



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2113

Vår dato
03.11.2015
Dykkar dato
30.09.2015

Vår referanse
2015/12721 423.1
Dykkar referanse
14/4077

Osterøy kommune
Rådhuset
5282 Lonevåg

Osterøy kommune - Gnr 53 bnr 26 - Midtre Mjelde - Oppføring av garasje

Vi viser til ekspedisjon frå Osterøy kommune, mottatt av Fylkesmannen 30.09.2015.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Osterøy kommune sitt vedtak av 17.08.2015, sak 209/15.

Bakgrunn for saka

Osterøy kommune ga i vedtak av 05.03.2015 dispensasjon til oppføring til garasje på gnr. 53 bnr. 26.

Søknad om oppføring av garasje vart avslått av Osterøy kommune i vedtak av 17.05.2015, sak 209/15.

Vedtaket vart klaga på av Arkoconsult AS, på vegne av tiltakshavar, ved brev av 28.08.2015.

Plan- og kommunalteknisk utval handsama klagen i møte 23.09.2015, sak 106/15. Klagen vart ikkje teken til følge. Saka vart deretter sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Når det gjeld saka i sin heilskap, viser vi til dokumenta i saka, som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 17 første ledd.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for fylkesmannen si handsaming av saka. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende. Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka eller oppheva det kommunale vedtaket og sende saken attende for heilt eller delvis ny handsaming, jfr. forvaltningslova (fvl) § 34.

Klaga har gjort gjeldande at kommunen indirekte har godtatt tiltakets estetiske utforming ved å gi dispensasjon til omsøkte tiltak fordi kommunen har funnet at omsyna til mellom anna lova sitt føremål ikkje vert vesentleg tilsidesett ved at det gis dispensasjon.

Det går fram av forarbeida til plan- og bygningslova¹ (pbl) § 1-1 at «*I dagens lov er sikring av estetiske hensyn nevnt uttrykkelig, og det er særlige regler i loven som skal sikre dette (§ 74*

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 172

nr. 2)». Tilvisingen til § 74 nr. 2 gjeld til pbl av 1985. Føresegna er vidareført til 2008-lova si § 29-2.

I vurderinga av om det kan gis dispensasjon må kommunen sjå til at omsyna bak pbl § 1-1, om lova sitt føremål, ikkje blir sett vesentleg til side ved at det gis dispensasjon. Fylkesmannen viser til at det er ein annan vurdering om omsyna bak krava til estetikk *blir vesentleg sett til side*, og om vilkåra til estetisk utforming *er oppfylte* i ei byggjesak. Det er dermed, etter Fylkesmannen si vurdering, klart at kommunen må vurdere tiltaket opp mot pbl § 29-2, sjølv om dei tidlegare har vurdert at det kan gis dispensasjon til oppføring av garasje.

For ordens skuld viser Fylkesmannen til at dispensasjonen er gitt på generelt grunnlag. Det går ikkje fram av vedtak om dispensasjon til oppføring av garasje at det er ein konkret garasje som er godkjent. Verken storleik eller utforming er vurdert.

Etter Fylkesmannen si vurdering vil det i sakar der kommunen får søknad om oppføring av garasje og søknad om dispensasjon til oppføring av garasje samla, vere hensiktsmessig å handsame disse samla. Vi kan likevel ikkje sjå at kommunen ved å handsama dispensasjonen først har gjort sakshandsamingsfeil som kan ha verka inn på vedtaket sitt innhald, jfr. prinsippet i forvaltningslova § 41.

Estetikk

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 29-2 at *«ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering»*.

Formålet med § 29-2 er å sikre at alle tiltak gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal ivaretakast i prosjektering og utføring². Tiltaket skal ha gode estetiske kvaliteter i seg sjølv, og i høve til omgivnadene. Vurderinga av visuelle kvaliteter beror på kommunen sitt frie skjønn. Fylkesmannen må derfor leggje vekt på kommunalt sjølvstyre i vurderinga, jfr. fv1 § 34 andre ledd. Fylkesmannen legg soleis vekt på kommunen si vurdering i denne saka.

Det går fram av vedtak om avslag på søknad om oppføring av garasje på gnr. 53 bnr. 26, av 17.08.2015, at:

«Rådmannen legg til grunn at nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader, arkitektoniske kvaliteter utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar. Det skal synast særleg omsyn ved plassering og utforming av bygg eksponert i landskapet. Rådmannen legg vidare til grunn at nye hus bør få sitt sjølvstendige arkitektoniske preg, men samstundes ta utgangspunkt i lokal byggjeskikk med omsyn til volum, terrengtilpassing og innpassing i eksisterande bygningsmiljø.

Tiltakshavar har send inn foto som syner at det tidlegare sto ein driftsbygningen om lag der det er søkt oppført ny garasje. Driftsbygningen vart riven etter melding om tiltak motteke 03.04.2008. Foto motteke i samband med melding om riving syner at driftsbygningen har vore større enn tiltaket som no er søkt oppført. Rådmannen vurderer at dersom eigedomen framleis hadde vore ein

² Pedersen m.fl., *Plan og bygningsrett Del II Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner*, 1 utg. 2000 s. 627

landbrukseigedom og det hadde vorte søkt om oppføring av ny driftsbygning som erstatning for tidlegare riven driftsbygning, ville foto av tidlegare situasjon vorte lagt til grunn. No gjeld ikkje søknaden ein landbrukseigedom, men ei tomt på om lag 1056 m², der eksisterande bygning på tomte er eit bustadhus og søknad om oppføring av tiltak gjeld oppføring av garasje.

