og gnr. 137 bnr. 128/536. Den omsøkte garasjen ligg på ein eigedom som og grensar opp til eit eldre bustadfelt nord for seg, og det er ein del variasjon i byggeskikken både innanfor reguleringsplanen som gjeld for dette området (Ikenberget bustadfelt), samt i høve bustadfeltet som grensar opp til denne eigedomen (Alversund Utmark). Utvalet meiner at tiltaket i sitt fasadeuttrykk harmoniserer med eksisterande bustad, og med det omsøkte og godkjente tilbygget på sørsida av bustaden. Samla sett meiner utvalet difor at garasjen oppfyller krava til visuelle kvalitetar etter pbl. § 29-2.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 21-4, 29-2 og 29-4.

Utval for areal, plan og miljø 15.06.2022:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart vedteke med 6 røyster (Henning Fyllingsnes-H, Heine Fyllingsnes-H, Ingrid Fjeldsbø-H, Sveinung Toft-V, Ståle Hopland-Uavh, Jogeir Romarheim-Krf) mot 2 røyster (Anne Grete-Eide-Ap, Leif Taule-Sp)

APM- 098/22 Vedtak:

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Tiltakshavar sin klage på avslaget vert teke til følgje. Det vert gjeve løyve til oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse samt oppføring av frittliggande dobbel garasje på følgjande vilkår:

1. Ingen søknadspliktige endringar innafør eksisterande bygg.
2. Mogleg å snu på eigen grunn.
3. Høgdebegrensingar i plan- og bygningslova vert overheldt.
4. Løyvet gis til ein bueining.
5. Kun godkjent tilkomst skal nyttast. Plassen på nordsida av bustaden vert delt frå vegen slik at den ikkje kan stå fram som ei avkøyring.
6. Plan for flytting av kommunale hovudleidningar skal godkjennast av teknisk drift i Alver kommune før sjølve arbeidet med flytting av kommunale VA leidningar finn stad.
7. Kommunale hovudleidningar skal ikkje plasserast nærare enn 4 meter til nabogrense. Ved nærare plassering, må det innhentast naboerklæring eller søkjast dispensasjon.
8. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 16.12.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent plan for flytting av kommunale hovudleidningar frå teknisk drift i Alver kommune.
2. Ved nærare plassering av kommunale hovudleidningar enn 4 meter til nabogrense, må det ligge føre naboerklæring eller vere gitt dispensasjon.
3. Avfallsplan med krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Utval for areal, plan og miljø (APM) har følgjande tilleggsvurderingar:

Vurdering etter pbl. §29-4

Garasjen vert lågare enn bustaden og vil ikkje påverke soltilhøva vesentleg for nabo (klagar) på gbnr 137/451. Det vert vist til at den omsøkte garasjen sin gavlvegg og vert vendt mot naboegedomen, og at det mellom anna på grunn av takvinkelen (på 23 °) difor ikkje vert noko vesentleg forringing av utsikta frå klagar sin bustad. På oppsida av bygget mot gbnr 137/451 vert garasjen sin høgde målt til ca. 4,3 meter. Vidare vert det vist til at avstanden mellom klagar sin bustad til omsøkt garasje er på ca. 34 meter, og at det er 3 meter høgdeskilnad

mellom mønehøgden til dei to bustadane.

Samla sett meiner utval for areal, plan og miljø difor at klagar sin eigedom knytt til lys, luft og utsikt ikkje vil verta vesentleg råka av omsøkt garasje. Naboeigedommen vil framleis ha svært gode sol og utsiktstilhøve heile året etter at garasjen er bygd. Vidare meiner utvalet at søkjar har gode grunnar til å byggja omsøkte garasje på omsøkt stad, og at fordelane tiltakshavar har knytt til dette, veg opp mot dei avgrensa ulempene til klagar, gjer at ein bør vektleggja tiltakshavaren sine interesser høgast.

Vurdering etter pbl. §29-2

Utvalet meiner at omsøkt garasje er bra tilpassa omkringliggjande bustadmiljø, og viser til at det er ulike garasjar i bustadområdet, mellom anna på gnr. 137 bnr. 563, gnr. 137 bnr. 294 og gnr. 137 bnr. 128/536. Den omsøkte garasjen ligg på ein eigedom som og grensar opp til eit eldre bustadfelt nord for seg, og det er ein del variasjon i byggjeskikken både innanfor reguleringsplanen som gjeld for dette området (Ikenberget bustadfelt), samt i høve bustadfeltet som grensar opp til denne eigedommen (Alversund Utmark). Utvalet meiner at tiltaket i sitt fasadeuttrykk harmoniserer med eksisterande bustad, og med det omsøkte og godkjente tilbygget på sørsida av bustaden. Samla sett meiner utvalet difor at garasjen oppfyller krava til visuelle kvalitetar etter pbl. § 29-2.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 21-4, 29-2 og 29-4.

