

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-353/26, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 10.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
054/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023

**Klage på avslag på søknad om legalisering av hagestove - gbnr 353/26 Bratshaug
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/4772, datert 20.12.2022, vert ikkje teke til følgje.

Del av delegert vedtak som gjeld hagestova, datert 08.12.2022 med saknr. 941/22, vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve avslag på søknad om legalisering av hagestove på gbnr 353/26.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl §§ 29-1, 29-2, 29-4.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.»

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova (pbl.)§ 20-1, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2, § 29-4.

Utval for areal, plan og miljø 26.04.2023:

Handsaming:

, foreslått av ,

Utvalet var på synfaring 25.04.2023.

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 054/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/4772, datert 20.12.2022, vert ikkje teke til følgje.

Del av delegert vedtak som gjeld hagestova, datert 08.12.2022 med saknr. 941/22, vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve avslag på søknad om legalisering av hagestove på gbnr 353/26.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl §§ 29-1, 29-2, 29-4.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.»

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova (pbl.)§ 20-1, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2, § 29-4.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 941/22

Tiltak: Hagestove

Søknadstype: Søknad om tiltak

Eigedom: gbnr 353/26

Adresse: Skjelangervegen 675, 5917 Rossland

Tiltakshavar/eigar: Roy William Ottemo

Klagar: tiltakshavar

Naboar med tilsvar til klage:

1. Reidun og Lars Nedrelid (Gnr 353/Bnr 19)
2. Kjersti og Kjell J. Borlaug (Gnr 353/Bnr 22)

Felles nabomerknad til søknad:

1. Audun Helge Bratshaug (Gnr 353/Bnr 4)
2. Jorun Bodil Bratshaug (Gnr 353/Bnr 5)
3. Reidun og Lars Nedrelid (Gnr 353/Bnr 19)
4. Kjersti og Kjell J. Borlaug (Gnr 353/Bnr 22)
5. Nina og Eirik Skurtveit (Gnr 353/Bnr 31)

Synfaring: Kommunedirektøren anbefaler synfaring

Saka gjeld klage på del av vedtaket, datert 08.12.2022, som gjeld hagestova. Vedtaket om tilbygget er ikkje påklaga.

Vedtaket av 08.12.2022 har følgjande ordlyd:

«Det vert gjeve løyve for legalisering av tilbygg til hytte på følgjande vilkår:

1. Tilbygget skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.06.22 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Før tilbygget vert teke i bruk skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

3. Før ferdigattest for tilbygget skal gjevast skal hagestove rivast og dokumentasjon skal sendast inn.

Det vert gjeve avslag på søknad om legalisering av hagestove på gbnr 353/26.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl §§ 29-1, 29-2, 29-4.

Ved evt. klage skal det sendast dokumentasjon på at hagestove er frittliggjande, på at gangbru og terrasse på hagestove er fjerna.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Avslaget av 08.12.2022 for hagestue fører til riving av heile hagestove i samsvar med pålegg frå Miljø og tilsyn avdelinga i sak 21/3446, datert 03.06.22.

Søknad om legalisering av hagestova betyr at tiltaket ikkje eksisterer. I vurderinga om hagestova skal godkjennast, tek vurderinga utgangspunkt i at hagestova ikkje er oppført.

Tiltakshavar har oppfylt vilkår for klage. Det er foretatt retting i form av fjerning av gangbru og terrasse som knyta hagestova saman med hytta. Hagestova er no frittliggjande.

Tiltakshavar har omsøkt tiltaket som hagestove/hobbyrom. Hagestove/bod/hobbyrom med bruksareal (BRA) er opplyst å vere ca. 21,5 m² og bygd areal (BYA) ca. 24,9 m². Tilbygg til hytte med bruksareal (BRA) var opplyst til å vere ca. 11,8 m² og bygd areal (BYA) ca. 14,8 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 11,9 % BYA. Fritidstomt er i matrikkelen opplyst å vere 1975m².

I vedtaket av 08.12.2022 er følgjande lagt til grunn:

«Det er ikkje søknadspliktig å oppføre tilbygg til hytte med bruksareal på under 15 m² eller å oppføre frittstående hagestove med bruksarealet på under 50 m² viss tiltaka er i samsvar med fritak reglane i byggesaksforskrifta §4-1. Men i dette tilfellet samla volum av utbygging fører til søknadsplikt etter §20-1, 20-4 a) for både tilbygg og hagestove.»

