

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-137/253, FA-
L42, HistSak-
2019/2344

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 20.08.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
133/21	Utval for areal, plan og miljø	01.09.2021

Klage på løyve til oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/13, datert 23.06.2021, vert sendt Statsforvaltaren 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 01.09.2021:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 133/21 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/13, datert 23.06.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Eigedom: Gbnr 137/253

Adresse: Alvermarka 6, 5911 Alversund

Tiltakshavar/eigar: Alexander Sværi Aasen og Isabel Linde Jensen

Klagar: Bjørn Arne Mo representert av Advokatfirmaet Riisa & Co Ans Avd Bergen vl Eline Myhre Næsseth

Utsatt iverksetting: Nei

Saka gjeld klage på delegert vedtak sak 20/13, datert 13.07.2020, om løyve i eitt-trinn for oppføring av frittliggande dobbel garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 56m² og bygd areal (BYA) opplyst til å vere 65m². Klagar er gjenbuar, der klagar sin eigedom ligg på andre sidan av vegen til tiltakshavars eigedom - gbnr 137/253.

Vedtaket for løyve til oppføring av frittliggande dobbel garasje har følgjande ordlyd:

«APM- 105/21 Vedtak:

Klagen frå søkjar vert teke til følgje.

Tidlegare administrativt vedtak dagsett 24.03.2020 som gjeld garasjetiltaket vert difor oppretthalde.

Administrativt vedtak av 24.03.2020 om løyve til oppføring av tilbygg og frittliggande dobbel garasje 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 tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse samt oppføring av frittliggande dobbel garasje på følgjande vilkår:

- 1. Ingen søknadspliktige endringar innafor eksisterande bygg.*
- 2. Mogleg å snu på eigen grunn.*
- 3. Høgdebegrensinga i plan- og bygningslova vert overheldt.*
- 4. Løyvet gis til ein bueining.*
- 5. Kun godkjent tilkomst skal nyttast. Plassen på nordsida av bustaden vert delt frå vegen slik at den ikkje kan stå fram som ei avkøyring.*
- 6. Plan for flytting av kommunale hovudleidningar skal godkjennast av teknisk drift i Alver kommune før sjølve arbeidet med flytting av kommunale VA- leidningar finn sted.*
- 7. Kommunale hovudleidningar plasserast ikkje nærare enn 4 meter til nabogrense. Ved nærare plassering, må det innhentast naboerklæring eller søkjast dispensasjon.*
- 8. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 16.12.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

- 1. Godkjent plan for flytting av kommunale hovudleidningar frå teknisk drift i Alver kommune.*
- 2. Ved nærare plassering av kommunale hovudleidningar enn 4 meter til nabogrense, må det ligge føre naboerklæring eller vere gitt dispensasjon.*
- 3. Avfallsplan med krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.*
- 4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

Noverande klage frå gjenbuar og hans representant gjeld kun løyvet i eitt-trinn for oppføring av frittliggande dobbel garasje. Administrativt vedtak av 24.03.2020 om tilbygg er gyldig.

Historikk for tilbygg og garasje - gbnr 137/253

Det vart gjeve løyve i eitt-trinn til oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse samt oppføring av frittliggande dobbel garasje i administrativt vedtak den 24.03.2020. Kommunen mottok klage frå 2 naboar den 14.04.2020 på løyvet. Klagar 1 var gbnr 137/602 og klagar 2 var gbnr 137/451. Klagene frå naboane var i det vesentlege samanfallande og vart behandla under eitt.

Klagene frå naboane gjaldt for både tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse samt oppføring av frittliggande dobbel garasje. Klagarane ønskte synfaring på deira eigedom før administrasjonen traff si avgjerd i klagesaka. I tråd med klagaranes førespurnad var administrasjonen den 11.06.2020 på synfaring på klagarane sine eigedomar og fekk sjå utsikt frå bakkeplan og terrasser. Det var før løyvet den 24.03.2020 foretatt synfaring frå administrasjonen si side på eigedom gbnr 137/253, men det var ikkje foretatt synfaring frå naboars bakkeplan og terrassar og denne synfaringa var ny i klageomgangen.

