

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-343/90, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 11.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
069/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

**Klage på løyve på vilkår for oppføring av garasje - gbnr 343/90 Ryland
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/18935 datert 05.02.2021 vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 29-1 og 29-2.

Utval for areal, plan og miljø 21.04.2021:

Handsaming:

Framlegg frå Malin Andvik-Krf:

Klagen vert teke til følge og det vert gjeve løyve til oppføring av garasje slik det er søkt om. Vedtak datert 05.02.2021 vert endra ved at vilkår 2 utgår.

APM- 069/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følge og det vert gjeve løyve til oppføring av garasje slik det er søkt om. Vedtak datert 05.02.2021 vert endra ved at vilkår 2 utgår.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 343/90 Skurtveit

Adresse: Rosslandsvegen 1422

Tiltakshavar/eigar: Bjarte Skurtveit

Klagar: Ansvarleg søkjar Fjeldstad og Sandvik TømrerTeam AS på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld søknad om oppføring av frittstående garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 44,9 m² og bygd areal (BYA) opplyst til 62,6 m², samt oppføring av fleire tilbygg/påbygg til einebustad. Tilbygg/påbygg bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 1 07m² og bygd areal (BYA) opplyst til ca. 1 20m². Utnyttingsgrad er

opplyst til 23,4 % BYA.

Det vart gjeve løyve til oppføring av tilbygg til bustad og garasje på vilkår i vedtak datert 05.02.2021.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av garasje og tilbygg til einebustad på følgjande vilkår:

- 1. Tilbygg til bustad skal etablerast som vist i situasjonsplan datert 28.09.2020 og teikningar vedlagt søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Frittliggjande garasje skal oppførast utan arker. Garasje skal ikkje ha rominndeling. Reviderte teikningar skal sendast inn seinast samstundes med søknad om bruksløyve/ferdigattest.**
- 3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**

Før tiltaka vert teke i bruk skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar sendt inn klage på vedtaket. Klagen gjeld vilkåra i vedtaket som gjeld for omsøkte garasje.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak datert 05.02.2021.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtaket er sendt ut den 07.02.2021. Klagen er mottatt innan den 24.02.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

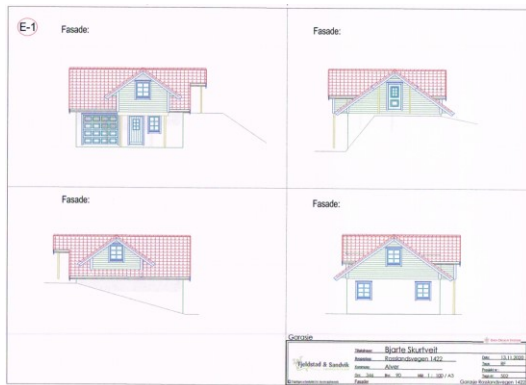
Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Eigedommen er regulert til bustadføreål, område BFS6d, i områdereguleringsplan for Rylandshøgda, planid. 1256-20160004.

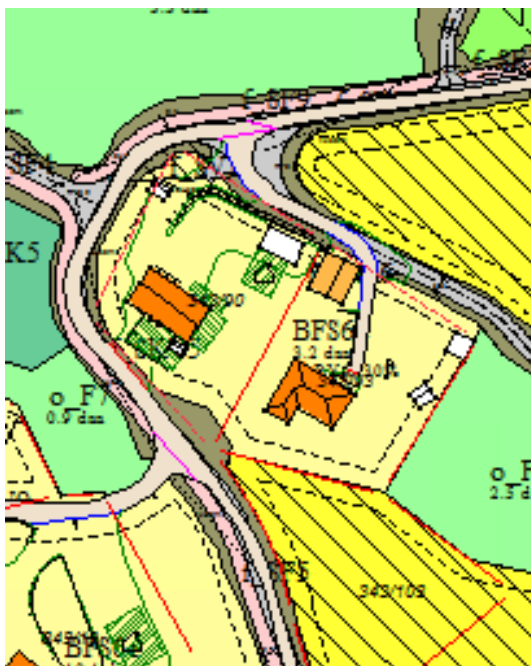
Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Situasjonskart og teikningar vedlagt søknaden:





Plankart/oversiktsfoto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Kommunen meiner at garasjen ikkje er utforma i tråd med sin funksjon og legger dette sammen med PBL § 29-1 til grunn for vilkår om at garasjen skal førast opp utan arker. Kommunen konkluderer med at arker på ein garasje som ikkje har målbart areal på loftet er i strid med estetikken og føremålet.

