



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato			
	Utval for areal, plan og miljø				
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl			
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	20/13	Klassering:	

Klageavgjerd - Statsforvaltaren i Vestland opphevar kommunen sitt vedtak i sak 20/13 av 23.06.2021 grunna manglande grunngeving - gbnr 137/253 Alver

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/13, med saknr. 105/21, datert 23.06.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngevinga er gjeve i møte den 19.01.2022.

Vurdering og vedtak etter pbl. §29-4:

Vurdering og vedtak etter pbl. §29-2:

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§29-4, 29-2 og 21-4.

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

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 Avid Bergen vl Eline Myhre Næsseth

Klageavgjerd: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klageavgjerd frå Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren opphevar vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø, i sak 20/13 med saknr. 105/21, datert 23.06.2021 da vedtaket manglar grunngeving slik det følger av fvl. §§24 og 25 , jf. saknr. 133/21, datert 01.09.2021.

Vedtaket av 23.06.2021 oppretthaldt det administrative vedtaket av 24.03.2020 i høve garasjen. Det vart gitt løyve til oppføring av frittliggande dobbel garasje med 7,2m høgde.

Vedtaket frå APM den 23.06.2021 med saknr. 105/21 har følgjande ordlyd:

“Klagen frå sækjar vert teke til følgje.

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

Vedtaket av 23.06.2021 med saknr. 105/21 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-Åp, Jogeir Romarheim-Krf, Astrid Aarhus Byrknes-Krf, Leif Taule-Sp)

Vedtaket frå administrasjonen den 24.03 2020 med saknr. 105/2, har følgjande ordlyd:

“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 søknadsplichtige endringar innafør 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.*

Administrativt vedtak av 24.03.2020 er utvalets grunngeving

Vedtaket frå APM vart fatta den 23.06.2021 med grunngeving gjeve i det administrative vedtaket av 24.03.2020. I det administrative vedtaket av 24.03.2020, så var administrasjonen positiv til garasjen. I omgjøringsvedtaket frå administrasjonen av 13.07.2020 så var administrasjonen negativ til garasjen. APM har ikkje kommentert den endra vurderinga og ikkje gjort rede for kvifor dei snur saka, men lagt grunn vedtaket av 24.03.2020 som grunngeving for vedtaket av 23.06.2021.

På denne bakgrunn opphevar Statsforvaltarn opphever vedtaket av 23.06.2021 og sender saka tilbake til kommunen for ny handsaming.

Saksgang for Utval for Areal, plan og miljø (APM)

Saka har vore handsama av APM 5 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 Toff-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 Toff-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 Toff-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 Toff-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 s kjar vert teke til følgje.

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

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.

Klageavgjerd

Kommunen har mottatt klageavgjerd fr  Statsforvaltaren i Vestland over vedtak fatta av Uval for areal, plan og miljø i sak 20/13 med saknr. 105/21, datert 23.06.2021 om løyve til oppføring av frittliggande dobbel garasje grunna manglande grunngjeving, jf. saknr. 133/21, datert 01.09.2021 i skriv datert, 06.12.2021.

Kommunen har mottatt tilsvar til klageavgjerd fr  tiltakshavar, datert 21.12.2021 og rettidig mottatt 22.12.2021. Kommunen har mottatt tilsvar til klageavgjerd fr  klagar og nabo, datert 10.12.21 og rettidig mottatt 16.12.2021.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen skal forberede og avgjere saka utan ugrunna opphald, jf. forvaltningslova   11 a.

Saka vert handsama i første m te etter mottatt klageavgjerd fr  Statsforvaltaren i Vestland. Utval for areal, plan og miljø skal handsame saka i møte den 19.01.2021. Saka vert handsama utan ugrunna opphald.

Med nytt grunngjeven vedtak i saka, fatta av utval for areal, plan og miljø den 19.01.2021, så vert klagen på nytt handsama etter ordinære saksbehandlingsregler:

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.