Kommunen har ikkje motteke planteikning av loft, og det går ikkje fram av søknaden kva 2. etasje skal nyttast til. I søknaden er arealet på eksisterande bustadhus opplyst til å vere bygd areal (BYA) 95,0 m² medan ny garasje er søkt oppført er opplyst å ha BYA 94,3 m² og bruksareal (BRA) 161,5 m². Vidare syner mottekne teikningar at eksisterande bustadhus ligg på om lag kote + 27 og har topp mønehøgde på kote + 33,73, medan ny garasje er søkt om topp golv på kote + 28,0 meter og mønehøgde på kote + 36,33 meter. Rådmannen legg til grunn at ny garasje er søkt plassert om lag 1 meter høgare i terrenget enn eksisterande bustadhus, og at topp møne vert dermed om lag 3 meter høgare i terrenget, sidan garasjen er om lag 2 meter høgare enn eksisterande hus. Rådmannen vurderer at garasjen som er søkt oppført dermed er eit dominerande bygg i høve til eksisterande bustadhus på tomte. Rådmannen kan ikkje sjå at det er naudsynt med ein garasje med denne høgda for å tilfredsstilla trongen om garasje på eigedomen.

Rådmannen legg til grunn at ein garasje knytt til bustadhus på bustadtomt skal underordne seg bustadhuset i høgde og volum. Rådmannen vurderer at den visuelle karakteren av garasjen som er søkt oppført vil overgå eksisterande bustadhus, garasjen vil vere ruvande og er ikkje tilpassa eksisterande bygning med omsyn til høgde og volum, og er dermed ikkje utforma i samsvar med føremålet garasje eller i samsvar med kommuneplanføresegn punkt 1.6.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikkje innehar gode visuelle kvalitetar i seg sjølv eller i høve til funksjon, omgjevnader og plassering, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Fylkesmannen er i det vesentlege samd med kommunen si vurdering. Teikningane viser at garasjen skal plasserast om lag ein meter høgare i terrenget enn eksisterande bustad på eigedomen. Garasjen er i tillegg om lag to meter høgare enn eksisterande bustad på eigedomen. Sjølv om kringliggjande bygningar er av varierende storleik og utforming, vil garasjen på denne aktuelle eigedomen vera dominerande. Bustadhuset har i følgje innsendt søknad BYA på 95 m². Omsøkte garasje vil ha BYA på 94,3 m². Garasjen vil dermed ikkje underordne seg den eksisterande bustaden på eigedomen. Etter Fylkesmannen si vurdering innehar ikkje garasjen visuelle kvalitetar i høve til «dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».

Fylkesmannen vil også vise til at garasjen BRA er 161,5 m², og dermed vesentleg større enn det som er vanleg for garasjar. Etter Fylkesmannen si vurdering bærer derfor garasjen meir preg av å vere ein bustad. Vi finn derfor at garasjen ikkje innehar visuelle kvalitetar «i forhold til dets funksjon».

Kommunen si plikt til å rettleie

Det følgjer av forvaltningslova § 11 første ledd at:

«Forvaltningsorganene har innenfor sitt saksområde en alminnelig veiledningsplikt. Formålet med veiledningen skal være å gi parter og andre interesserte adgang til å vareta sitt tarv i bestemte saker på best mulig måte. Omfanget av veiledningen må likevel tilpasses det enkelte forvaltningsorgans situasjon og kapasitet til å påta seg slik virksomhet.»

I plan- og bygningsloven er kommunen si rettleiingsplikt delvis avgrensa av føresegna om ansvar i byggesakar. Ansvarleg søkar *«har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av»* plan- og bygningslova, jfr. pbl § 23-4 første ledd. Ansvarleg prosjekterande har *«ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med»* plan- og bygningslova, jfr. pbl § 23-5.

Fylkesmannen viser til at kommunen i brev av 09.06.2015 bad om at søknaden vart supplert med meir dokumentasjon, mellom anna *«ivaretaking av arkitektonisk utforming med visuelle kvaliteter»*. Som klagar sjølv påpeiker har kommunen allereie på søknadstidspunktet fått teikningar som visar tiltakets utforming og mål.

Vi føreset at ansvarleg søkar kjennar til regelverket om visuelle kvaliteter, også at ein garasje må underordne seg eksisterande bustadhus på eigedomen. Vi visar til at ansvarleg søkar er Arkoconsult AS, og dermed ei profesjonell part. Kommunen har dermed ikkje plikt til å rettleie i like stort omfang som ovanfor private partar utan kjennskap til regelverket.

Etter ei heilskapsvurdering kan Fylkesmannen ikkje sjå at Osterøy kommune ikkje har overheldt rettleiingsplikta si ovanfor Arkoconsult i denne saka.

Fylkesmannen finner etter dette ikkje grunn for å gjere om Osterøy kommune sitt vedtak av 17.08.2015. Klagen har ikkje ført fram.

Fylkesmannen sitt vedtak på side éin er endeleg og kan ikkje klagast på, jfr. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Cathrine Tvedt Lorentzen
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Georg Aasheim	Mjelde	5286	HAUS
Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN