

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
074/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	30.08.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	22/3270

111/59 Øvre Raknes - Oppføring av tilbygg og påbygg - Handsaming av klage

Vedlegg:

111/59, 60 og 75 - Klage til Statsforvaltaren i Vestland over vedtak om byggetillatelse og dispensasjon
Bilde

Tilsvar til klage

Gbnr 111/59, 111/60 og 111/75 - Søknad om oppføring av tilbygg og påbygg - Vedtak

GBNR 111/59, 111/60, 111/75 - Søknad om dispensasjon til oppføring av tilbygg til fritidsbustad

Vedlegg B-1 Dispensasjon

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett del 1.pdf

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett del 2.pdf

A-1 Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

Vedlegg D-1 Situasjonsplan

Vedlegg E-1 til E-3 Tegninger

Vedlegg F-1 Redegjørelse

Vedlegg C4 - Svar på nabomerknad

Vedlegg C-3 Nabo 111,7 - merknad

111-75 Ortofoto 1-1000

111-75 Plan 1-500

111-75 Plan 1-1000

111-75 Ortofoto 1-500

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sine vedtak av 31.11.2022 saksnr. 133/22 og 08.12.2022 saknr. 366/22 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 074/23

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen sine vedtak av 31.11.2022 saksnr. 133/22 og 08.12.2022 saknr. 366/22 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane, og eventuelle offentlege styresmakter med klagerett, kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: 111/75

Tiltakshavar/eigar: Laila Blindheim

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

Klagar: HELP Forsikring AS v/Advokat Mustaparta-Dolve på vegne av Daniel Fredrik Fick

Klage motteken: 12.05.2023

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande fritidsbustad.

Det vart gjeve dispensasjon til tiltaket i vedtak datert 30.11.2022 saksnr. 133/22.

Det vart gjeve løyve til tiltaket i vedtak datert 08.12.2022 saknr. 366/22.

Det er motteke klage på vedtaket av HELP Forsikring AS v/Advokat Mustaparta-Dolve på vegne av Daniel Fredrik Fick den 12.05.2023.

Daniel Fredrik Fick mottok vedtaket 20.04.2023. Klagen er motteke innanfor klagefristen.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Klage

Klagen gjeld dispensasjonsvedtak datert 30.11.2022 saksnr. 133/22 og vedtak om løyve til tiltak datert 08.12.2022 saknr. 366/22, og klagar ynskjer at kommunen skal omgjere vedtaka.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Klagen er send til tiltakshavar Laila Blindheim og ansvarleg søkjar Arkoconsult As, som i skriv av 25.05.2023 har kome med merknader til klagen.

Kommunen syner elles til mottekne merknader.

VURDERING

Avstand til nabogrense

I søknaden vart det opplyst om at tiltaket ligg 4,17 meter frå nabogrensa.

I klagen er det synt til at avstanden frå nytt tiltak til felles eigedomsgrense at 3,57 meter, og at det difor er gitt uriktige opplysningar i søknaden og at det er krav om dispensasjon frå kravet til avstand frå nabogrensa.



Bilete 1

Advokaten skriv i klagen at vedlagt bilete, sjå bilete 1 over, syner at avstanden frå veggiv til felles eigedomsgrense er 3,57 meter.

I samband med nabovarsling av tiltaket kom klagar med merknadar til søknaden. I merknadene vart

det ikkje vist til at tiltaket kom nærare nabogrensa enn 4 meter.

Arkoconsult skriv i sitt tilsvaret til klagen at det er vanskeleg å sjå kor det er målt frå, og at dei ikkje veit kva som ligg til grunn av dokumentasjon for å måle frå det punktet som naboen har målt frå.

Oppslag i kommunens kartdata syner at eksisterande fritidsbustad ligg over 4 meter frå nabogrensa til gnr. 111 bnr. 7. Motteke situasjonskart syner at planlagt tilbygg og påbygg ikkje vil kome nærare nabogrensa enn eksisterande fritidsbustad.

Kommunen har i sakshandsaminga nytta seg av eigedomsgrensene som syner i våre kartdata.

Kommunen legg til grunn at det er ikkje opplyst i klagen om kva som ligg til grunn for målinga som er gjort på bilete, eller at grensa i kartet er feil.

