

Arkiv: GBNR-336/39, FA-L42
JournalpostID: <jplD> 20/28749
Saksbehandlar:
Dato: 28.05.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
091/20	Utval for areal, plan og miljø	10.06.2020

**Klage på avslag om dispensasjon og rammeløyve - gbnr 336/39 Gaustad
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/734, datert 31.03.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Dispensasjon

Tiltaket er nabovarsla jf. §21-3. Det føreligg ikkje merknader til saka.

Det er to vilkår som må vere oppfylt før kommunen kan gje dispensasjon etter plan og bygningslova §19-2. Vilkår ein er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentlig tilsidesett, vilkår to er at fordelane ved å gje dispensasjon samla sett må vere klart større enn ulempene.

Dei ulike føresegnene i planar har oftast blitt til gjennom ein omfattande prosess. Det skal difor ikkje vere ei kurant sak å fråvika desse.

Søker har søkt om 172m2

Søknad om dispensasjon:

Ansvarleg søker har oppgjeve følgjende som grunngjeving for dispensasjon:

Vedlegg følgjer saka og blir ikkje referert i vedtaket.

APM si vurdering

Ut i frå ovannemnde vurderer APM det slik at ein dispensasjon frå kommuneplanen ikkje vil setja omsyna bak vesentleg til side. Det omsøkte tiltaket vil heller ikkje vera i strid med føremålet til planen.

Plan- og bygningsmynde finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i §19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert innvilga.

Vedtak:

Ein viser til saksutgreiinga. APM gjev med dette dispensasjon frå § 11-6 (rettsverknad av arealdelen i kommuneplanen) jf. § 19-2 i plan og bygningslova.

I medhald av § 21-1 i plan og bygningslova vert det gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg og påbygg på gbnr 336/39 inntil 172m².

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 091/20 Vedtak:

Dispensasjon

Tiltaket er nabovarsla jf. §21-3. Det føreligg ikkje merknader til saka.

Det er to vilkår som må vere oppfylt før kommunen kan gje dispensasjon etter plan og bygningslova §19-2. Vilkår ein er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentlig tilsidesett, vilkår to er at fordelane ved å gje dispensasjon samla sett må vere klart større enn ulempane.

Dei ulike føresegnene i planar har oftast blitt til gjennom ein omfattande prosess. Det skal difor ikkje vere ei kurant sak å fråvika desse.

Søker har søkt om 172m²

Søknad om dispensasjon:

Ansvarleg søker har oppgjeve følgende som grunngeving for dispensasjon:

Vedlegg følgjer saka og blir ikkje referert i vedtaket.

APM si vurdering

Ut i frå ovannemnde vurderer APM det slik at ein dispensasjon frå kommuneplanen ikkje vil setja omsyna bak vesentleg til side. Det omsøkte tiltaket vil heller ikkje vera i strid med føremålet til planen.

Plan- og bygningsmynde finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i §19-2 er oppfylt.

Søknad om dispensasjon vert innvilga.

Vedtak:

Ein viser til saksutgreiinga. APM gjev med dette dispensasjon frå § 11-6 (rettsverknad av arealdelen i kommuneplanen) jf. § 19-2 i plan og bygningslova.

I medhald av § 21-1 i plan og bygningslova vert det gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg og påbygg på gbnr 336/39 inntil 172m².

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 336/39

Adresse: Riplevikvegen 91

Tiltakshavar/eigar: Harald Atle Bratli

Klagar: Ansvarleg søker Byggmester Arne Brandsdal, på vegne av tiltakshavar.

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/734, om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg og påbygg til fritidsbustad.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin føresegn pkt.1 .6.14 for oppføring av tilbygg og påbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 119 m² til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 336/39.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a) vert det ikkje gjeve rammeløyve til tiltak for

oppføring av tilbygg og påbygg til fritidsbustad.»

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå ansvarleg søker på vegne av tiltakshavar over delegert vedtak, sak 20/734.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett. Klagefristen er 21.04.2020. Klagen er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte 10.06.2020, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen 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 Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen er uregulert og har i kommuneplanens arealdel arealføremål fritidsbustad.

