



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 22/1863 Klassering:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan §2 for Felt B for oppføring av hagestove - gbnr 188/196 Gjervik ytre

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 22/1863 med saknr. 669/22, datert 14.06.2022, om dispensasjon frå reguleringsplan §2 for Felt B for oppføring av hagestove, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §19-2.

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 22/1863

Tiltak: Hagestove

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: gbnr 188/196

Adresse: Lyngvegen 39, 5914 Isdalstø

Tiltakshavar/eigar: Terje Dale

Klagar: Terje Dale

Synfaring: Klagar ønskjer synfaring

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 14.06.2022 om dispensasjon frå reguleringsplan §2 for Felt B for oppføring av hagestove på 15m². Samla bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for eigedomen er ikkje opplyst. Eigedomen er i matrikkelen opplyst å vere 1377m². Det er ein eldre eigedom etablert i 1969. Eigedomen er bebygd med einebustad og to uthus/garasjebygg.

Vedtaket av 14.06.2022 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå §2 i reguleringsplan for Felt B for oppføring av hagestove.

Dispensasjon frå regulert byggegrense i reguleringsplan for Felt B er ikkje tatt til handsaming i dette vedtaket.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Historikk – tidlegare søknad hagestove

Det har vore søkt den 28.12.2018 i sak 18/3850 – gbnr 188/196 om dispensasjon og løyve til oppføring av hagestove med opplyst areal BYA 24m² med dei same teikningane som i vår sak, men med noko endra plassering. Grunnmuren (fundamentet) til hagestova var opplyst ferdig etablert i søknaden frå 2018. Kommunen viser til at sjølv om grunnmuren (fundamentet) allereie er oppført på klagars eigedom, så skal tiltaket ta utgangspunkt i at det ikkje er oppført.

Det vart gjeve avslag på dispensasjon og løyve til oppføring av hagestove i administrativt vedtak av 05.12.2019. Det var i same vedtak gjeve delvis godkjenning til dispensasjon og løyve for innbygging av altan, oppføring av to uthus og etablering av mur.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 14.06.2022.

Klagen er sendt ut til nabo med moglegheit for tilsvar til klage. Kommunen har ikkje mottatt tilsvar til klagen frå nabo. Kommunen presiserer at merknad frå nabo til søknaden følgjer saka, også i klageomgangen.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak av 14.06.2022 er sendt ut den 14.06.2022. Klagen er mottatt innan klagefristen den 22.06.2022.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt B, planid 1263196701, er sett av til bustadføre mål. Reguleringsplan gjeld med endringar/suppleringar frå kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen, jf. føresegn 4.5 i kommunedelplan, der arealet er avsett til bustadføre mål.

Reguleringsplanen er frå 1967 og er av eldre dato. Den er ikkje oppheva. Reguleringsplanen regulerer direkte maksimal utnyttingsgrad på 50m² for uthus og garasjebygg, jf. reguleringsplan §2 for Felt B. Eigedommen er i reguleringsplanen benevnt med tomt 82.

Tillat grad av utnytting er ikkje regulert. I kommunedelplanen for Knarvik, Alversund og Alverstraumen er det tillat med 30% BYA og maksimalt 400 m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå

1. §2 i reguleringsplan for Felt B.
2. Byggegrense mot veg i reguleringsplan.
3. Avstandskrav til offentleg leidningsnett.

Det er i denne saka søkt om dispensasjon frå §2 i reguleringsplan for Felt B. Reguleringsplanen viser til maksimal utbygging på 50 m² for uthus og garasjebygg. Dispensasjon frå §2 i

reguleringsplan for Felt B er handsama i avslaget av 14.06.2022. Det er avslaget på denne dispensasjonen som er påklaga av tiltakshavar og som er gjenstand for klagehandsaming.

