

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
115/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	27.09.2017
134/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.10.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	16/2937

85/16 - Fjellskålnes - søknad om dispensasjon - søknad om oppføring av tiltak - avvist søknad - klage

Vedlegg:

85/16 - vedlegg til saka

85-16 - kommuneplan 1-2000

85-16 - ortofoto 1-2000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klage motteke 22.08.2017 vert ikkje teke til fylgje. Kommunen sitt vedtak av 11.08.2017, om å avvise søknad om oppføring av nytt bygg på gnr. 85, bnr. 16, Fjellskålnes motteke 21.12.2016, vert oppretthalde. Saka vert send Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 115/17

PL - behandling:

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 134/17

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Klagen vert teken til følgje. Det vert gjeve løyve til oppføring av nytt bygg som omsøkt på gnr. 85/bnr. 16 Fjellskålnes, jfr. motteken søknad av 21.12.2016."

Rådmannen, bad om at dersom dispensasjon vert innvilga må det knytast til vilkår om innsending av fullstendig byggesøknad.

Siren Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg om tillegg: "Det vert teke atterhald om at det vert sendt inn ein fullstendig byggesøknad, jfr. plan- og bygningslova, plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 3. punktum, forskrift om sakshandsaming, samt forskrift om tekniske krav til byggverk."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	- 1 røyst (1KRF)
FRP sitt framlegg	- 6 røyster (2H,2AP,2FRP)

PL - vedtak:

"Klagen vert teken til følgje. Det vert gjeve løyve til oppføring av nytt bygg som omsøkt på gnr. 85/bnr. 16 Fjellskålnes, jfr. motteken søknad av 21.12.2016. Det vert teke atterhald om at det vert sendt inn ein fullstendig byggesøknad, jfr. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 3. punktum, forskrift om sakshandsaming, samt forskrift om tekniske krav til byggverk."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 85, bnr. 16, Fjellskålnes.

Tiltakshavar/eigar: Gunnar Skjold, Sundby-Hvorups vei 43, 5178 Loddefjord.

Klagar: Gunnar Skjold, Sundby-Hvorups vei 43, 5178 Loddefjord.

Klage motteke: 22.08.2017.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av tiltak på gnr. 85, bnr. 16, Fjellskålnes.

Søknaden vart avvist i vedtak av 11.08.2017.

Gunnar Skjold har den 22.08.2017 klagt på vedtaket.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område, og innanfor 100-metersbelte langs sjø.

Ortofoto



Utsnitt frå situasjonsplan motteke 21.12.2016 syner at tiltaket er søkt plassert mot nord:



Klage

Tiltakshavar syner i klagen mellom anna til at det er høve til å plassere uthus, garasje osv. 1 meter frå grenselinja, jf. plan- og bygningslova § 29-4, kommunen har stilt krav om nabovarsling av gnr. 85, bnr. 4, noko som må vere feil sidan gnr. 85, bnr. 16 berre grensar til gnr. 85, bnr. 2, det er synt til at kommunen har kalla tiltaket både garasje, uthus, redskapshus og tilbygg, eksisterande terrasse vart oppført i 1999 og kommunen hadde ikkje merknader til terrassen i 1999, tiltaket er ikkje eit tilbygg

men terrassen er nødvendig for å forflytte seg mellom bygningane og saka vart avvist før innsendingsfristen 30.08.2017 var passert.

Kommunen syner elles til klage motteke 22.08.2017.

Vurdering

Rådmannen legg til grunn at saka gjeld søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av tiltak på gnr. 85, bnr. 16, Fjellskålnes.

Planlagt bruk/føremål

I søknad motteke 21.12.2016 er det mellom anna kryssa av og skrive at tiltaket gjeld nytt bygg med planlagt bruk/føremål garasje og uthus.

På teikningar motteke 21.12.2016 er det på fasadeteikningane skrive at tiltaket gjeld uthus/redskapshus, og på planteikninga er det i tillegg skrive at "begge plan vil i utgangspunktet være et stort rom for hvert plan som lager og arbeidsrom".

Rådmannen kan ikkje sjå at det er feil av kommunen å omtale tiltaket som garasje, uthus og redskapshus.

Krav om nabovarsling

Rådmannen legg til grunn at gnr. 85, bnr. 16 grensar til gnr. 85, bnr. 2 på alle sider.

Rådmannen konstaterer at kommunen fleire stader har synt til at det er krav om å nabovarsle gnr. 85, bnr. 4. Det vert lagt til grunn at dette er ein skrivefeil i kommunen sitt brev av 16.01.2017, som diverre har vorte gjenteke seinare. Rådmannen vurderer at eigar av gnr. 85, bnr. 16 har forstått at kravet om nabovarsling gjeld gnr. 85, bnr. 2, jf. dokumentasjon for nabovarsling motteke 22.08.2017. Rådmannen vurderer at skrivefeilen ikkje har vore bestemmende på innhaldet i vedtaket av 11.08.2017.