Omsøkt oppføring av tilbygg og påbygg til fritidsbustad er ikkje i samsvar med kommunedelplanens føresegn punkt 1.6.14, som har ei grense for storleik på 120 m² BRA for fritidsbustader. Det omsøkte tiltaket inneber at eigedomen vil vere bebygd med 172 m² BRA, og har difor trong for dispensasjon frå grensa på 120 m² BRA, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Kart/foto

Utsnitt av KPA:



Utsnitt av innsendt situasjonskart:



Klagar har sendt inn bileter av nokon av dei nemnde dømer på fritidsbustader som er større enn 120 kvm. BRA:

Bilete av fritidsbustad på gbnr. 336/111.



Vedlegg 336/111
klage dateret 15/4-20

Bilete 1 av fritidsbustad på gbnr. 336/12.



Klage datert 15.09.20
Vedlegg 336/12-4

Bilete 2 av fritidsbustad på gbnr. 336/12.



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Det er gjeve dispensasjon og bygd fleire fritidsbustader betydelege større enn 120 kvm.
- Viser til gbnr. 336/111, 336/12, 336/7, 337/50, 338/75 og 337/59.
- Sidan nemnte eigedomar har same planstatus, og ikkje inneheldt særlege forhold som gjer at dei skil seg ut frå denne saka. Den eine bygningen ligg i tillegg tett, og med ein markant framtoning mot sjø.
- Meiner at avslaget inneber usakleg forskjellshandsaming.
- Det er ikkje berre egne behov og privatøkonomisk karakter som gjer at det er fordel med å gje dispensasjon, her må og bygningens nye form og inntrykk tas med i vurderinga då den betrar dagens situasjon vesentleg.

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:

«Omsynet bak kravet om maksimal utnytting på 120 m2 BRA i kommuneplanen sin arealdel er at ein ikkje ønskjer store fritidsbustader i kommunen. Det omsøkte tiltaket vil innebere at kommuneplanen sitt krav vert overskride med 52 m2 BRA.

Søknaden er i korte trekk grunngjeve med at tiltakshavar har stor familien og at fritidsbustaden nyttast av 4 generasjonar.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av fritidsbustad på 172 m2 BRA vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilsei at det skal gis unntak frå grensa på maksimal utnytting på 120 m2 BRA her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker.

Ansvarleg søkjar skriver i dispensasjonssøknaden at ved synfaring vart det konstatert fleire bygg med bruksareal på over 120 m2.

For å samanlikne eigedomen med omkringliggjande eigedomar, viser administrasjonen til at gbnr. 336/5 er godkjent med totalt bruksareal (BRA) på ca. 99 m2, gbnr. 336/6 med ca. 110 m2, gbnr. 336/83 med 110,4 m2, gbnr. 336/95 med 114 m2, gbnr. 336/96 med ca. 115,1 m2, gbnr. 336/94 med 67 m2 og gbnr. 336/98 med ca. 84 m2.

Det er gitt dispensasjon til nokre få mindre overskridingar i det som tidlegare var Meland kommune. Det vil seie dispensasjon til om lag 122 m² BRA, på grunn av bygningstyper. Ut over dette har det vore viktig for kommunen å halde på kommunedelplanen si ramme for utnytting, for å styre utbygginga av fritidsbustadar. Kommunedelplanen vil dermed miste sin verdi som styringsverktøy for kommunen viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet.

I denne søknaden er det søkt om overskriding med 52 m² BRA og administrasjonen finn at dette er i vesentleg strid med kommunedelplanen si grense på 120 m² BRA.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er hovudsakleg knytt til eigne behov og av privatøkonomisk karakter, og ikkje av omsyn til samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnytingsomsyn som plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til søker sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak regelen om maksimal storleik på 120 m² vil bli sett «vesentlig» til side dersom det gis dispensasjon i denne saka. Vidare finn administrasjonen at det ikkje er sannsynleggjort at ein dispensasjon som omsøkt vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Vilkår for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt.»

Administrasjonen held fast ved vurderinga som er gjort tidlegare i saka.

Det vert i klagen vist til at fordelene med å gje dispensasjon ikkje berre er for egne behov og privatøkonomisk karakter, men at ein og må sjå på bygningens nye form og inntrykk. Det er vist til at det vil betre dagens situasjon vesentleg.

Omsynet til estetikk vil ikkje vere eit tungt argument i ein dispensasjonsvurdering og betra estetikk aleine vil ikkje oppfylle vilkåra for dispensasjon.