Det er søkt om dispensasjon frå avstand til fylkesveg (byggegrense). Det er ei byggegrense i reguleringsplan for Felt B. Det er denne som er styrande for eigedom. Søknad om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan er ikkje vurdert nærmare i avslaget sidan det vart gjeve avslag på søknad dispensasjon frå §2 i reguleringsplan. Dersom APM vel å snu saka og gje dispensasjon, så skal saka sendast tilbake til administrasjonen for vurdering og vedtak av søknad om dispensasjon for byggegrense mot veg i reguleringsplan.

Det er også sendt eigen søknad til kommunen for avstandskrav til offentlig leidningsnett. Det er gjeve dispensasjon frå avstandskrav til offentlig leidningsnett frå Alver kommune, Samferdsel, veg,-vatn-avløp-forvaltning den 08.02.2022 med minste avstand hagestove til kommunal avløpsleidning 1,5m.

Oversending og uttale frå anna styresmakt

Tiltak er sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er ikkje mottatt tilbakemelding på tiltaket frå regionale mynde.

Klagar bemerker i sin klage at søknaden er sendt til uttale til Statsforvaltaren, sjølv om kommunen var negativt innstilt til saka med det administrative avslaget av 14.06.2022. Klagar viser til at det er kun der kommunen er positivt innstilt til tiltaket og før det gis endeleg vedtak, så skal saka oversendast Statsforvaltaren, sjå skriv om høyring frå Statsforvaltaren i Vestland av 29.01.2019.

Kommunen presisere at vi har fast praksis å oversende søknader om dispensasjon til Statsforvaltaren som regionale mynde iht. deira fagområde og der dei kan ha interesse av saka. Statsforvaltaren viser sjølv i sitt skriv at kommunen kan oversende saker som kan skape presedens, slik stoa er i vår sak. I tillegg vil kommunen vere forplikta til å opplyse saka så godt som mogleg før vedtak i saka vert treft, jf. forvaltningslova § 17 første ledd.

Vidare er søknaden til Statsforvaltaren og Vestland fylkeskommune sendt i same skriv slik at tiltakshavar ikkje har tapt tid. Vestland fylkeskommune skal ha søknaden til uttale grunnet regulert byggegrense mot fylkesveg. Sjølv om denne dispensasjonen ikkje vart handsama, så var det på tidspunktet for oversendinga omsøkt av tiltakshavar. Dersom APM vel å snu, så må saka sendast tilbake til administrasjonen for vurdering av byggegrense mot veg i reguleringsplan for vurdering og vedtak. Då andre regionale mynde allereie er blitt høyrte i saka, inkludert Vestland Fylkeskommune, vil ikkje tiltakshavar oppleve fristutsetting for den tida saka er på høyring.

Om saka ikkje skulle ha vore sendt på høyring, så er det klart at denne eventuelle saksbehandlingsfeilen ikkje har fått verknad for vedtaket då Statsforvaltaren ikkje har kome med merknader til tiltaket, jf. forvaltningsloven §41.

Nabovarsel og nabomerknad

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr. 188/195 om tap av sjøutsikt og ønske om alternativ plassering av hagestova. Merknad frå nabo følgjer saka, også i klageomgangen.

Nabomerknad syner til at hagestove vil ta utsikt frå eigedom. Hagestova kan med fordel plasserast på ein annan stad på eigedomen til klagar. Det er vidare vist til at det ser ut som om det er planlagt kjellar på hagestova. Ansvarleg søkjar har i svar vist til at det ikkje skal etablerast kjellar, men at dette er ein del av fundament. Kommunen legg dette til grunn.