I klageomgangen vert det presisert at hagestova no er frittliggjande slik at hagestova ikkje heng saman med hytta og tilbygget. Hagestove, tilbygg og hytta vert således ikkje vurdert som eit samla tiltak i høve

søknadsplikt. Hagestova vert vurdert for seg sjølv.

Vidare opplyste vedtaket:

«Hagestove har gesimshøgd på over 3 meter, er knytte hytte med gangbru og utgjør tilbyggkonstruksjon. Hagestove i form av tilbygg må ha minst avstand på 4,0 meter frå nabogrensa og kan ikkje godkjennast som fritak etter byggesaksforskrifta §4-1.»

Hagestova er no frittliggande etter at gangbru er fjerna. Den er under 50m², plassert ca. 3,1m frå nabogrensa – gbnr 353/4 og er oppført i ein etasje. Gesimshøgda er imidlertid over tre meter. For å kome inn under fritaksreglane for søknad og løyve etter byggesaksforskrifta (SAK) § 4-1, så må gesimshøgda vere under 3 meter. Etter dette er frittliggande hagestove søknadspliktig og krev løyve etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1.

Det er også krav til gode visuelle kvalitetar for hagestova, jf. §§ 29-1 og 29-2. Dette er ein skjønnsmessig vurdering, der forvaltninga sitt frie skjønn som en del av det kommunale sjølvstyret, har stor vekt. APM har difor eit stort handlingsrom for sin vurdering og det skal mykje til for at Statsforvaltaren skal kunne overprøve kommunen sitt frie skjønn, jf. forvaltningslova (fvl.) §34 andre ledd.

Då hagestova ikkje kjem innunder fritaksreglane i SAK §4-1, så gjeld ikkje avstandskravet på 1 m til nabogrensa. Hagestova er plassert 3,1m frå nabogrensa. Uavhengig av reglane om søknadsplikt, så er det eit generelt krav til avstand på 4 meter til nabogrensa for tiltak etter jf. pbl. §29-4.

Kommunen kan gjere unntak frå hovudregelen om 4 meter avstand til nabogrensa og godkjenne plassering nærare enn 4 meter frå nabogrensa enten ved skriftleg samtykkje frå nabo eller etter eiga vurdering som eit mindre tiltak, jf. pbl. 29-4 tredje ledd bokstav b), eventuelt kan tiltaket godkjennast som dispensasjon frå avstandskravet, jf. pbl. §19-2. Det ligg ikkje føre samtykkje frå eigar av gbnr 352/4 eller søknad om dispensasjon frå pbl. § 29-4 om avstandskrav.

I vår sak er hagestua eit mindre tiltak då det er under 50m², ikkje innreda for beboelse (utan overnatting) og er frittliggande. APM må difor vurdere om plasseringa av hagestova 3,1 meter frå nabogrensa gbnr 353/4 kan godkjennast då det er eit mindre tiltak, jf. pbl. 29-4 tredje ledd bokstav b). Både krav til samtykkje og dispensasjon fell bort med vurdering av hagestova som mindre tiltak.

På denne bakgrunn er det ikkje ein automatisk godkjenning av frittliggande hagestove 1 meter frå nabogrensa etter pbl. §29-4, slik avslaget av 08.12.2023 viser til. Dette er no korrigert i klageomgangen.

I klageomgangen kjem i tillegg nabomerknader, både dei som følgjer søknaden og dei som er mottatt i

klageomgangen, for hagestova. Vurderinga tek utgangspunkt i den ulempe naboar opplever med hagestova og den fordel tiltakshavar får med tiltaket, jf. fvl. §33 tredje ledd og pbl. § 21-3. Også her har APM eit stort handlingsrom for sin vurdering og det skal mykje til for at Statsforvaltaren skal kunne overprøve kommunen sitt frie skjønn, jf. forvaltningslova (fvl.) § 34 andre ledd.

APM skal i klageomgangen vurdere:

1. Om plasseringa av hagestova kan godkjennast, jf. pbl. 29-4 tredje ledd bokstav b).
2. Visuelle kvalitetar, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.
3. Nabomerknader etter ein ulempe- og fordelvurdering, jf. fvl. §33 tredje ledd og pbl. § 21-3.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 08.12.2022.

