

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
040/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/286	18/7617

Byggesak Gbnr 38/72 Helland - garasje - dispensasjon frå arealføremål LNF - klagehandsaming

Saksopplysingar:

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremål LNF til oppføring av garasje på eksisterande bustadeigedom. Garasjen har eit bygd areal (BYA) på ca. 118,60 kvm og eit bruksareal (BRA) på ca. 175,60 kvm.

Dispensasjonen er handsama administrativt og det er gjeve avslag til tiltaket i vedtak datert 15.02.2018. Følgjande vedtak vart fatta:

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 vert det gjeve AVSLAG på søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av garasje.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon er tiltaket i strid med plan og søknad om løyve til tiltak kan ikkje handsamast. Søknad om løyve til tiltak vert difor AVVIST med heimel i plan- og bygningslova § 21-4, jf. §§ 11-6 og 1-6.

Klage

Kommunen har den 16.04.18 motteke klage frå tiltakshavar på vedtak datert 15.02.2018.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett som part i saka.

Vedtak vart ekspedert frå kommunen 27.03.18. Klagen er motteke 16.04.2018 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Tiltakshavar har vist til følgjande klagegrunnar:

Eigedomen med omsøkt tiltak ligg i eit område med spredt bebyggelse. Tiltaket er difor ikkje til hinder eller skjemmande med hensyn til natur.

Tiltakshavar kan ikkje sjå at tiltaket er i konflikt med kommunen sin forvaltningspraksis. Kommunen har dei siste åra godkjend dispensasjon for tilsvarande garasje tiltak i nærområdet på tomt i LNF-område. Kommunen sin forvaltningspraksis er og å godkjenna «redskapshus» med tilsvarande utforming, vindu, ark, loft osv. med større volum enn omsøkt garasje.

Tiltakshavar har sendt inn skisse av garasje for uttale ang. størrelse på tiltak til Radøy kommune. Mail korrespondanse mellom Radøy kommune og tiltakshavar vedlagt i klage (Vedlegg 1). Ut frå mail korrespondanse kan ikkje tiltakshavar sjå at kommunen har den forvaltningspraksisen som blir hevda av sakshandsamar i vedtak 18/286.

Sakshandsamar skriv at omsynet til landbruket vert råka. Tiltakshavar ynskjer ei grunngjeving for denne uttalen. Der tiltaket er plassert 0,5 m frå nabogrense er det grusmassar og ikkje dyrka mark. Avstand til områder som skal gjødslast og haustast er betydeleg større enn 0,5 m. Tiltaket er plassert med større avstand frå overflate dyrka mark på Situasjonsplan datert 05.02.2018 enn garasje var innteikna på Situasjonsskart datert 15.04.2011 som blei godkjend ifm. Bygging av bolig. Sakshandsamar er hjarteleg velkommen til synfaring for å vurdere påverknad av tilstøytane overlatedyrka mark. Tiltakshavar kan ikkje sjå at landbruket vert råka.

Sakshandsamar skriv at volumet på garasjen avviker vesentleg frå normal garasjestorleik (175 kvm BRA). Tiltakshavar er ikkje kjend med denne måleenheten for volum. Kva er normalt volum for ein garasje? Kva er maksimalt volum for ein garasje? Kommunen har dei siste åra godkjend garasjar og redskapshus i nærområdet med større mønehøgde enn omsøkt garasje.

Sakshandsamar skriv at garasjen vil fremstå som overdimensjonert i høve til bustaden. Kva forholdstal brukar kommunen for å avgjere om ein garasje er overdimensjonert i høve til bustaden eller er dette ei subjektiv vurdering? Sakshandsamar skriv at omsynet til natur og landskap vert råka, men argumentasjonen går størrelses forholdet mellom hus og garasje. Korleis råkar dette omsynet til natur og landskap?

Sakshandsamar skriv at garasjen vil utvide den privatiserte sona noko. Tiltakshavar kan ikkje sjå at garasjen vil utvide den privatiserte sona. Kan sakshandsamar begrunna denne påstanden?

Sakshandsamar skriv at bygningsstyresmaktene har vidare lagt vekt på kva tiltaket objektivt sett fremstår som egna til. Garasjen er teikna i same stil som huset. Forholdet mellom arker og langsida er det same som på huset. Takvinkel på garasje er den same som på huset. Dette er for at bygga på eigedommen skal harmonere. Huset har ikkje kjellar og har begrensa bodplass. Garasjen er teikna med tilstrekkeleg bodplass for å kompensere for dette. Tiltakshavar ynskjer å byggje ein garasje som er best teneleg til det behovet tiltakshavar har ved ein garasje og har tatt hensyn til utsjånad som er lik som huset.