Administrasjonen har ikkje vurdert nabomerknad nærmare ved handsaminga av klagen, ettersom det er gjeve avslag på søknad om dispensasjon. Dersom APM vel å snu saka og gje dispensasjon, så skal saka sendast tilbake til administrasjonen for vurdering av nabomerknad.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.01.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 5 meter.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 19,3 meter.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Kart/foto

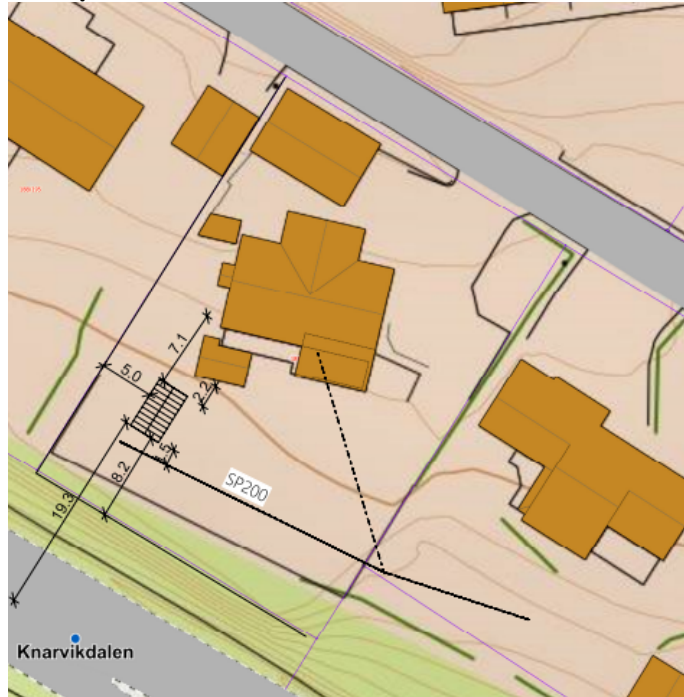
Kartutsnitt KDP – gbnr 188/196



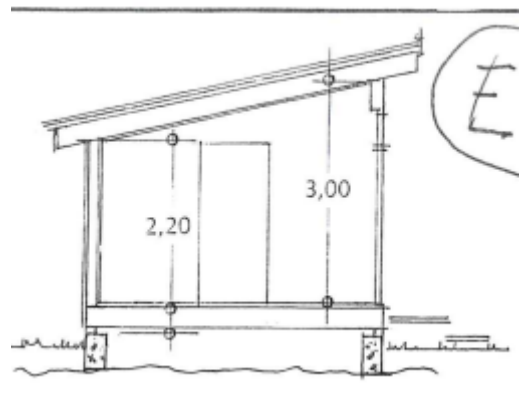
Markert reguleringsplankart tomt 82 – gbnr 188/96