Det er mottatt tilsvar til klage frå to av naboane som hadde merknadar til søknad om tilbygg og hagestove. Dette er Kjersti og Kjell J. Borlaug – gbnr 353/22 og Reidun og Lars Nedrelid – gbnr 353/19. Nabomerknader til søknaden frå øvrige naboar følgjer saka vidare. Dette fordi det foretas ei ny vurdering av tiltaket i klageomgangen og alle partar har rett til å bli høyrte slik at saka vert så godt opplyst som mogleg, jf. forvaltningslova (fvl.) §17.

Hagestova vert i nabomerknad/tilsvar omtalt som anneks utan at det er nokon realitetsforskjell på hagestove og anneks.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 08.12.2022 er sendt ut den 09.12.2022. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 20.12.2022.

Tilsvara til klagen er rettidig mottatt den 04.02.2023 og 05.04.2023. Dei vert vurdert samla då dei omhandlar same forhold rundt estetikk og naboulempe.

Vidare sakshandsaming

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 følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som fritidsbustadføremaal. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Frå nabomerknad slik det er illustrert i vedtaket av 08.12.2022 (hagestova):

«Ulovlighet

Etter pbl. § 20-2 kan ikke tiltak etter pbl. § 20-1 utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse.

Tiltakene er oppført UTEN at noen av oss ble varslet på forhånd, og etter det vi forstår av øvrige dokumenter i kommunens arkiv, er den direkte foranledning til søknaden et pålegg fra Alver kommune.

Vi setter derfor vår lit til at Alver kommune IKKE lar det være lettere å få tilgivelse enn

tillatelse!

Merknader

Foruten den mangelfulle varslingen, vil vi påpeke at varselet som er sendt ut er mangelfullt. Alt av tegninger og situasjonsplaner skulle vært målsatt, og vi savner målsatte snittegninger. I tillegg er beskrivelsen av tiltakene mangelfulle. Det er rett og slett vanskelig å få tak i hva tiltakshaver faktisk søker om. Lettere blir det ikke av at tiltakshaver hevder at deler av tiltaket allerede er omsøkt og godkjent.

Vi er ikke sikre på hva han mener, men av hans egen redegjørelse til Alver kommune datert 14. juli 2021, som må være feilskrift for 14. juni 2021, fremgår det at en søknad vedrørende hagestuen på terrassen

aldri ble fullført.

Videre anfører tiltakshaver, under henvisning til dokumenter som ikke fulgte varselet (eller innsendt søknad), at det er berettiget tvil om hvor grensene går. Dette vil vi bestride på det sterkeste.

Det er absolutt ingen tvil om hvor grensene til tiltakshavers eiendom (353/26) går. Dette ble slått fast ved en oppmålingsforretning i hyttefeltet i 2017. Da ble samtlige grensepunkt som angir grensene til og mellom de bebygde eiendommene i feltet påvist og målt inn. Dette gjaldt også grensene til tiltakshavers eiendom!

Det vi som naboer og gjenboere definitivt ser, er det tiltakshaver benevner som

hagestue/bod/hobbyrom. Et ankepunkt her er at det er bygget langt nærmere nabogrensen enn lovens minstekrav på fire meter.

Det som verre er, er at tiltakshaver har tatt utgangspunkt i det som må være hans eiendoms høyeste punkt og bygget ut over terrenget som skråner sterkt nedover mot Bratshaug (bnr 4), Borlaug (bnr 22) og Nedrelid (bnr 19). Terrengets helling er kompensert ved at byggverket står på stylder av ulike lengder og dimensjoner. En skikkelig målsatt snittegning av bygg og terreng hadde illustrert dette godt.

For oss er resultatet et høyreist bygg, som med vinduer fra gulv til tak fremstår som et

«utsiktstårn». Fra dette tårnet vil tiltakshaver ha fritt innsyn ned til Borlaug og Nedrelid sine hytter. Spesielt «blottlagt» vil Borlaug sin terrasse utenfor hytten være, se bilde nedenfor.

Bilde tatt fra Borlaug sin terrasse



Uten at det har nevneverdig relevans for byggesaken, kan vi informere om at tiltakshaver også har ryddet bort all vegetasjon mellom egen hytte og eiendommene til Borlaug og Nedrelid. Det være seg på egen og Audun Bratshaug sin eiendom. Det har forsterket ulempen ved tiltaket og dets plassering.