Klageavgjerdgrunnar

Klageavgjerda er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

Det er ein interesseavveiiing melom tiltakshavars fordel å ha ein garasje med høgde 7,2m og nabo sin ulempe i form av tapt sjøutsikt og forverra solforhold, jf. pbl.   294. Fordeler og ulemper må belysast og vektast f r ein landar på eit standpunkt om garasjen. Det må gis ei grunngjeving for dei fordelar og ulemper som ligg føre med oppføring av garasjen og kva vekt dei skal i interesseavveiiinga. Det vert også vist til dei visuelle kvalitetar, jf. pbl.   27-2. Dei skal også vurderast og grunngjevast.

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

Tilsvaret fr  tiltakshavar til klageavgjerda er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

 Det var tr r tidlegare der garasjen skal plasserast. Dei tok meir utsikt og sol enn det garasjen vil gjere. Garasjen er lavare enn bustaden og vil ikkje påverke solforhold for

nabo -gbnr 137/451. Plassering av garasjen vil medføre at høgda mot gbnr 137/451 vil vere lavare enn 7,2m. i realiteten vil den opplevast å vere om lag 4,3m.)»

Det vert vist til tilsvaret frå tiltakshavar i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Tilsvaret frå klagar og nabo til klageavgjerda er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

«Garasjen sin høgde skal tilpassast å romme to personbilar med den følge at maksimal høgde vert 4m. Garasje på 7,2m vil stenge for sjøutsikt og forverre solforhold på eigedomen – gbnr 137/451. Visuelt sett, så vil garasjen skilje seg ut frå etablert byggjestil og estetikk i bustadområdet. Garasjen oppfyller ikkje krava til gode estetiske kvalitetar.»

Det vert vist til tilsvaret frå klagar og nabo i sin heilskap som følgjer vedlagt.

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 bustadføremålet.

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 føresegnsområde, jf. KDP pkt. 4.5, pkt. 1.1 og pbl. §11-6 .

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

Reguleringsplanen har ikkje eigne føresegn om plassering, høgdeplassing og høgde på garasjar. Plankartet syner ikkje omriss av plassering av garasje. KDP supplerer ikkje reguleringsplanen på dette punktet. Plassering, høgdeplassing og høgde er ikkje regulert i plan.

Plan- og bygningslova (pbl). §§29-4, 29-2 og 21-4

Då planen er taus om plassering, høgdeplassing og høgde på garasjar, så vil pbl. §29-4 gi svar på kva høgde som kan tolererast. Det er satt ei maksimal grense på 8m høgde. Pbl. §29-4 er ikkje ein sjølvstendig avslagsheimel. Avslagsheimel vil vere pbl. §21-4, men vurderinga om garasjen si høgde gjerast etter pbl. §29-4. Utfallet av vurderinga etter pbl. §29-4 vil avgjere om garasjen er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser, jf. pbl. §21-4.

Pbl. § 29-2 vil også kunne gje svar i høve garasjen sine visuelle kvalitetar. Pbl. §29-2 er ein sjølvstendig avslagsheimel. Kommunen kan nekte å gi løyve av rene estetiske grunner. Dersom det gis avslag etter pbl §29-2, så er ikkje søknaden i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser, jf. pbl. §21-4.

For å avgjere om det kan gis løyve til garasjen med høgde på 7,2m, må vurderinga ta utgangspunkt i pbl. §29-4 om høgde og pbl. §29-2 om visuelle kvalitetar, jf. pbl. §21-4 om garasjen er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Det skal gis grunngjeving etter pbl. §29-4 og pbl. §29-2, jf. pbl. §21-4 og fvl. §§24 og 25. Det skal gjerast to sjølvstendige vurderingar og grunngjevingar. Ein for høgde på garasjen etter pbl. §29-4 og ein vurdering for garasjen sine visuelle kvalitetar. Vedtaket frå APM må synleggjere at både pbl. §29-4 og pbl. §29-2 er vurdert og deira utfall grunngjeve.