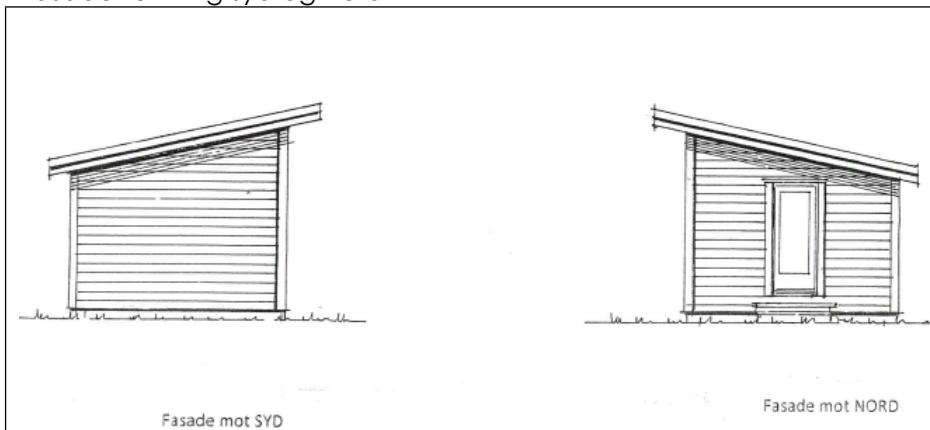
Situasjonskart av 28.01.2022



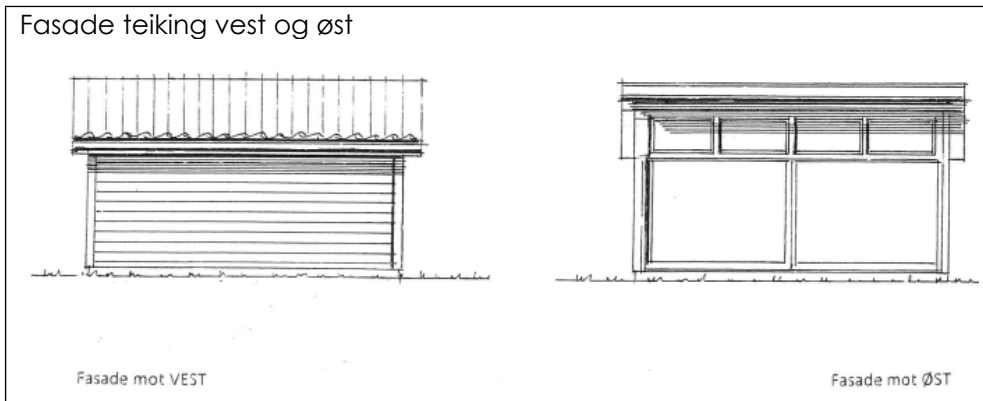
Snitt teikning



Fasade teikning syd og nord



Fasade teikning vest og øst



Ortofoto – gbnr 188/196 og 188/195 frå Noreg i bilder



Bilete sendt inn av nabo



Klagegrunnar

Klagen frå tiltakshavar er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar viser til at reguleringsplanen tar utgangspunkt i 2 rekkehus som går over klagar eigedom. Det er ikkje lett for klagar å forholde seg til ein reguleringsplan som viser noko anna enn dagens situasjon.

Klagar opplys om ein fin hage med plass til opphald. Det er ønskeleg med et lite takoverbygg til å trekke seg litt tilbake, slappe av i skuggen eller når det regner og framleis vere litt usjenert.

Klagar er av den oppfatning at omsøkt plassering er å føretrekke. Plasseringa gir luft og avstand mellom bygg og grense til nabo. Storleiken er redusert frå søknaden i 2018 slik at den vert mindre sjenerande og med mindre BYA.

Klagar kan ikkje sjå at fordelane er mindre enn ulempene.

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

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Dispensasjon frå §2 i reguleringsplan

Det går fram av §2 i reguleringsplan for Felt B at det kan oppførast uthus og garasjebygg på til saman inntil 50 m².

Omsynet med føreseigna er å regulere utbygging for eigedomane innanfor reguleringsplanen. Føreseigna avgrensar utbygging for tomtene. Dette har tilknytning til å sikre luft og avstand mellom bygg, samtundes som det er ei regulering av utnytting av eigedom.

I det konkrete tilfellet er allereie eigedomen i dag bygd ut med garasje med BYA på 50 m² og bod på 14 m². Samla BYA for eigedom er om lag 64 m² BYA. Etablering av hagestove inneber at BYA for uthus og garasje er på 79 m².

Reguleringsplanen har tatt eksplisitt stilling til ynskja utbygging av frittliggjande bygg på eigedom. Administrasjonen vurderer det konkrete tilfellet som eit større avvik frå regulerte krav til utbygging av bustadeigedom i reguleringsplan for Felt B.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå §2 i reguleringsplan ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå §2 i reguleringsplan Felt B ikkje er oppfylt.»

Vurdering i klageomgangen

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjer seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. § 19-2 tredje ledd.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak utnyttingsgrad. Utnyttingsgrad skal regulera bygningane sitt volum over terreng og bygninga sitt totale areal sett i forhold til uteoppghaldsareal, belastninga på infrastruktur og forholdet til omgjevnadane, herunder naboar

Den frittliggande hagestova må målast opp mot uteoppghaldsareal på eigedomen, belastninga på infrastruktur og forholdet til omgjevnadene, herunder naboar.