Vidare vil ein dispensasjon innebere ei stor fare for presedens og utholing av planen som styringsverktøy for arealdisponeringa i kommunen. Ein dispensasjon i dette tilfellet vil gjere det vanskeleg å sei nei til dispensasjon i seinare saker, ikkje berre i dette området men og i andre områder i kommunen. Tidlegare Meland kommune har nyleg teke stilling til arealbruken ved revisjon av kommuneplanen. Det er difor viktig for kommunen at denne ikkje mister sin verdi som styringsverktøy. Hovudregelen er at det ikkje skal dispenserast frå nyare planar.

Klagar viser til usakleg forskjellshandsaming med bakgrunn i at det er gjeven løyve til større storleik på fleire fritidsbustader i nærleiken. Det er vidare vist til at desse sakene ikkje har nokre forskjell frå denne saka. Gbnr. 336/111, 336/12 og 336/7 vert særskilt nemnt som like saker. I tillegg er det sendt inn vedlegg på klagen som omhandlar gbnr. 337/50, 338/75 og 337/59.

Ettersom det er eit ulovfesta prinsipp for sakshandsaminga i forvaltninga om at like saker skal handsamast likt, finn administrasjonen grunnlag for å samanlikne denne saka mot det tilfellet det vert vist til. Usakleg forskjellshandsaming kan føre til at eit vedtak er ugyldig.

Om vurderinga har Sivilombudsmannen sagt følgjande i si årsmelding for 2002, på side 321:

«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.»

Etter dette er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker, både i faktisk og rettsleg forstand.

Administrasjonen ser det difor som naudsynt å ha ei framstilling av nemnde eigedomar:

- Gbnr. 336/111 vart godkjent i 2006
- Gbnr. 336/12 vart godkjent i 2004
- Gbnr. 336/7 godkjent tilbygg i 2005
- Gbnr. 337/50 vart godkjent i 2005
- Gbnr. 338/75 vart godkjent i 2007
- Gbnr. 337/29 vart godkjent med ein storleik på 91,75 m² i 2008.

Forskjell på ovannemnde saker og dagens situasjon er at det ikkje var noko grense på 120 m² BRA i kommuneplanen den gongen når dei vart søkt om. Arealplaner endrast gjennom tida, og føresegna til tidlegare Meland kommune var revidert i 2016 og først på dette tidspunktet vart det sett grense på storleik på fritidsbustader.

Kommunedelplanen for Meland er seinast revidert i 2019. Planen er vedtatt av kommunestyret etter ei grundig prosess, der det er bestemt ein øvre grense for storleik på

fritidsbustader i kommunen. Hovudregelen er at det ikkje skal dispenserast frå nyare planar.

Plangrunnlaget er dermed ikkje det same i sakene som er nemnt og denne saka. Sakene er ikkje rettsleg like og vilkåra for usakleg forskjellshandsaming er difor ikkje oppfylt.

Det er administrasjonen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane 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. Fylkesmannen 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 partar 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 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.
10. 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.

Vedlegg i saken:

17.04.2020	Bileter vedkomande klage på avslag - gbnr 336/39 Gaustad	1374417
17.04.2020	Foto av gbnr 336/12/2	1374418
17.04.2020	Foto av gbnr 336/111	1374419
17.04.2020	Klage på avslag - gbnr 336/39 Gaustad	1374407
17.04.2020	Klage på avslag	1374408
17.04.2020	Vedlegg gbnr 336/111	1374409
17.04.2020	Vedlegg gbnr 336/12	1374410
17.04.2020	Vedlegg gbnr 336/7	1374411
17.04.2020	Vedlegg gbnr 337/29	1374412
17.04.2020	Vedlegg gbnr 338/75	1374413
17.04.2020	Vedlegg gbnr 337/50	1374414
17.04.2020	Foto av gbnr 336/12/1	1374415
01.04.2020	Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve - gbnr 336/39 - Gaustad	1367779
07.01.2020	Søknad om dispensasjon GBNR 36/39	1336542
07.01.2020	Kart	1336580
07.01.2020	teikningar	1336581
07.01.2020	teikningar	1336648
07.01.2020	Søknad om rammeløyve - GBNR 336/39 Gaustad	1336577
07.01.2020	følgjebrev til søknad	1336578
07.01.2020	Nabovarsel	1336579
07.01.2020	Ansvarsrettar	1336582