Saksopplysningar

Saksnummer: 20/13

Eigedom: 137/253

Adresse: Alvermarka 6, 5911 Alversund

Tiltakshavar og eigar: Alexander Sværi Aasen og Isabel Linde Jensen

Klagar: Alexander Sværi Aasen og Isabel Linde Jensen

Saka gjeld klage i frå tiltakshavar. Det er klaga på avslag på oppføring av garasje. Avslaget ble gjeve av byggesaksavdelinga den 10.07.2020.

Avslaget har følgjande ordlyd:

«Klage på løyve for oppføring av frittliggjande dobbel garasje, vert teke til følgje og vedtak i sak 20/13, datert 24.03.2020, vert gjort om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve avslag på søknad i eitt-trinn for oppføring av frittliggjande dobbel garasje.»

For detaljert informasjon om saka visar vi til vårt saksframlegg til møte den 19.01.2022.

Sakshistorikk

Saka har vore handsama av APM fleire gonger tidlegare. For ein detaljert gjennomgang viser vi til sakframlegget til møte i APM 19.01.22. Vi gjentar hovudmomenta her:

Vedtaksnummer	Vedtaks	Dato	Sakas status etter vedtak	Vedtaks eller brev er skrevet av	Gjeldande vedtak
	Søknad	03.01.2020	Ikkje avgjort		
1	Løyve	24.03.2020	Godkjent	Byggesak	1
	Klage løyve	13.04.2020	Godkjent	Nabo	1
2	Avslag	10.07.2020	Avslag	Byggesak	2
	Klage avslag	21.08.2020	Avslag	Tiltakshavar	2
3	Løyve	23.06.2021	Løyve	APM	3
	Klage løyve	19.07.2021	Løyve	Nabo	3
4	Ikkje klage til følgje	01.09.2021	Løyve	APM	3
	Sendt Statsforvaltar	13.09.2021	Løyve		3
5	Vedtaks 3 oppheva	06.12.2021	Avslag	Statsforvaltar	2
6	Løyve	19.01.2022	Løyve	APM	6
	Oversendt Statsforvaltar	31.01.2022	Løyve		6
	Retur av oversendelse	03.05.2022	Avslag	Statsforvaltar	2
8	?	15.06.2022	?	APM	8

Status på saka i dag er at avslag nummer 2, datert 10.07.2020, er gjeldande vedtak. Det er tiltakshavar sin klage på dette avslaget APM skal handsame i møte 15.06.2022.

Forslag til vedtak i frå kommunedirektøren for møtet 15.06.2022 er i innhald tilsvarande løyve APM ga den 19.01.2022 (løyve 6 i tabellen over). Administrasjonen hadde dessverre gjort ein feil med ordlyden i sitt forslag til vedtak den gang, noe som gjorde at løyve (løyve 6) i frå APM ikkje vart korrekt. Kommunen fikk derfor saka i retur i frå Statsforvaltaren. Vi visar til brev i frå Statsforvaltaren for detaljar rundt feilen administrasjonen gjorde.

Klagegrunnar i frå tiltakshavar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

I 2017 så fjerna gbnr 137/253 trær på oppsida av tomten. Utan tre fekk gbnr 137/451 meir utsikt enn før. Oppføring av den frittliggande dobbel garasjen vil ikkje endre dei solforhold som var tilstades den gang da når trea stod her. Garasjen erstattar trea. Situasjonen i høve utsikt, sol- og lystilhøve for nabo er lik uavhengig av om det er trær eller garasje som er etablert på eigedomen.

Garasje teikningar er i prosessen endra for å imøtegå naboar sine merknadar om at garasjen ikkje oppfyller krav til estetikk. Vindauge er teikna inn for å få garasjen til å sjå fin ut. 3 vindauge er ikkje naudsynt for klagar, men kan endras etter kommunens ønske. Plassering er også endra med 1-2 meter for å sørgje for at gbnr 137/451 får behalde litt sjøutsikt og med same solforhold som dagens situasjon.

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

Kommunedirektørens vurdering av saka

Kommunedirektøren viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden i første løyve (vedtak 1) datert 24.03.2020, legg denne til grunn. Det ble her konkludert med å ikkje ta nabomerknadar til følge:

«Tilbygg og garasje er innafor kravet til visuelle kvalitetar. Administrasjonen har lagt til grunn at omsøkte tiltak vil ha gode visuelle kvalitetar, jf. pbl. § 29-2.