Det er vel med god grunn at ikke et eneste av bildene som tiltakshaver har illustrert

søknaden med viser byggverkets plassering i forhold til Borlaug eller Nedrelid sine

hytter/eiendommer. Hvorvidt det er derfor han heller ikke har varslet disse blir spekulasjon fra vår side.

Oppsummert

Vi er alle negative til den allerede oppførte hagestue/bod/hobbyrom, som har stor negativ innvirkning på oss og våre eiendommer. Vi håper derfor søknaden om legalisering avslås og at Alver kommune deretter følger opp sitt pålegg om retting.

Det skal IKKE være enklere å få tilgivelse enn tillatelse!»

Tiltakshavar har kommentert nabomerknader ved brev datert 20.07.22:

«Informasjon

Før jeg startet på prosjektet Hagestue, undersøkte jeg med ett større byggefirma i kommunen og Alver Kommune om størrelse og plassering, nabogrensen og vedr. søknad plikt og fikk det samme svar, at det var ikke søknad pliktig, men rapporteringspliktig nå Hagestue er ferdig. Det skal også nevnes at Audun Helge Bratshaug kom opp til meg på ATV, og provoserte meg og jeg ba han komme seg vekk fra min eiendom. Jeg kunne bare starte med å rive med en gang. I etterkant mottok jeg en anonym klage som var sendt til Alver Kommune. Alver Kommune, miljø og tilsyn som har vært på befaring og vi hadde en meget god dialog.

Grensemerker til eiendommen (Gnr.353/ Bnr. 26)

Grensemerker til min eiendom (Gnr. 353/Bnr. 26) som jeg kjøpte 1971 og som ble oppmålt 30.juli 1979. hvor det fulgte med kart over Bratshaug hyttefelt. Etter ny oppmåling foretatt 3/5 2017 viser ett annet Kart og matrikkelbrev, den nye oppmåling har jeg ikke god tatt. Jeg påpekte på stedet at her var det noe som ikke stemte, men det var som å snakke for døde ører. Dette er Audun Helge Bratshaug, Nina og Eirik Skurtveit, Per Atle Sete den gang Meland Kommune og nå Alver Kommune. Alle er informert om dette. Håper Alver kommune rydder opp i saken, for det har vært nok støy denne saken og i andre saker hvor Nina og Eirik Skurtveit har prøvd å ta seg til rette.»

Vurderinga av nabomerknad var ved søknad følgjande for hagestova med den endring av hagestova no er

frittliggande:

«Administrasjonen vil vurdere nabomerknader nedanfor.

Hovudmomenta i nabomerknader er:

1. Tiltaka er oppført ulovleg.
2. Grensene til 353/26 går klar frå oppmålingsforretninga i 2017 og avstand på 3,3 meter er i strid med avstandskrav PBL §29-4.
3. Estetikk.
4. Utrydding av vegetasjon mellom gbnr 353/26, 353/22, 353/19.

Vurdering av nabomerknader:

1. Det er korrekt at det er søkt om legalisering av tilbygg til hytte og hagestove som ble utført utan løyve. Kommunen sin praksis når det er utført ulovleg arbeid påpeikt i sak 21/3446 er at det vert gitt moglegheit til å søkja slik at tiltaket kan verta i tråd med gjeldande lovverk. Det er gjeve anledning å legalisere ulovleg tilhøve knytt til utbygging av hytteeigedommen.
2. Avstand frå hagestove til felles grense mot gbnr 353/4 er ca. 3,0 m på situasjonsplanen datert 08.06.22.

Merknaden er teke til følgje. Avslaget fører til riving av heile hagestove i samsvar med pålegg frå Miljø og tilsyn avdelinga i sak 21/3446 datert 03.06.22.

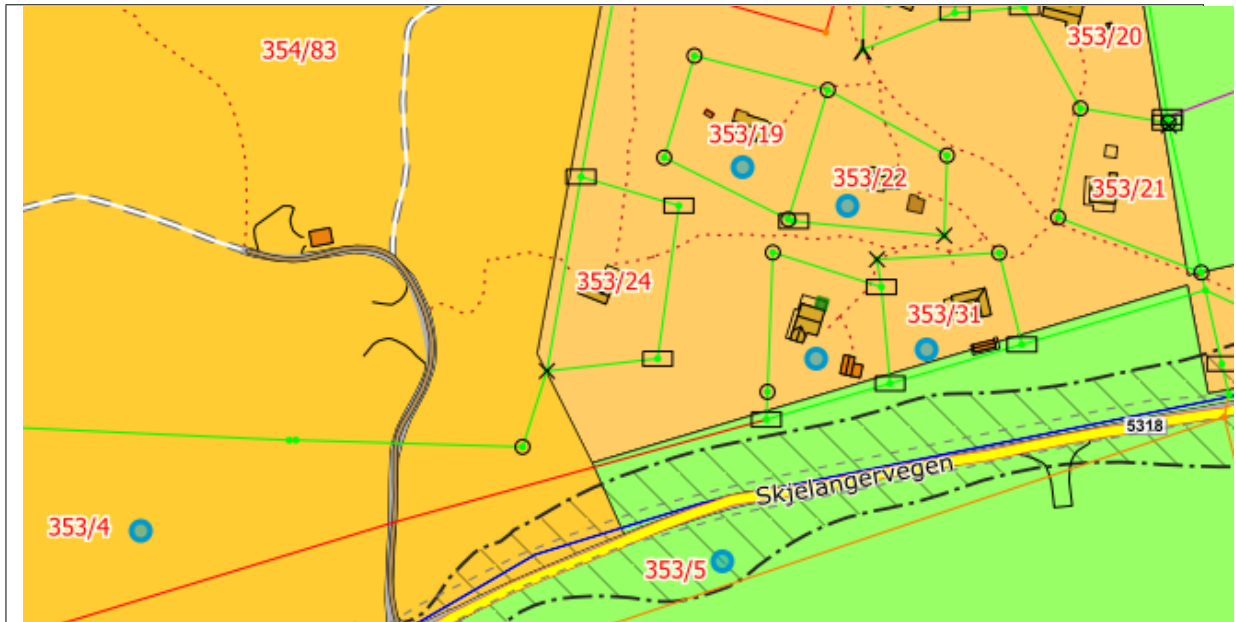
3. Estetikk. Administrasjonen er samd med naboar i at delar av tiltaket -hagestove - strider med PBL § 29-2. Merknad er teke til følgje.
4. Utrydding av vegetasjon mellom egen hytte og naboieigedommar er privatrettsleg sak mellom tiltakshavar og naboar som skal ikkje vurderast i denne saka.

Merknader ble delvis teke til følgje i denne saka. Naboar og gjenbuarar skal få vedtaket til klagevurdering.»

Kommunedirektøren legg i klageomgangen til grunn same vurdering (med den endring at hagestova no er frittliggande).

Kart/foto

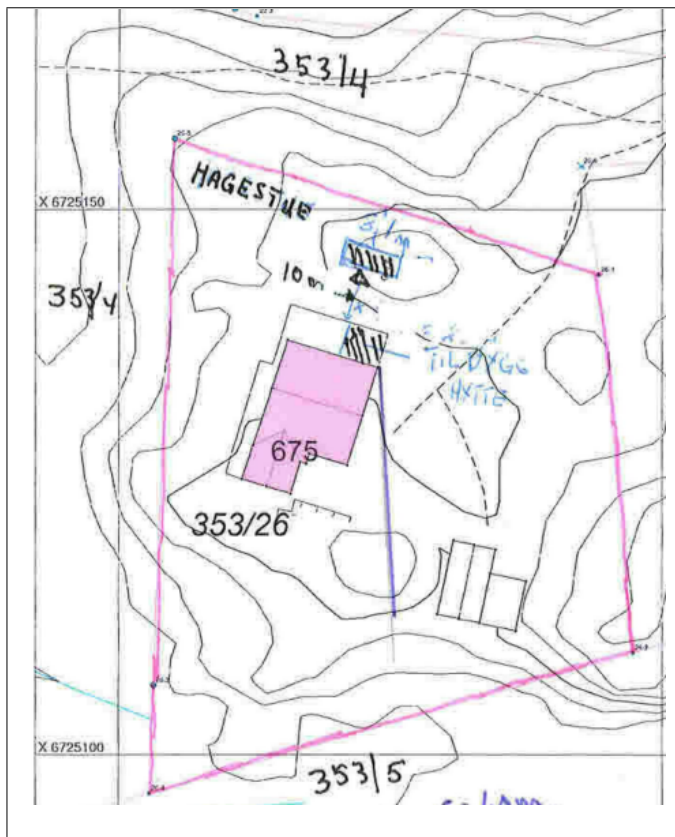
Oversikt – KPA



Ortofoto – oversikt



Situasjonskart, datert 08.06.2022



Bilete lagt ved klagen



Bilete lagt ved tilsvar til klage



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Tiltakshavar har oppfylt vilkår for klage. Det er foretatt retting i form av fjerning av gangbru og terrasse som knyta hagestova saman med hytta. Hagestova er no frittliggande. Felling av trær og busker er gjort i tråd med private tilhøve. Det er ønskeleg at kommunen ordnar opp i grensemerke på klagars eigedom.