Dette er vi sterkt uenig i. Sjølv om garasjen ikkje har målbart areal på loftet er det fremdeles areal som er godt brukende til for eksempel lagringsplass m.m. Og arker gjer at det blir enda bedre plass til nettopp dette, noko tiltakshaver ønsker. Arker med vinduer gjer og at det blir bedre inn slepp av naturlig lys.

PBL § 29-1 seier ingen ting om at arker på ein garasje som ikkje har målbart areal ikkje har ein funksjon. Vi meiner at arkene på garasjen har ein funksjon både i forbindelse med bedre plass på loftet for lagring og med

tanke på estetikken og den visuelle kvaliteten både i seg sjølv og spesielt med tanke på omjevnaden.

Kommunen vurderer og at arkene på garasjen er for dominerende i forhold til sin enkle form og volum. Vi stiller oss kritisk til denne vurderingen da det ikkje er nokre klare kriterier på størrelses forholdet mellom ark og bygget ellers. Dette vil da bli vurdert i forhold til skjønn og dermed kan to par auge ha forskjellig oppfatning av samme objekt. Vi vil i forbindelse med dette og fremheve at det i forbindelse med nabovarslinga ikkje er mottatt merknader fra naboer.

Vi er og kjent med at det er lignende garasjer i kommunen med arker som heller ikkje har målbart areal på loft. Likebehandlingsprinsippet skulle tilsi at det også bør gis tillatelse for garasjen som den er omsøkt med arker.

Videre fremhever kommunen at garasjen ser ut som ein bustad med 6 vinduer og to dører. At ein garasje har både vinduer og dører er etter vårt skjønn ikkje unormalt og er ikkje annet enn forventet. Og om ein ser i diverse kataloger frå garasje leverandører kan ein finne garasjer som minner om den garasjen vi har søkt om.

Etter vår oppfatning ut i fra begrunnelsen for satte vilkår gitt i løyvet. Virker det som

kommunen har ein underliggende bekymring for at garasjen som er omsøkt skal brukes til annet formål enn det som er oppgitt i søknaden. Vi kan stadfeste at dette ikkje er tilfelle og at garasjen skal brukes som garasje/verksted og lagringsplass.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følger vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal ha gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde omgjevnader og plassering.

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar når det gjeld tilbygg til bustad. Når det gjeld garasje så meiner kommunen at tiltaket ikkje er utforma i tråd med sin funksjon. Garasjen ser ut som ein bustad med 6 vindauga og to dører på fasadeteikningane og fleire arker. Etter vår vurdering vert arker på garasje for dominerande på bygningen sin enkle form og volum, som ikkje er tilpassa byggets funksjon.

Vi har spurt søkjar i brev av 21.01.21 om å vurdere å fjerne arkene og tilpasse garasjen til sin opphavleg

funksjon. Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar i brev av 22.01.21 opplyst at:

1. Etter vår vurdering er garasjen tegnet som den er for nettopp å bidra til at bygget både i seg sjølv og spesielt i forhold til omgivnadene skal ha eit godt estetisk uttrykk. Garasje er etter vårt skjønn ikkje dominerende i forhold til boligen, men har dei samme visuelle kvalitetar som gjer at bygga harmonerer. Vi meiner også dette går fram av vedlagt «bilde vedlegg 1». Videre er bygget etter vår meining plassert på ein sann måte at det skal gli inn i omgivelsene, med inntil fylte vegger på fleire sider. Vi vil også presisere at det ikkje er komme inn merknader frå naboer i forbindelse med nabovarslingen av tiltaket. Naboer har derimot uttrykt at arkene gir garasjen ein finere fasade.

Avslutningsvis vil vi trekke fram at plan- og bygningsloven § 29-2 ikkje viser til nokre spesifikke kriterier for kva gode visuelle kvalitetar og god plassering er. Men at dette skal vurderes etter kommunens skjønn. Vi stiller oss kritisk til at dette eventuelt skal vera ein avgjørende faktor for utfallet av saksbehandlingen. Dette da 2 par auge kan ha forskjellig syn/oppfatning av samme objektet. Og at omsøkt garasje etter vårt skjønn ikkje har soleklare forskjeller på visuelle kvalitetar i forhold til boligen.