Kva meiner sakshandsamar med at tiltaket er godt synleg i landskapet? Har sakshandsamaren vurdert topografien på staden?

Sakshandsamar skriv at eit positivt vedtak vil skapa presedens. Tiltakshavar meiner at dersom omsøkt tiltak skaper presedens så har kommunen opna for bygging av tiltak i denne storleiken ved tidlegare godkjenningar av dispensasjonssøknader.

Sakshandsamar skriv at garasjar på fråskilde bustadeigedomar i LNF område vert normalt godkjend med inn til ca. 50 kvm. Kva meiner sakshandsamar med dette? Dette er ikkje den forvaltningspraksisen kommunen har hatt dei siste åra.

Sakshandsamar skriv etter ei samla og konkret vurdering. Tiltakshavar kan ikkje så at det har vert ei konkret vurdering. Tiltakshavar kan ikkje sjå eit konkret argument i avslaget frå kommunen, men fleire uriktige opplysningar.

VURDERING

Tiltakshavar peikar mellom anna på at garasjen er søkt om i eit område som er spreidd bygd, at omsyna til landbruk ikkje vil verta råka, at garasjen er tilpassa eksisterande bygningar og at eit løyve ville ha vore i tråd med kommunen si forvaltningspraksis.

Når det gjeld omsynet til LNF føremålet kjem følgjande frem av kommunen sitt avslag:

«Tiltaket er ikkje plassert på dyrka mark, men eigedomen grensar til overflatedyrka mark i nord-aust. Plassering av tiltaket med avstand til nabogrense i nord-aust på bare 0,5 meter kan få vesentlege negative konsekvensar for drift av landbruksarealet på gbnr 38/2. Både gjødsling og hausting kan verte vanskeleggjort ved at eit tiltak på naboeigedomen ligg bare 0,5 meter frå arealet som skal driftast. Omsynet til landbruket vert råka.»

Rådmannen finn at garasjen si nærleik til dyrka mark vil kunne råke landbruksomsyn då bygningen vil kunne vanskeleggjere hausting og gjødsling. Konsekvensen vil kunne bli at landbruksdrifta trekk seg lenger bort frå garasjen for ikkje å bringa negative konsekvensar for garasjen. Dette råkar ved landbruksinteressene.

Tiltakshavar stillar vidare spørsmål med kommunen si vurdering av garasjen si storleik som overdimensjonert i høve til huset og kommunens forvaltningspraksis for garasjar.

Følgjande kjem frem av kommunen sitt avlagsvedtak:

«Garasjen har etter bygningsstyresmakta si vurdering også eit volum (175 kvm. BRA) som vesentleg avviker frå «normal» garasjestorleik. Garasjen har ein høgde på 7 meter, som er like høgt som bustaden på eigedomen. Sjølv om også bustaden på eigedomen er stor, vil garasjen fremstå som overdimensjoner i høve bustaden og vere godt synleg i landskapet. Omsynet til natur og landskap vert råka av tiltaket.

...

I vektinga av fordelar og ulemper har bygningsstyresmakta lagt vekt på at tiltaket sitt volum vesentleg avviker frå kommune sin forvaltningspraksis når det gjeld garasje i LNF området. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til

eksisterande bygg i LNF-område. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er

omsyna bak denne praksisen. Garasjar på fråskilde bustadeigedomar i LNF område vert normalt godkjent med inn til ca. 50 kvm. BYA og BRA, der tilhøva elles ligg til rette for det.

Grunngjevinga for søknad om dispensasjonen i denne saka er eit reint privat ynskje om å bygge på eiga eigedom. Det ligg etter bygningsstyresmakta si vurdering ikkje føre særlege høve i denne saka, og eit positivt vedtak vil skape presedens for framtidige saker og vere egna til å endre kommunen sin forvaltningspraksis.

Bygningsstyresmakta har vidare lagt vekt på kva tiltaket objektivt sett fremstår som egna til. Bygningen har 2 etasjar og mange vindauger. Loftet har eit areal på 72 kvm., takhøgde på ca. 2,5 meter, to arker med vingauge og vindauge i begge gavlar, terrasse og eiga inngang via utvendig trapp. Bygningsstyresmakta ser det som ei ulempe å gje dispensasjon for oppføring av ein bygning som i volum og utforming langt overskrider det som er naudsynt for å stette krav til garasje og såleis legg til rette for anna bruk.»