Kommunen vurderer at det ikkje er motteke dokumentasjon som syner at tiltaket ligg nærare nabogrensa enn 4 meter. På bakgrunn av opplysningane som er kome inn til kommunen vurderer kommunen at tiltaket er over 4 meter frå nabogrensa. Klagen vert difor ikkje teke til følge på dette punktet.

Klagar har subsidiært hevda at tilbygget og påbygget ikkje er eit "lignende mindre tiltak" som kommunen kan godkjenne oppført nærare nabogrensa enn 4 meter etter unntaksregelen i plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav b.

Då kommunen legg til grunn at tiltaket er meir enn 4 meter frå nabogrensa, vil dette punktet ikkje verte vurdert.

Vegrett

Advokaten skriv i klagen at det i søknaden er feilaktig kryssa av for at tiltakshavar har vegrett som er sikra ved tinglyst erklæring. Klagar syner til at tiltakshavar har fått anledning til å anvende eksisterande gangveg fram til sin eigedom, og at retten ikkje gjeld køyring med bil. Vidare syner klager til at tiltakshavar ikkje har rett på parkering i nærleik av fritidsbustaden, og at eigedomen

manglar naudsynte fasilitetar for tilrettelegging for fleire besøkande.

Arkoconsult skriv i sitt tilsvaret at det at det er kryssa av for tinglyst erklæring ikkje er ein feil som har hatt innverknad på saka, og at saka berre gjeld eit tilbygg på ein etablert eigedom med fritidsbustad og ikkje oppretting av ny buening. Vidare skriv dei at det er uvesentleg for saka om det er rett til å parkere eller køyre til eigedomen, og at det ikkje er krav til vegadkomst til fritidsbustad.

Etter plan- og bygningslova § 27-4 skal ei tomt "enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annan måte være sikret veg forbindelse som kommunen godtar som tilfredstillende" "før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse" eller før "oppretting av bygning blir godkjent".

Kommunen vurderer at den aktuelle saka ikkje gjeld oppretting eller endring av eigedom til bebyggelse eller oppretting av ny buening. Det er gjeldande forhold på tomte som skal vidareførast. Det er heller ikkje søkt om bygging av ny veg.

Kommunen vurderer at det ikkje er krav til tilkomst med bil til eksisterande fritidsbustad i denne saka.

Dispensasjonsvurderinga

Advokaten skriv i klagen at "når det kommer til fordelene skal ikkje personlege ønsker om merutnyttelse tillegges vekt i vurderingen". Det er i klagen synt til at kommunen i sin vurdering ikkje har gjort rede for tilstrekkelege fordelar ved tiltaket, berre fråværet av ulemper.

Arkoconsult skriv i tilsvaret at det ikkje er personlege ynskjer som ligg til grunn som fordel for dispensasjonen, men at ved dagens krav til fritidsbustader vil det vere ei fordel at eksisterande bustadmassar blir oppgradert slik at dei tilfredstillar dagens krav, og dermed blir nytta i stede for å stå ubrukt og forfalle. Dei syner til at dette vil vere i tråd med miljøhensyn og samfunnsøkonomisk.

Kommunen vurderer at det er ein fordel at eksisterande fritidsbustader vert oppgradert, i staden for at dei vert rivne og det vert bygd nye, eller at det vert bygd fleire nye fritidsbustader som vil bandleggje meir areal i kommunen. Å leggje vekt på dette omsynet i dispensasjonsvurderinga er ikkje

å vektlegge utanforliggjande personlege forhold ved tiltakshavar.

Kommunen vurderer vidare at arealdisponeringsomsyna i kommuneplanen ikkje vert direkte råka ved at vert gjeve dispensasjon til tiltaket. Saka gjeld oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande fritidsbustad. Kommunen vurderer at oppføring av tilbygg og påbygg ikkje vil føre til ein ytterlegere privatisering av området, eller råke omsynet til landbruk.

Kommunen vurderer at klagen ikkje skal takast til følgje på dette punktet.