Søkjar kjem med følgjande illustrasjonar på bustad og garasje:



Kommunen viser til PBL §29-1 i vurdering av tiltaket:

§ 29-1. Utforming av tiltak

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

Kommunen har vurdert estetikken på garasjen og konkluderte med at arker på ein garasje som ikkje skal ha målbart areal på loftet er i strid med føremålet.

Det vert stilt følgjande vilkår for utforming av garasje:

Garasje skal oppførast utan arker.

Garasje skal ikkje ha rominndelinga.

Reviderte teikningar skal sendast inn seinast samstundes med søknad om bruksløyve/ferdigattest.

Det følgjer av pbl §§ 29-1 at «Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov».

Vidare går det fram av pbl § 29-2 at «Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde

og naturlige omgivelser og plassering.»

Vurdering av visuelle kvalitetar er basert på ei skjønnsmessig vurdering.

Rådmannen si vurdering av den omsøkte garasjen er at arkene utgjer eit framandelement på garasjen, og gjer at garasjen får ei utforming som gjer at bygningen ikkje objektivt klart framstår som ein garasje. Vidare gjer arkene at garasjen får eit meir dominerande uttrykk, enn om det vert bygd garasje utan arkar. Sjølv om det finns garasjar som er oppført med arkar, har det vore ein streng praksis for at garasjar ikkje vert oppført med ark i kommunen. Når det gjeld omsynet til søkjar sitt ønske om mest mogeleg areal til lagring på loftet, så vil det vere areal att til lagring etter at arkene er fjerna, men eit mindre areal enn søkjar ønskjer. Vidare kan ikkje rådmannen sjå at ønskje om meir lys inn på loftet kan vere eit argument for at arkene skal godkjennast, og at meir lys inn på loftet kan løysast på annan måte enn med ark med vindauge.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår rådmannen til at klagen ikkje vert tatt til følge.

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 undertekna 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. Statsforvaltaren 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 Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege 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.
11. 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:

24.02.2021	Klage på vilkår i vedtak i sak - gbnr 343/90 Rydland	1517261
24.02.2021	Klage på vilkår i vedtak i sak - gbnr 343/90 Rydland	1517261
24.02.2021	Klage på vilkår i vedtak i saknr 2018935, gbnr 34390	1517262
24.02.2021	Klage på vilkår i vedtak i saknr 2018935, gbnr 34390	1517262
07.02.2021	Løyve til oppføring av tilbygg til bustad og garasje på vilkår gbnr 34390 Ryland	1508199
07.02.2021	Løyve til oppføring av tilbygg til bustad og garasje på vilkår gbnr 34390 Ryland	1508199
10.12.2020	Situasjonskart	1486519
10.12.2020	Situasjonskart	1486519
10.12.2020	Teikningar	1486520
10.12.2020	Teikningar	1486520
10.12.2020	Erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan	1486522
10.12.2020	Erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan	1486522
22.01.2021	Tilleggsopplysningar til søknad om oppføring av garasje og tilbygg til bustad - gbnr 343/90 Ryland	1502479
22.01.2021	Tilleggsopplysningar til søknad om oppføring av garasje og tilbygg til bustad - gbnr 343/90 Ryland	1502479
22.01.2021	Epostmelding - Supplering sak 20/18935 på gbnr 343/90	1502478
22.01.2021	Epostmelding - Supplering sak 20/18935 på gbnr 343/90	1502478
22.01.2021	Bilde vedlegg 1	1502480
22.01.2021	Bilde vedlegg 1	1502480
10.12.2020	Søknad om løyve til oppføring av garasje og tilbygg til bustadhus - gbnr 343/90 Ryland	1486516
10.12.2020	Søknad om løyve til oppføring av garasje og tilbygg til bustadhus - gbnr 343/90 Ryland	1486516
10.12.2020	E-postmelding - Søknad om tillatelse til tiltak på gbnr 343/90	1486513
10.12.2020	E-postmelding - Søknad om tillatelse til tiltak på gbnr 343/90	1486513
10.12.2020	Opplysningar om tiltakets ytre rammer	1486517
10.12.2020	Opplysningar om tiltakets ytre rammer	1486517
10.12.2020	Nabovarsel	1486518
10.12.2020	Nabovarsel	1486518
10.12.2020	Følgeskriv	1486521
10.12.2020	Følgeskriv	1486521
10.12.2020	Søknad om tillatelse til tiltak - ORIGINAL PDF	1486514
10.12.2020	Søknad om tillatelse til tiltak - ORIGINAL PDF	1486514