Når det gjeld søknad om fritak for nabovarsling syner rådmannen til kommunen si vurdering i vedtak av 11.08.2017.

Rådmannen vurderer at for søknad om dispensasjon fylgjer varslingsplikta direkte av plan- og bygningslova § 19-1, 2. punktum.

Rådmannen syner vidare til at plan- og bygningslova § 21-3 vart endra ved lov 20. juni 2014 nr. 52 med verknad frå 1. juli 2015, med ny ordlyd:

"Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Kommunen kan likevel kreve varsling av naboer og gjenboere som ikke er varslet, dersom den finner at vilkårene for unnlatt varsling ikke er oppfylt. Kommunen kan også kreve at andre eiere eller festere enn de som er nevnt i første ledd, skal varsles."

Tidlegare ordlyd for plan- og bygningslova § 21-3, 2. ledd var:

"Kommunen kan fritta søkeren fra å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet. Kommunen kan kreve at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt i foregående ledd, skal varsles."

Advokat Gunnar Næss har i fleire brev og vedlegg synt til at kommunen kan fritta for nabovarsling.

Rådmannen legg til grunn at dersom søknaden hadde kome inn til kommunen før 01.07.2015 er dette korrekt. Søknaden kom inn til kommunen 21.12.2016, og kommunen må leggje dei lover og forskrifter som var gjeldande på søknadstidspunktet til grunn for handsaminga.

Rådmannen legg til grunn at lovendringa medfører at det er tiltakshavar sjølv som skal avgjere om naboen ikkje er rørt eller i lita grad av rørt av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 2. ledd, 1. punktum. Rådmannen vurderer at det ikkje lengre skal søkjast kommunen om lov til å unnlate nabovarsling.

Vidare kan kommunen krevje at naboar og tverrbuarar vert varsla, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 2. ledd, 2. punktum. Sidan søknaden gjeld oppføring av tiltak 1 meter frå nabogrensa vurderer rådmannen at eigar av naboeigedom må varslast om tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 2. ledd, 2. punktum. Det er ikkje høve til å klage på kommunen sitt vedtak om å krevje varsling av naboar etter plan- og bygningslova § 21-3, 2. ledd, 2. punktum.

Rådmannen legg til grunn at kommunen den 22.08.2017 mottok dokumentasjon som syner at eigar av gnr. 85, bnr. 2 er varsla om tiltaket, slik at krav om nabovarsling i plan- og bygningslova § 19-1, jf. § 21-3 dermed er tilfredsstilt.

Plassering av tiltak

Plan- og bygningslova

"§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og friskt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester)5 av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i tredje ledd bokstav b, gis ved forskrift."

Rådmannen legg til grunn at gnr. 85, bnr. 16 ligg i eit uregulert område, og at plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd gjeld for tiltaket, slik at byggverk skal *"ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter"*.

Rådmannen legg til grunn at tiltaket er søkt plassert 1 meter frå nabogrensa til gnr. 85, bnr. 2, jf. søknad motteke 21.12.2016.

Rådmannen legg til grunn at kommunen kan gjere unntak frå kravet i plan- og bygningslova § 29-4, 2.

ledd i 2 tilfelle, dette gjeld:

"Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester)5 av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak"

Rådmannen legg til grunn at "mindre tiltak" i plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav b berre gjeld bygningar der verken samla bruksareal eller bygd areal er over 50 m², jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK) § 6-4:

"§ 6-4.Areal

Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b er bygninger som verken har samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m² og andre mindre tiltak som ikke kan måles etter Norsk Standard NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger."

I søknad motteke 21.12.2016 er det mellom anna opplyst at nytt bygd areal er på 63 m².

Rådmannen legg til grunn at tiltaket ikkje er eit "mindre tiltak", jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav b, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk § 6-4. Kommunen har dermed ikkje heimel til å godkjenne plassering nærare nabogrensa enn 4 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd og 3. ledd, bokstav b.