Pbl. §§29-4 og 29-2 er underlagt kommunens frie skjønn. Det er kommunen som er best egna til å vurdere garasjen si høgde og visuelle kvalitetar utifrå ein forsvarleg vurdering etter

gjeldande lovverk. Statsforvaltaren kan overprøve kommunen sitt frie skjønn, men dette vil vere prøving med lav prøvingsintensitet. Dette betyr at det skal mye til for Statsforvaltaren å kunne overprøve det materielle innhaldet i kommunen sitt vedtak. Grunngeving av vedtak er derimot ein del av saksbehandlinga, dvs. dei prosessuelle vilkåraa for eit gyldig vedtak. Statsforvaltaren kan oppheve vedtak som ikkje oppfyller dei prosessuelle vilkåra plan- og bygningsloven og forvaltningsloven stiller. Ei døme på prosessuelt vilkår er kravet til grunngeving av vedtak i plan- og bygningsloven, jf. fvl. §§24 og 25.

VURDERING

Pbl. §29-4 første ledd første punktum gjeld plassering, høgdeplassering og høgde på garasjen:

§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen

Grunngeving kvifor tiltakshavar skal gis løyve til garasjen på 7,2m, jf. pbl. §29-4 første ledd første punktum:

Rundskriv til pbl. §29-4 første ledd første punktum gir veiledning¹

«Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan»-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk»

Sivilombodsmannen har lagt til grunn at naboulempene må vere kvalifiserte før bygningsmyndighetene kan gripe inn mot tiltakshavar sitt ønske, jf. årsmelding 1987 s. 172. Vurderingstemaet i saka blir om ulempene som nabo – gbnr 1377451 no gjer gjeldande, går ut over det som må tolast i eit etablert bustadområde der det er opna for utbygging av eigedomane gjennom den gjeldene reguleringsplanen. Først når ulempene for omgjevnadene ved omsøkte plassering og høgde er kvalifiserte, skal bygningsmyndighetene vurdere alternativ plassering og høgde.

APM tar stilling til vurderingstemaet i saka, jf. pbl. §29-4:

1. Vurderingstemaet i saka blir om ulempene som nabo – gbnr 1377451- no gjer gjeldande, går ut over det som må tolast i eit etablert bustadområde der det er opna for utbygging av eigedomane gjennom den gjeldene reguleringsplanen. Først når ulempene for omgjevnadene ved omsøkte plassering og høgde er kvalifiserte, skal bygningsmyndighetene vurdere alternativ plassering og høgde.

Frå Statsforvaltaren sitt vedtak av 06.12.2021 side 2:

«Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt

¹ H-2015-8 pkt.3.2.3 andre avsnitt

hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en areal-disponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.¹

"Utgangspunktet etter pbl. § 29-4 er at den omsøkte plasseringen og høyden skal godkjennes, med mindre tungtveiende hensyn taler imot, og tiltaket for øvrig ikke er i strid med øvrige begrensninger som følger av bestemmelsen.² Relevante momenter i vurderingen er tiltakets tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse, samt hensynet til naboeiendommene slik at de beholder sol, lys og utsikt, forhindrer sjenerende innsyn mm.»

«I vedtak av 24.03.2020 gav Alver kommune administrativ tillatelse til omsøkte garasje. Administrasjonen vurderte da at tiltaket ikke ville medføre mer sol- og utsiktstap «enn det som er påreknelig med tiltak i samsvar med plan i eit tettbygd strøk». Administrasjonen fant også at tiltaket i sitt fasadeuttrykk harmoniserte med eksisterende bolig og omsøkte tilbygg.»

«Tillatelsen ble omgjort til avslag i omgjøringsvedtak av 13.07.2020. Administrasjonen hadde i forkant vært på befaring, og det ble mottatt oppdaterte tegninger med kotehøyder for de ulike tiltakene. Administrasjonen gjorde etter dette følgende vurdering:

«Med mønehøgda på garasjen, får bygget ei høgde tilsvarane eit bustadhus og vil framstå som eit massivt bygg. Når garasjen også er prosjektert med tre vindauge på garasjeloftet og med to inngangsdører på kvart sitt terreng nivå, så framstår garasjen visuelt sett meir som eit lite bustadhus enn ein garasje. Vi kan ikkje sjå at det er gjeve godkjenning til garasjer med denne høgden eller utforminga i bustadområdet. Garasjen er etter dette ikkje tilpassa omkringliggende bustadmiljø.

«Synfaringa gjorde det klart for administrasjonen at garasjen er omsøkt for stor. Etter vår vurdering kan det her gis løyve til garasje tilpassa to personbilar, men høgda må flukte med den blå bustaden slik det er synt på bilete 2,6,7 og 8 frå synfaringa og med maksimalt mønehøgde på 5,2 m. I tillegg må garasjen ha tilstrekkeleg avstand frå bustaden til at den ikkje tek sjøutsikta frå gbnr. 137/451. Tiltakshavar får da moglegheit til å gjere nytte av garasjeloftet og nabo vil ikkje miste meir utsikt i høgda enn dagens situasjon.»

«Konklusjonen ble etter dette at ulempene for klager i form av forringet utsikt mot sjø var kvalifiserte, slik at plasseringa ikkje kunne godkjennast etter pbl. § 29-4 første ledd.»

I møte den 01.09.2021 konkluderte APM med motsett resultat enn administrasjonen. Ulempene for klager i form av forringet utsikt mot sjø var ikkje kvalifiserte, slik at plasseringa kunne godkjennast etter pbl. § 29-4 første ledd første punktum.

Frå Statsforvalteren sitt vedtak av 06.12.2021 side 3:

«Statsforvalteren har gjort seg kjent med sakens dokumenter, og har funnet grunn til å stille spørsmål ved begrunnelsen for at utvalget nå vurderer at «ulempene til gjenbuar ikkje er av ein slik art at klagar kan vinne fram med sin påstand om betydeleg ulempe med tiltaket.» Dette står i kontrast til vurderingen som ble gjort av administrasjonen etter befaring den 13.07.2020. Statsforvalteren kan ikke se at det er tilstrekkelig begrunnet hvilke hensyn som nå er vektlagt, og det fremstår som uklart hvordan de faktiske forhold blir vektlagt og vurdert. Det er opplyst at det er ca. 34 meter mellom boligen på tiltakshavers eiendom til boligen på gnr. 451. Avstand mellom byggene er et relevant moment i vurderingen som skal gjøres etter pbl. § 29-4. Sol og utsiktstapet

som garasjen vil medføre er imidlertid ikke redegjort og vurdert nærmere utover en generell henvisning til at naboene ikke mister mer utsikt og sol enn det som er påregnelig. Det blir for oss vanskelig å ta stilling til om ulempene er betydelige eller ikke når det ikke opplyses om hvor mye utsikt som går tapt eller hvilken innvirkning garasjen har på solforholdene. Får tiltaket f.eks. konsekvenser for solen på morgen/ettermiddag/kveld? Vil naboen beholde sektorutsikt mot sjøen etter utbyggingen? Her kunne utvalget med fordel vært mer konkret.»

APM må vurdere og grunngje følgjande, jf. pbl. §29-4:

1. Om ulempene for klager i form av forringet utsikt mot sjø er kvalifiserte.
2. Det er opplyst at det er ca. 34 meter mellom bustaden på tiltakshavers eiendom til boligen på gnr. 451. Det må vurderast i kva grad avstand har betydning da avstand mellom byggene er et relevant moment i vurderingen som skal gjøres etter pbl. § 29-4.
3. Sol og utsiktstapet som garasjen vil medføre må det redegjøreast for. Det er ikkje tilstrekkeleg å vise til en generell henvisning om at naboane ikkje mister meir utsikt og sol enn det som er pårekeleg.
4. Det må opplysast om kor mykje utsikt som går tapt eller hvilken innvirkning garasjen har på solforholdene.
 - a. Får tiltaket f.eks. konsekvensar for solen på morgon/ettermiddag/kveld?-
 - b. Vil naboen beholde sektorutsikt mot sjøen etter utbygginga?

Pbl. §29-2 gjeld visuelle kvalitetar:

§ 29-2. Visuelle kvalitetar

«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»

Grunngjeving kvifor garasjen sin høgde er i tråd med pbl. §29-2:

Forarbeidane til pbl. §29-2 gir veiledning:

Det sentrale elementet i vurderingen er den faglige begrunnelsen for de elementene som påvirker tiltakets utseende, herunder høyde, volum, materialvalg og samspill mellom flater, se forarbeidene.² Etter forarbeidene vil det i tillegg være flere elementer i vurderingen, blant annet vil tiltakets funksjon og måten det forholder seg til omkringliggende bebyggelse være en del av den totale vurderingen. Forarbeidene presiserer også at det må stilles større krav til utforming av tiltak som i kraft av sin størrelse og/eller plassering har en dominerende effekt på sine omgivelser.

Frå Statsforvaltaren sitt vedtak av 06.12.2021 side 3 og 4:

«I administrativt vedtak av 24.03.2020, som er utvalgets begrunnelse, er det vist til at «[m]ønehøgde på garasjen er 7,2 m og er litt lavare enn eksisterande bustad. Høgda på garasjen er ikkje uvanleg for garasjar, også i eit tettbebyggt strøk... Eksisterande bustad og tilbygg er på fasadeteikningane vist med like vindauge og likt fasadeuttrykk. Garasjen er vist med tilsvarende vindauge og likt fasadeuttrykk. Eksisterande bustad, tilbygg og garasje harmoniserar i sitt fasadeuttrykk.»

«Tilbygg og garasje er innafor kravet til visuelle kvalitetar. Administrasjonen har lagt til grunn at omsøkte tiltak vil ha gode visuelle kvalitetar, jf. pbl. § 29-2.»

² Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 230

«Etter pbl. § 29-2 [ikkje 29-4] skal et tiltak ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon. Med dette menes at tiltaket gjennom sin form skal gi uttrykk for sin funksjon.³ Kravet til god kvalitet skal etter forarbeidene tolkes relativt i forhold til tiltakets størrelse og synlighet.»

«I administrasjonens omgjøringsvedtak av 13.07.2020 er det vist til at «[m]ed mønehøgda på garasjen, får bygget ei høgde tilsvarane eit bustadhus og vil framstå som eit massivt bygg. Når garasjen også er prosjektert med tre vindauge på garasjeloftet og med to inngangsdører på kvart sitt terreng nivå, så framstår garasjen visuelt sett meir som eit lite bustadhus enn ein garasje.»

APM må vurdere og grunngi følgjande, jf. pbl. §29-2:

1. Om garasjen vil framstå som eit massivt bygg.
2. Om garasjen framstår visuelt sett meir som eit lite bustadhus enn ein garasje.

Frå Statsforvaltaren sitt vedtak av 06.12.2021 side 4:

«Vurderingstemaet i pbl. § 29-2 er vidare om tiltaket har gode visuelle kvaliteter «... i forhold til ... dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.» Utvalget har ved å vise til begrunnelsen i vedtaket av 24.03.2020 ikke vurdert konkret om garasjen er tilpasset omgivelsene. Det er kun sagt at høyden på garasjen ikke er uvanlig for garasjer, også i et tettbebygd strøk. Utvalget burde ha redegjort mer konkret for hvordan utbyggingsmønsteret i området er, og om garasjen avviker fra garasjer som er tillatt i området når det gjelder høyde, størrelse og utforming. Deretter burde utvalget ha vurdert om garasjen er tilpasset omgivelsene i tilstrekkelig grad. I forarbeidene til loven⁴ er det gitt uttrykk for at det ikke kreves at tiltaket skal være helt likt sine bygde omgivelser, også kontraster kan være positive, men avvikene må fremstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldig utforming. Det er særlig viktig å foreta en slik vurdering når administrasjonen i sitt omgjøringsvedtak av 13.07.2020 har konkludert med at man ikke kan «. sjå at det er gjeve godkjenning til garasjer med denne høgden eller utforminga i bustadområdet. Garasjen er etter dette ikkje tilpassa omkringliggende bustadmiljø.»