Som det kjem fram av vurderinga har kommunen ei forvaltningspraksis på å gi løyve til garasjar på inntil ca. 50 kvm på frådelte bustadeigedomar i LNF-områder og der tilhøva ligg til rette for det. Omsøkte garasje har eit areal på ca. 175 kvm, vesentleg meir enn det kommunen si forvaltningspraksis tilseie.

Klagar visar til at kommunen dei siste åra har gjeve løyve til garasjar på størrelse med omsøkte tiltak. Det er ikkje konkretisert kva eigedomar dette gjeld. Det er vanskeleg for kommunen å ta stilling til om det ligg føre usakleg forskjellshandsaming når det ikkje er opplyst i søknaden kva eigedomar klagar viser til.

Kommunen har gjort eit arkivsøk og kan ikkje sjå det seinare år (2014-2018) er gjeve løyve til nye garasjar, på frådelte eigedomar, med ei slik storleik som omsøkte tiltak. Tilbake til 2015 er det godkjent nokre garasjar som er større enn 50 kvm, men ingen over 70 kvm.

2018:

- Det er i 2018 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 25/6 på 44 kvm BRA.
- Det er i 2018 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 37/18 på 125 kvm BRA. Garasjen var lovleg oppført etter eit løyve frå 2010 og det var formalitetar som medførte at det måtte skrivast nytt løyve i 2018. Saka er ikkje samanliknbar.

2016:

- Det er i 2016 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 14/17 på 50 kvm BRA.
- Det er i 2016 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 99/137 på 47 kvm BRA.

2015:

- Det er i 2015 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 29/27 på 30 kvm BRA.
- Det er i 2015 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 38/7 på 43 kvm BRA.

- Det er i 2015 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 32/21 på 70 kvm BRA.
- Det er i 2015 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 91/4 på 43 kvm BRA.
- Det er i 2015 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 83/21 på 61 kvm BRA.

2014:

- Det er i 2014 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 35/14 på 65 kvm BRA.
- Det er i 2014 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 36/17 på 25 kvm BRA.
- Det er i 2014 gjeve løyve til oppføring av kombinert reiskapshus/garasje på eigedomen gbnr 37/3 på 183 kvm BRA. Eigedomen gbnr 37/3 er ei landbrukseigedom og tiltaket var i tråd med arealføremålet LNF. Saka er difor ikkje samanliknbar.

Garasjen er vidare på storleik med eit alminneleg bustadhus, og med mange vindauge. Sjølv om bustadhuset på eigedomen er stort, registrert med eit areal på 262 kvm i matrikkelen, vil garasjen etter rådmannen si vurdering vere overdimensjonert i høve til bustaden. Garasjen er i dette tilhøvet 2/3 av bustaden si størrelse. Ein garasje er tradisjonelt eit mindre uthus som skal vere egna til parkering av ein eller to bilar. Garasjen som søkt om har eit areal på 61 kvm. som skal nyttas til parkering av bilar. Tiltaket inneber da i tillegg 114 kvm bod/loftsareal. Arealet som skal nyttas til anna enn parkering, i samband med mengda vindauge, eigen tilkomst via utvendig trapp med terrasse og god takhøgde tilseie at det er lagt til rette for anna bruk enn det garasje tradisjonelt er nytta til.

Ein dispensasjon vil som nemnd i avslaget skape presedensverknader for liknande tiltak. Kommunen si forvaltningspraksis opnar for garasjar i LNF område på opptil ca. 50 kvm. Rådmannen held fast si vurdering at det er ei ulempe å gje dispensasjon for oppføring av ein bygning som i volum og utforming langt overskrider det som er naudsynt for å stette krav til garasje og såleis legg til rette for anna bruk.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at omsynet bak arealføremålet LNF, og landbruksomsynet spesielt, ikkje vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon samt at fordelane med tiltaket ikkje er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klaga som tilseier ei anna vurdering i saka.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

klagesaker skal forberedast av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innan 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fattar et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der

tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Klagen er motteke 16.04.18. Frist for saksførebuing er 11.06.18. Grunna møtekalender for politisk organ har det ikkje vore mogleg å saksførebu saka innan fristen. Klagen er ferdig saksførebudd i møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 13.06.18. Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland (klageorganet) for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følgje og vedtak datert 15.02.2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 040/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følgje og vedtak datert 15.02.2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 38/72 Helland - garasje - klage på vedtak

Byggesak Gbnr 38/72 Helland - garasje - avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og avvisning av søknad om løyve til tiltak