Synfaringa gjorde det klart for administrasjonen at klagen frå naboar på løyve til oppføring av tilbygg og oppføring av garasje kunne tas delvis til følgje med vedtak den 13.07.2020. Klage på løyve for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse vart ikkje teke til følgje og vedtaket datert 24.03.2020, vart oppretthalden. Det vart gjeve løyve i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse. Klagen på løyve for oppføring av frittliggande dobbel garasje, vart derimot teke til følgje og vedtak, datert 24.03.2020, vart gjort om. Det vart gjeve avslag på søknad i eitt-trinn for oppføring av frittliggande dobbel garasje.

Saka har vore handsama av APM 4 gonger tidlegare.

Utval for areal, plan og miljø 14.10.2020:

Handsaming:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

Utvalet utset saka og ber om synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 137/20 Vedtak:

Utvalet utset saka og ber om synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 11.11.2020:

Handsaming:

Digital synfaring før saka starta med bilder av 11.06.2020 v/Tone Furustøl-rådgjevar Miljø og tilsyn

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Sakai blir utsatt til fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 151/20 Vedtak:

Sakai blir utsatt til fysisk synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 24.03.2021:

Handsaming:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett til det har vore fysisk synfaring på staden.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 052/21 Vedtak:

Saka vert utsett til det har vore fysisk synfaring på staden.

Utval for areal, plan og miljø 23.06.2021:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Klagen frå søkjar vert teke til følgje.

Tidlegare administrativt vedtak dagsett 24.03.2020 som gjeld garasjetiltaket vert difor oppretthalde.

Framlegget vart vedteke med 5 røyster (Ståle Hopland-Uavh, Sveinung Toft-V, Kenneth Murberg-H, Ingrid Fjeldsbø-H, Heine Fyllingsnes-H)

Rådmannen sitt framlegg fekk 4 røyster og fall (Anne Grete Eide-Ap, Jogeir Romarheim-Krf, Astrid Aarhus Byrknes-Krf, Leif Taule-Sp)

APM- 105/21 Vedtak:

Klagen frå søkjar vert teke til følgje.

Tidlegare administrativt vedtak dagsett 24.03.2020 som gjeld garasjetiltaket vert difor oppretthalde.”

Klage

Kommunen har mottatt klage frå nabo over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø i sak 20/13, datert 23.06.2021.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 20/13, datert 23.06.2021, er sendt ut den 28.06.2021. Klagen er datert 19.07.2021 og mottatt innan den 21.07.2021. Kommunen har lagt til grunn dato i klagen og klagen er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for APM (Utval for areal, plan og miljø den 01.09.2021, og blir handsama innan fristen.

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. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som om i reguleringsplanen for «Ikenberget. Del av gnr.137» sist revidert 30.10.2000 er avsett til bustad med tomt nr. 27. Tilbygget til eksisterande bustad og dobbel garasje fell innafor bustadføreålet.

Kommunedelplan (KDP) for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 i tidlegare Lindås kommune vart vedteken av Plan- og miljøutvalet og endeleg vedteken av kommunestyret den 15.10.19. Reguleringsplanen «Ikenberget. Del av gnr.137» er vidareført som føresegsområde, jf. KDP pkt. 4.5, pkt. 1.1 og pbl. §11-6 .

Den eldre reguleringsplanen vert supplert av KDP, der reguleringsplanen ikkje har egne føresegner om temaet. KDP sine føresegn og plankart er difor juridisk bindande for framtidig arealbruk i dei tilfelle der gjeldande reguleringsplan ikkje har egne føresegner om temaet.

Reguleringsplanen har for tomt 27 har ikkje opplyst grad av utnytting. Grad av utnytting finn vi i KDP pkt. 3.1.1. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30% BYA. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400m².