Med ei tomt på over eit mål, så har klagar i utgangspunktet ein stor tomt å utnytte. Då utnyttingsgraden for uthus og garasjebygg allereie er overstigen, vil ytterlegare nedbygging av eigedomen føre til at gode uteoppghaldsareal vert forringa samt at eigedomen får et nedbygd preg.

Belastninga på infrastruktur, herunder fylkesveg, vatn og avløp vert ikkje endra med hagestova då tal brukarar av eigedomen ikkje vert endra med tiltaket.

Forholdet til omgjevnadene, herunder naboar, er imidlertid eit moment som gjer seg gjeldande i saka. Med mottatt nabomerknad er det belyst at det er særskild negative verknadar for naboeigedom når det gjeld sjøutsikt til gbnr 188/195 med mønehøgda ca. 4 meter frå opprinneleg terrengnivå. Nabo viser til omsøkt plassering av hagestova som uheldig med ønske om alternativ plassering.

Vidare er dagens situasjon at uthus og garasjebygg allereie overstiger 14m² i høve maksimal utnyttingsgrad på 50m². Etableringa av hagestova i vil med framtidig situasjon overstige maksimal utnyttingsgrad for uthus og garasjebygg med 29m². I tillegg relaterer utnyttingsgraden for uthus og garasjebygg seg til mindre frittliggande bygg. Fotavtrykket for fleire mindre frittliggande bygg vert meir tydelegare på eigedomen samanlikna med fotavtrykket for ein bustad som i seg sjølv er eit større tiltak. Vidare vil eigedomen lett få eit nedbygd preg med fleire frittliggande mindre bygg spredt på eigedomen.

Det framstår som klart at etablering av hagestova er eit større avvik frå regulerte krav i føresegn §2 til utbygging av bustadeigedom i reguleringsplan for Felt B.

Dei omsyna som ligg bak utnyttingsgrad i §2 i reguleringsplan for Felt B gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med hagestova, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordeler og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek omsyn bak utnyttingsgrad. Sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Kommunen si vurdering er at verknaden for omkringliggande byggeområde/nabo er stor med tappt sjøutsikt i eit etablert bustadområde. Nabo kan forvente utbygging/fortetting i tråd med reguleringsplan i eit tettbygd bustadområde. Nabo kan ikkje forvente utbygging/fortetting i strid med reguleringsplan.

Vidare er det kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngjeven med personlege tilhøve og dette har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Subsidiaært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. § 19-1 første ledd første punktum.

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og det ulovfesta kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet¹.

I utgangspunktet er det opp til kommunen å ta stilling til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Det er kommunen sin vurdering at det vil kunne føre til eit framtidig press på kommunen å tillate utbygging i strid med gjeve utnyttingsgrad på 50m² for uthus og garasjebygg i planområdet. Ytterlegare fortetting med mindre fritliggende bygg er ikkje ønskeleg. Faren for uheldig presedens er stor dersom ein opnar opp for tiltak her. Det er ikkje forhold i denne søknaden som skilje seg frå andre søknader, herunder ønsket å kunne utnytte sin eigen private eigedom på eigne premisser.

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. 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.

¹ SOM -2017-1231

- Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
 7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
 8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
 9. 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.
 10. 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.
 11. 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.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Klage på vedtak - gbnr 188/196 Gjervik ytre	1760538
Kart	1760540
Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 188/196 Gjervik ytre	1754047
Søknad om dispensasjoner - gbnr 188/196 Gjervik ytre	1697507
Nabomerknad	1697512
Situasjonskart 1_500A4	1697510
Tegning - Revidert Hagestue 15 m2	1697509
Godkjent. dispensasjon fra byggegrense mot offentlig avløpsledning - gbnr 188/196 Gjervik Ytre	1697511
Oversender søknad til uttalelse - gbnr 188/196 Gjervik ytre	1723038
Plankart felt B 20.09.1966	1806616
Føresegner_Felt B_1967	1806617
Høyring _ Statsforvaltaren i Vestland	1806625