APM må vurdere og grunngi følgjande, jf. pbl. §29-2:

1. Korleis utbyggingsmønsteret er i området.
2. Om garasjen avviker frå garasjar som er tillat i området når det gjelder høgde, størrelse og utforming.
3. Om garasjen er tilpasset omkringliggende bustadmiljø i høve høgde, utforming og plassering i terrenget basert på fagleg grungjevne valg framfor tilfeldig utforming. Garasjen skal her samanliknast med øvrige garasjer i områder i høve høgde, utforming og plassering i terrenget.

Konklusjon

Administrasjonen sitt framlegg til vedtak er i tråd med APM sitt vedtak av 23.06.21.

Utval for areal, plan og miljø skal i møte den 19.01.22 grunngje sitt vedtak i tråd med pbl. §§29-4 og 29-2, jf. §21-4 og fvl. §§24 og 25. Det skal vurderast og gis vedtak etter pbl. §29-4. Det skal vurderast og gis vedtak etter pbl. §29-2.

Dersom APM oppretthalde sitt vedtak av 23.06.21 i møte den 19.01.22, så tar ikkje APM klagen til naboen til følgje og saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

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. 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.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Oppheving av sak - gbnr 137/253 Alver - oppføring av frittliggande dobbel garasje	1655405
Klage på løyve til oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1593235
Klage over vedtak om tillatelse til oppføring av	1591791

Vedlagte saksdokument:

garasje - gbnr 137/253 Alver	
Teikningar	1591792
Kopi av brev frå Alver kommune, bilag 2-4	1591793
Klage på avslag på oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1450230
Stadfestar mottatt klage på avslag på søknad om oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1450219
Klage på vedtak - GBNR 137/253 Alver	1434942
Klage	1434943
Om klage - gbnr 137253 Alver	1425731
Førespurnad om møte og endra klagefrist - gbnr 137/253 Alver	1425729
Klage på løyve til oppføring av tilbygg og oppføring av garasje tas delvis til følgje - gbnr 137/253 Alver	1422563
Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt (14770) kote	1404034
Mottatt tilleggskontroll - oppdaterte teikningar med kotehøgde - gbnr 137/253 Alver	1404033
Vedl E3 - Garasje Plan, snitt og fasader (14771) kote	1404035
Tilsvar til klage - gbnr 137/253 Alver	1386552
20/18916 Oversending av klage til uttale - gbnr 137/253 Alver	1386551
Foto	1386553
Foto	1386554
Foto	1386555
Foto	1386556
Foto	1386557
Foto	1386558
Klage på løyve til oppføring av tilbygg og frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1371987
klage Alver kommune	1371915
Klage på løyve til oppføring av tilbygg og frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253	1371914
Løyve til oppføring av tilbygg og frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1366269

Vedlagte saksdokument:

Vedl D1 - Situasjonskart med byggjegranser - gbnr 137_253 .jpg	1337418
Vedl E1 - Tilbygg Fasader	1337419
Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt	1337420
Vedl E3 - Garasje Plan, snitt og fasader	1337421
Klage på avslag av oppføring av ett trinn frittliggende dobbelt garasje - gbnr 137/253 Alver	1436184
E-post - Utfyllende klage	1436185
Uttale i sak - gbnr 137/253 Alver	1664185
Uttalelse med bilag av 10.12.2021	1657074