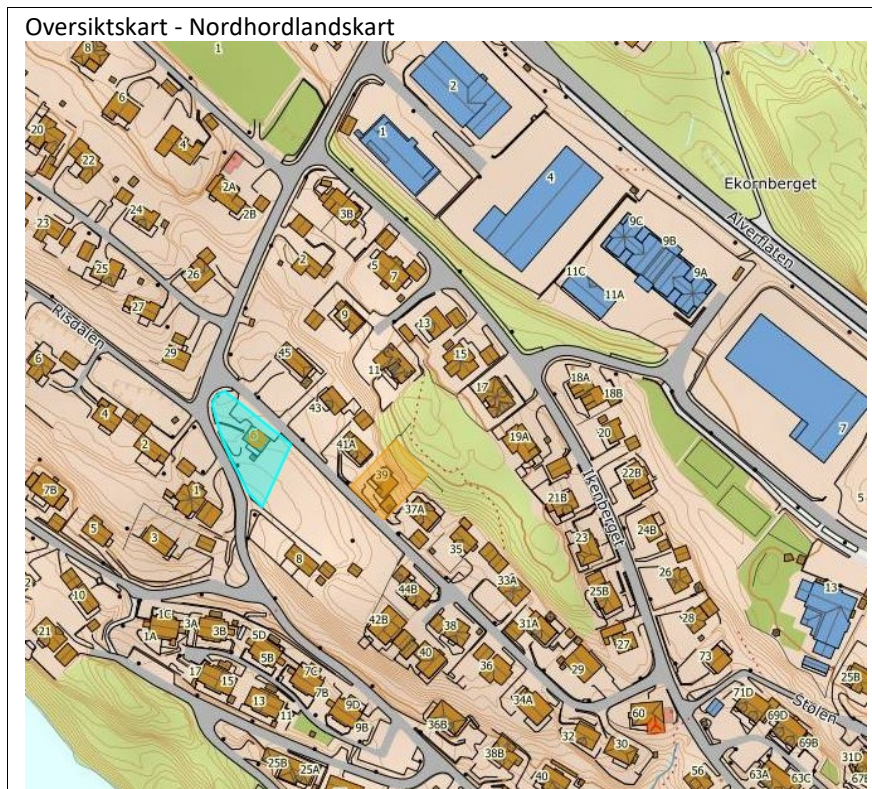
Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA og 400m² BRA.

Tiltaka er i samsvar utnyttingsgrad som er opplyst til 19% BYA og 400m² BRA.

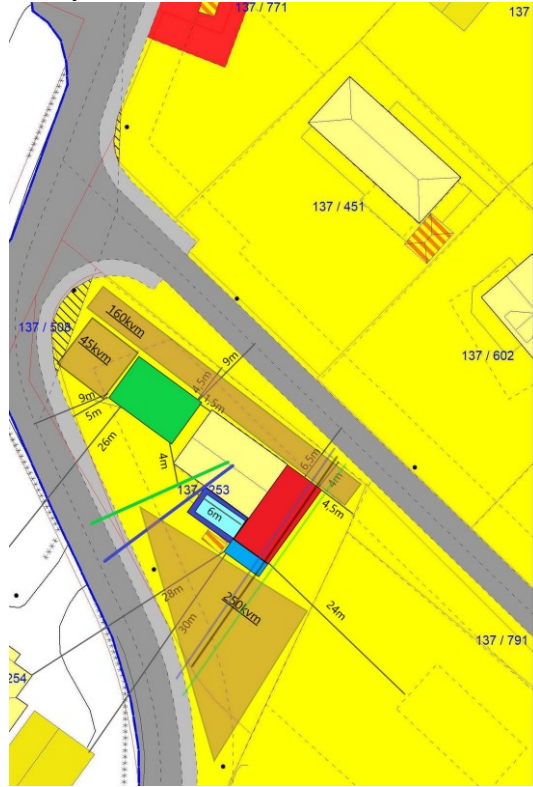
Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Kart/foto



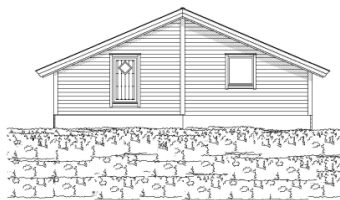
Situasjonskart, mottatt 16.12.2019



Noreg i bilder



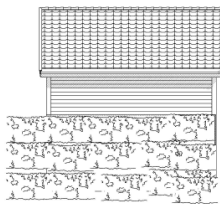
Fasade garasje



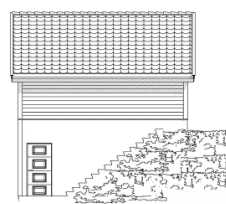
Nord-øst



Sør-vest



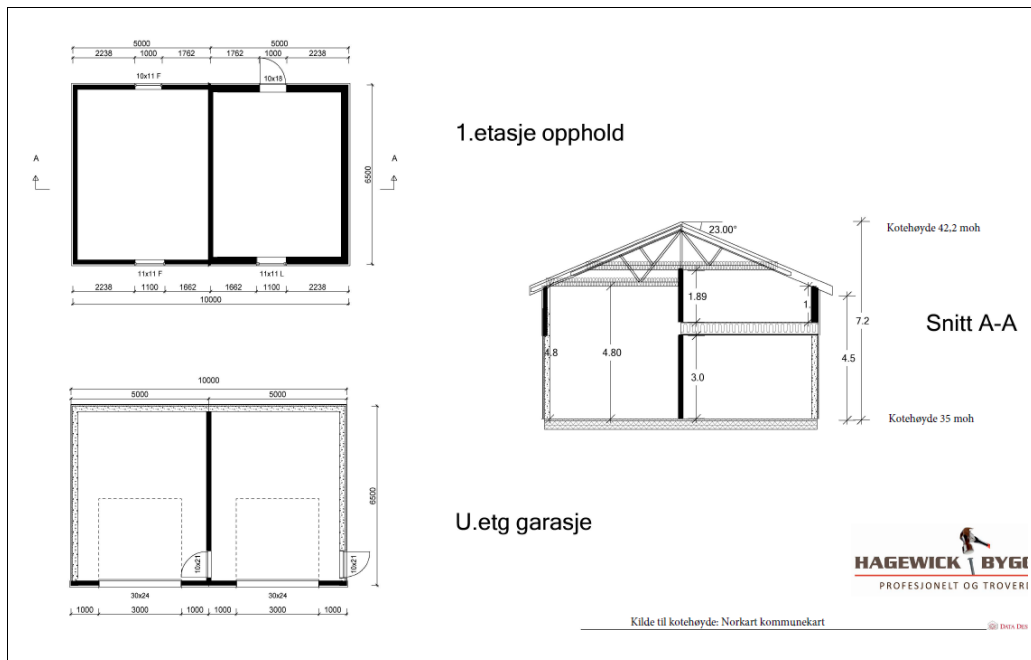
Nord-vest



Sør-øst

HAGEWICK
PROFESJONELT OG

Plan- og snitt teikningar – garasje



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Klagar har ikkje merknad til at tiltakshavar oppfører ein dobbelgarasje tilpassa to personbilar. Det er garasjen si høgde som må reduserast slik at den vert tilpassa omkringliggende bustadmiljø si byggestil og ikkje stenger for klagars sjøutsikt.

Mønehøgde på 7,2m er usedvanleg høgt for ein garasje og den framstår som uforholdsmessig stor. Å bygge garasje til veteranbilar og med tilhøyrande garasjeloft er ikkje nødvendig då garasjen i eit tettbygd bustadfelt skal huse to personbilar. I tillegg vil garasjen med si høgde stenge for sjøutsikt for klagar i så stor grad at høgda på garasjen må reduserast.

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

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort av APM i møte den 23.06.2021 for handsaminga av klagen på avslaget på søknad om oppføring av frittliggande dobbel garasje og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«APM- 105/21 Vedtak:

Klagen frå søkjar vert teke til følgje.

Tidlegare administrativt vedtak dagsett 24.03.2020 som gjeld garasjetiltaket vert difor oppretthalde.

Administrativt vedtak av 24.03.2020 om løyve til oppføring av tilbygg og frittliggande dobbel garasje 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 tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse samt oppføring av frittliggande dobbel garasje på følgjande vilkår:

- 1. Ingen søknadspliktige endringar innafor eksisterande bygg.*
- 2. Mogleg å snu på eigen grunn.*
- 3. H gdebegrensinga i plan- og bygningslova vert overheldt.*
- 4. Løyvet gis til ein buening.*
- 5. Kun godkjent tilkomst skal nyttast. Plassen på nordsida av bustaden vert delt fr  vegen slik at den ikkje kan stå fram som ei avk yring.*
- 6. Plan for flytting av kommunale hovudleidningar skal godkjennast av teknisk drift i Alver kommune f r sjølve arbeidet med flytting av kommunale VA- leidningar finn sted.*
- 7. Kommunale hovudleidningar plasserast ikkje nærare enn 4 meter til nabogrense. Ved nærare plassering, må det innhentast naboerklæring eller søkjast dispensasjon.*
- 8. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 16.12.2019 med heimel i pbl.   29-4, jf. SAK   6-3.*

F r det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

- 1. Godkjent plan for flytting av kommunale hovudleidningar fr  teknisk drift i Alver kommune.*
- 2. Ved nærare plassering av kommunale hovudleidningar enn 4 meter til nabogrense, må det ligge føre naboerklæring eller vere gitt dispensasjon.*
- 3. Avfallsplan med krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.*
- 4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

I vår sak har den fysiske synfaringa vore avgjerande for APM si innstilling i saka. APM har saman med administrasjonen vore på fysisk synfaring på tiltakshavars og gjenbuar sin eigedom f r møtet den 23.06.2021 med tilgang til klagars terrasse.