Bruk av eigedomen

Det er i klagen synt til at det å utbygge ein eigedom utan vegrett og parkering fordi ein vil auke kapasiteten på fritidsbustaden vil gi ringverknader i anleggsfasen, og vanskeleggjera den praktiske bruken av eigedomen.

Ansvarleg søkjar skriv i tilsvaret at:

"Vi kan ikke se hvilke vansker det skal gi for bruken av eiendommen at den får tillatelse til tiltaket. Det er heller ikke begrunnet i klagen. Ringvirkninger i anleggsfasen kan vi heller ikke se at tiltaket skal få. Det vil en liten stund i anleggsperioden være mer trafikk ved at materialer blir levert og støy når tilbygget blir bygd, men dette er jo i en kortere periode og er en helt påregnelig midlertidig situasjon i alle områder der det er bygg som må vedlikeholdes etc."

Kommunen legg til grunn at eldre fritidsbustader ofte er små og ikkje samsvarar med moderne krav eller moderne bruk. Mottekne planteikningar syner at fritidsbustaden etter oppføring av tilbygg og påbygg vil ha tre soverom.

Kommunen vurderer at det ikkje er nokon grunn til å tru at tiltakshavar skal bruke fritidsbustaden på ein måte som går ut over alminneleg bruk. At det vil vere noko ekstra aktivitet i anleggsfasen er ikkje utover det ei nabo må forvente i eit område med fleire eksisterande bygningar.

Uansett vurderer kommunen at kor mange soverom og andre rom ein ynskjer å ha i fritidsbustaden

ligg utanfor det nabo har interesse av å kome med merknader til i ei byggesak, så lenge det ikkje gjeld tilhøve i strid med plan- og bygningslova med forskrifter, t.d. grad av utnytting.

Kommunen vurderer at klagen ikkje skal takast til følgje på dette punktet.

Forvaltningspraksis

Advokaten har i klagen synt til at kommunen har lagt vekt på at det er forvaltningspraksis i kommunen å gje dispensasjon til mindre tiltak på frådelt tomter i LNF-område. Advokaten skriv i klagen at "kommunens anledning til å gi dispensasjon er snever og følger av gitte lovbestemte vilkår. Forvaltningspraksis kan åpenbart ikke begrunne en utvidelse av denne dispensasjonsmyndigheten."

Arkoconsult skriv i tilsvar til klagen at "Kommunen må ta hensyn til likebehandling og forutberegnelighet i sin "kan"-vurdering av om det skal gis dispensasjon, og det vil være naturlig å vektlegge denne praksisen."

Kommunen har lagt vekt på forvaltningspraksis i vurderinga av om det "kan" gjevast dispensasjon til tiltaket.

Kommunen vurderer at å leggje vekt på forvaltningspraksis i vurderinga ikkje medfører ei utviding av dispensasjonsmyndigheten. Det vil vere relevant for vurderinga å leggje vekt på omsynet til likebehandling i kommunen.

Kommunen vurderer at klagen ikkje skal takast til følgje på dette punktet.

Om tiltakshavar har gjeve uriktige opplysningar

Det står vidare i klagen at klager føler at "tiltakshaver har ført kommunen bak lyset i saksfremstillingen i håp om at et etterfølgende tilbygg vil kunne oppføres og eventuelt ettergodkjennes når det påklages".

Arkoconsult skriv i sitt tilsvar at:

"Dette er en alvorlig påstand som vi tar sterkt avstand til. Tiltakshaver har forholdt seg til regelverket og grenser fastsatt i kommunen sin matrikkel. Det er på ingen måte holdt tilbake informasjon eller framsatt feilaktige opplysninger som har hatt innvirkning på vedtaket i saken. Tiltakshaver har heller ikke påbegynt arbeidet med tiltaket før det ble gitt tillatelse."

Kommunen kan ikkje sjå at tiltakshavar har halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar til kommunen.

Kommunen vurderer difor at klagen ikkje skal takast til fylgje på dette punktet.

Konklusjon

Kommunen kan ikkje sjå at det er kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak skal endrast.

Kommunedirektøren rår til at klage av 12.05.223 ikkje vert teke til følgje, og at kommunen sine vedtak av 30.11.2022 saksnr. 133/22 og 08.12.2022 saknr. 366/22 vert oppretthalde.

Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.