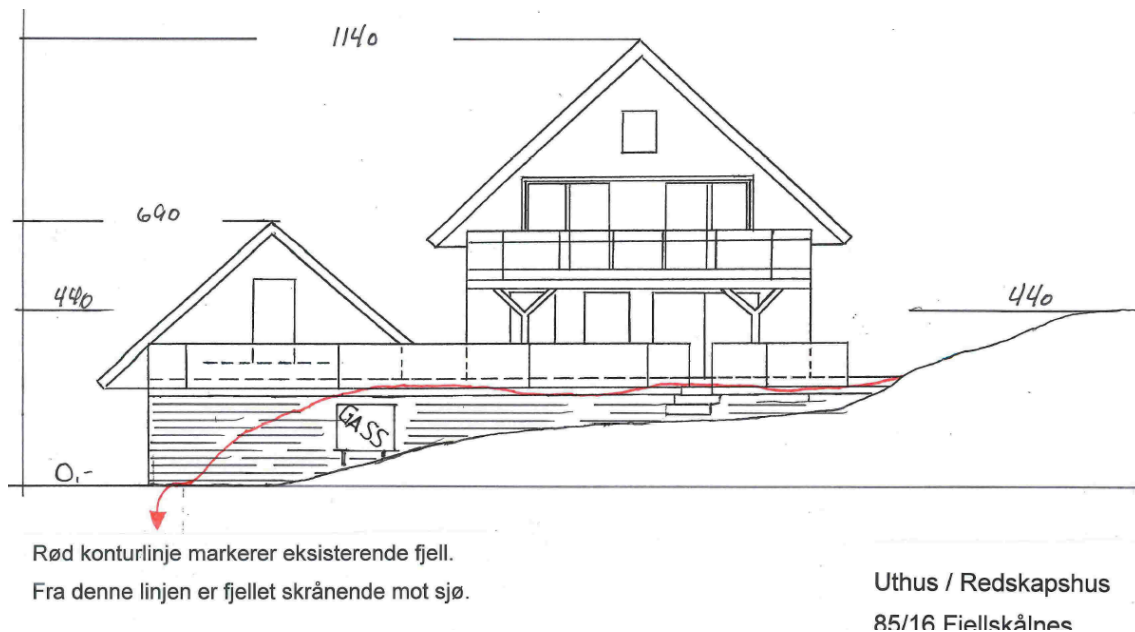
Tilbygg eller frittstående bygning

Når det gjeld vurdering av om tiltaket er eit tilbygg eller ein frittliggjande bygning syner rådmannen til kommunen si vurdering i vedtak av 11.08.2017.

Rådmannen legg mellom anna til grunn at bygningsdelar utanfor fasadelivet skal målast frå konstruksjonen si utside. Slike bygningsdelar kan vere terrasse, balkong, takoverbygg osv.

Fasadeteikning motteke 21.12.2016 syner at eksisterande terreng skal endrast, og det skal oppførast mur/terrasse eller liknande langs nytt bygg og mellom eksisterande fritidsbustad og nytt bygg. Ny bygning skal dermed knytast saman med eksisterande bygning med ein konstruksjon, som rådmannen vurderer er ein terrasse, og som skal reknast med i bygd areal.

Utsnitt frå motteken fasadeteikning:



Rådmannen vurderer at denne teikninga syner at tiltaka heng saman. Dei andre fasadeteikningane syner ikkje eksisterande tiltak på eigedomen, og rådmannen vurderer at mellom anna teikninga merka "fasade mot øst" ikkje er fullstendig.

Rådmannen minner om at teikningar skal vere fagmessig utført. Situasjonsplan skal syne tilkomst, snuplass og målsett avstand til grense, veg og bygg på same eigedom og naboeigedom.

Tidspunkt for avvising av søknad

Kommunen har i brev av 14.07.2017 til Advokatfirmaet Judicium DA gjeve frist for innsending av manglande opplysningar til 30.08.2017.

I brev av 14.07.2017 purrar advokat Gunnar Næss på at kommunen ikkje har handsama søknaden.

I brev av 27.07.2017 purrar advokat Gunnar Næss på nytt på at kommunen ikkje har handsama søknaden.

Kommunen vurderte ut frå brevet av 27.07.2017 at Advokatfirmaet Judicim DA ikkje hadde planar om å sende inn nye opplysningar innan 30.08.2017, og søknaden vart vurdert slik han låg føre.

Tiltakshavar har saman med klagen sendt inn dokumentasjon som syner at eigar av gnr. 85, bnr. 2 er varsla om tiltaket.

Eigar av gnr. 85, bnr. 2 har i e-post av 17.08.2017 kome med merknader til tiltaket.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknadene i dokument motteke 22.08.2017.

Rådmannen syner til kommunen si vurdering i vedtak av 11.08.2017.

Rådmannen har gjennomgått alle dokumenta i saka og vurderer at søknaden framleis ikkje er fullstendig. Rådmannen vurderer at det dermed ikkje hadde noko å seie at kommunen tok saka til handsaming før svarfristen 30.08.2017 gjekk ut.

Konklusjon

Rådmannen kan ikkje sjå at det er kome nye moment i klagen som endrar kommunen si tidlegare vurdering av saka.

Rådmannen rår til at klage motteke 22.08.2017 ikkje vert teke til fylgje. Kommunen sitt vedtak av 11.08.2017, om å avvise søknad om oppføring av nytt bygg på gnr. 85, bnr. 16, Fjellskålnes motteke 21.12.2016, vert oppretthalde. Saka vert send Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 33.