Synfaringa gav utvalet moglegheit til å vurdere både fordelar og ulemper med tiltaket på staden. Utvalet foretok etter synfaringa ein konkret skjønsmessig heilheitsvurdering av fordel for tiltakshavar med dobbelgarasje med plass til to personbilar/veteranbilar, bukk og garasjeloft målt opp mot gjenbuar sin ulempe med å miste sjøutsikt, reduserte sol og lysforhold med ein mønehøgde på garasjen vist å vere 7,2m.

APM sitt fleirtal (5 mot 4) har i møte for APM den 23.06.2021 lagt til grunn at ulempene til gjenbuar ikkje er av ein slik art at klagar kan vinne fram med sin påstand om betydeleg ulempe med tiltaket.

Administrasjonen har tidlegare i saken snudd eit løyve til oppføring av dobbelgarasjen til avslag basert på den klargjering fysisk synfaring på staden brakte med seg. Likeledes fatta APM først standpunkt i saken med eit knapt flertall etter at fysisk synfaring vart gjennomført på staden. Dette viser kor konkret og skjønsmessig vurderinga er for både administrasjonen og APM når det skal avgjerast om gjenbuar har betydeleg ulempe med tiltaket.

På denne bakgrunn er det den vurdering som er gjort av flertallet i APM i møtet av 23.06.2021 som vert avgjerande. Administrasjonen legg til grunn at det skal gjevast løyve på vilkår til oppføring av frittliggande dobbel garasje, jf. APM vedtak av 23.06.2021 og administrativt vedtak av 24.03.2021.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår administrasjonen 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 grunngeven, 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 grunnjevast, 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 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.

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:

21.07.2021	Klage over vedtak om tillatelse til oppføring av garasje - gbnr 137/253 Alver	1591791
21.07.2021	Teikningar	1591792
21.07.2021	Kopi av brev frå Alver kommune, bilag 2-4	1591793
24.06.2021	Klage på avslag på oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1450230
24.09.2020	Stadfestar mottatt klage på avslag på søknad om oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1450219
25.08.2020	Klage på vedtak - GBNR 137/253 Alver	1434942
25.08.2020	Klage	1434943
30.07.2020	Om klage - gbnr 137253 Alver	1425731
30.07.2020	Førespurnad om møte og endra klagefrist - gbnr 137/253 Alver	1425729
13.07.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og oppføring av garasje tas delvis til følgje - gbnr 137/253 Alver	1422563
10.06.2020	Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt (14770) kote	1404034
10.06.2020	Mottatt tilleggsdokumentasjon - oppdaterte teikningar med kotehøgde - gbnr 137/253 Alver	1404033
10.06.2020	Vedl E3 - Garasje Plan, snitt og fasader (14771) kote	1404035
05.05.2020	Tilsvar til klage - gbnr 137/253 Alver	1386552
05.05.2020	20/18916 Oversending av klage til uttale - gbnr 137/253 Alver	1386551
05.05.2020	Foto	1386553
05.05.2020	Foto	1386554
05.05.2020	Foto	1386555
05.05.2020	Foto	1386556
05.05.2020	Foto	1386557
05.05.2020	Foto	1386558
14.04.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1371987
14.04.2020	klage Alver kommune	1371915
14.04.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253	1371914
25.03.2020	Løyve til oppføring av tilbygg og frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1366269
09.01.2020	Vedl D1 - Situasjonsskart med byggjegranser - gbnr 137_253 .jpg	1337418
09.01.2020	Vedl E1 - Tilbygg Fasader	1337419
09.01.2020	Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt	1337420
09.01.2020	Vedl E3 - Garasje Plan, snitt og fasader	1337421
27.08.2020	Klage på avslag av oppføring av ett trinn frittliggende dobbelt garasje - gbnr 137/253 Alver	1436184
27.08.2020	E-post - Utfyllende klage	1436185