Gbnr 137/253 ligg på kotehøgde 35. Gbnr 137/451 ligg på kotehøgde 38, der bustaden ligg heilt i bakkant på ein flat tomt. Det er stor avstand mellom bustadane. Eksisterande bustad er plassert ca. 34m frå bustad på gbnr 137/451 og ca. 29m frå bustad på gbnr 137/602. Med tiltaka vert det ein ny situasjon, der naboar mister noko utsikt og sol med tiltaka.

Administrasjonen legg til grunn at naboar ikkje mister meir utsikt og sol enn det som er pårekeleg med tiltak i samsvar med plan i eit tettbygd strøk.»

Vidare støtter kommunedirektøren opp under tilleggsvurderinga APM gjorde i sitt løyve (vedtak 6) den 19.01.2022. Desse vurderingane er tatt inn i kommunedirektøren sitt forslag til vedtak.

Administrasjonen endra syn etter synfaring med APM

Administrasjonen har vore på synfaring ved to høve. Den første synfaringa ble gjennomført før fyrste handsaming i APM, og førte til at løyvet (vedtak 1) vart endra til avslag (vedtak 2).

Den andre synfaringa, saman med APM, gjorde at administrasjonen på nytt endra sitt syn på saka. Vi meinte etter denne synfaringa at det rette var å gi løyve. Administrasjonen kunne derimot ikkje skriftleg endre si

innstilling under synfaringa, da saka var oppe til politisk handsaming.

Å tillate garasjar som er i tråd med reguleringsplan og lovverk er kommunens generelle praksis. Det skal spesielle forhold til for å avvike denne praksisen. Administrasjonen kan ikkje sjå at det i denne sake finns slike forhold. Sjølv om garasjen har relativ stor mønehøgde i frå framsida, så vil mønehøgda på baksida være moderat. Ein slik mønehøgde må påreknast, sjølv i eit regulert bustadområde.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at avslaget var gjort om, og at det vart gjeve løyve i saka.

GENERELL INFORMASJON

Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf.

forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

03.05.2022	Retur av klagesak - gbnr 137/253 Alver - oppføring av frittliggende dobbel garasje	1733539
21.01.2022	Klageavgjerd - Statsforvaltaren i Vestland opphevar kommunen sitt vedtak i sak 20/13 av 23.06.2021 grunna manglande grunngeving - gbnr 137/253 Alver	1657550
07.12.2021	Oppheving av sak - gbnr 137/253 Alver - oppføring av frittliggende dobbel garasje	1655405
01.09.2021	Klage på løyve til oppføring av frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1593235
21.07.2021	Klage over vedtak om tillatelse til oppføring av garasje - gbnr 137/253 Alver	1591791
21.07.2021	Teikningar	1591792
21.07.2021	Kopi av brev frå Alver kommune, bilag 2-4	1591793
24.06.2021	Klage på avslag på oppføring av frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1450230
24.09.2020	Stadfestar mottatt klage på avslag på søknad om oppføring av frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1450219
25.08.2020	Klage på vedtak - GBNR 137/253 Alver	1434942
25.08.2020	Klage	1434943
30.07.2020	Om klage - gbnr 137253 Alver	1425731
30.07.2020	Førespurnad om møte og endra klagefrist - gbnr 137/253 Alver	1425729
13.07.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og oppføring av garasje tas delvis til følge - gbnr 137/253 Alver	1422563
10.06.2020	Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt (14770) kote	1404034
10.06.2020	Mottatt tilleggsdokumentasjon - oppdaterte teikningar med kotehøgde - gbnr 137/253 Alver	1404033
10.06.2020	Vedl E3 - Garasje Plan, snitt og fasader (14771) kote	1404035
05.05.2020	Tilsvar til klage - gbnr 137/253 Alver	1386552
05.05.2020	20/18916 Oversending av klage til uttale - gbnr 137/253 Alver	1386551
05.05.2020	Foto	1386553
05.05.2020	Foto	1386554
05.05.2020	Foto	1386555
05.05.2020	Foto	1386556
05.05.2020	Foto	1386557
05.05.2020	Foto	1386558
14.04.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1371987
14.04.2020	klage Alver kommune	1371915
14.04.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253	1371914
25.03.2020	Løyve til oppføring av tilbygg og frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1366269
09.01.2020	Vedl D1 - Situasjonsskart med byggjegranser - gbnr 137_253 .jpg	1337418
09.01.2020	Vedl E1 - Tilbygg Fasader	1337419
09.01.2020	Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt	1337420
09.01.2020	Vedl E3 - Garasje Plan, snitt og fasader	1337421
27.08.2020	Klage på avslag av oppføring av ett trinn frittliggende dobbelt garasje - gbnr 137/253 Alver	1436184

27.08.2020	E-post - Utfyllende klage	1436185
22.12.2021	Uttale i sak - gbnr 137/253 Alver	1664185
10.12.2021	Uttalelse med bilag av 10.12.2021	1657074