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

Tilsvara til klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Naboar bemerker dei same forhold rundt estetikk og naboulempa slik det vektla ved handsaminga av søknaden. Det frittliggande bygget vert omtalt som «utsiktstårn» med fritt innsyn til hytte og terrasse som er til stor sjenanse og legg føring på bruk av eigen hytte og uteområde.

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

VURDERING

Klagars ønske om at kommunen ordnar opp i grensemerke på klagars eigedom, er det ikkje klageomgangen sitt mandat å ordne opp i. Det er uansett ein eigedom på nærare 2 mål, så plassert av bygg innafor eigedomens grenser slik dei framgår av matrikkene bør ikkje vere problematisk.

APM skal i klageomgangen vurdere:

1. Om plasseringa av hagestova kan godkjennast, jf. pbl. 29-4 tredje ledd bokstav b).
2. Visuelle kvalitetar, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.
3. Nabomerknader etter ein ulempe- og fordelvurdering, jf. fvl. §33 tredje ledd og pbl. § 21-3.

1. Om plasseringa av hagestova kan godkjennast, jf. pbl. 29-4 tredje ledd bokstav b).

Utgangspunktet er at nabo skal kunne forutsette at hovudregelen om avstand på minimum 4 meter vert overhalden. Tiltakshavar kan imidlertid få godkjent plassering av hagestova 3,1 meter frå nabogrensa etter kommunen frie skjønn dersom han argumenterer for ein slik plassering. Det må her foretas ei interesseavveining mellom omsynet til nabo og omsynet til tiltakshavar, jf. rundskriv H-8-15. Kommunen må sjå

hen til at naboane behaldar tilsvarande kvalitetar som den eigedom det skal byggast på slik som lys, luft, innsyn, utsyn mv. Branntryggleik vert ikkje eit spørsmål då det er stor avstand mellom eigedomane.

Del av vurderinga er også om tiltakshavar kan plassere hagestova på eit anna sted, der ein kan unngå eller vesentleg redusere ulempene til nabo. Dersom anna plassering er mogleg, så er dette eit sterkt argument for å ikkje godkjenne hagestova etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b).

Ved handsaminga av søknaden var kommunedirektøren av den oppfatning at hytta kan plasserast ein annan stad på eigedomen med følgjande grunngjeving «Hagestove kan, etter vår mening, plasserast med tilpassing til naturleg terreng utan kunstig forhøgning i dette tilfellet, då eigedommen ligger høgt i forhold til omgjevnader og naboiegdommar.».

I klageomgangen står dette fortsatt ved lag. Dessutan er gbnr 353/26 ei større fritidstomt på 1975m², der tomte si topografi og plassering av andre bygg på eigedomen viser at det er mogleg med ein annan plassering av bygget på eigedomen.

Alternativt kan det tenkast at dei innsynsulemper som naboar opplever med dei store vindauge i hagestova, kan reduserast ved å stille vilkår om mindre vindauge eller vilkår om at vegg ikkje ska ha vindauge, jf. pbl. §29-4 og SOM-2004-736 (2004 s. 271).

Etter kommunen sitt syn, så vil ulempa for nabo i form av redusert trivsel på uteplassen på grunn av innsynet er fortsatt tilstades. Hagestova vert dermed ikkje godkjent på vilkår, pbl. §29-4.

Kommunen legg i klageomgangen til grunn at plasseringa av hagestova ikkje kan godkjennast, jf. pbl. 29-4 tredje ledd bokstav b).

2. Visuelle kvalitetar, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Kommunedirektøren legg i klageomgangen til grunn same vurdering som ved handsaminga av søknaden (med den endring at hagestova no er frittliggande):

«Når det gjeld hagestove kan ikkje kommune sjå at denne delen av omsøkt tiltak stetter krav i PBL § 29-1 Utforming av tiltak, §29-2 Visuelle kvalitetar, §29-4 Byggverkets plassering, høgde, avstand til

nabogrense.

Etter kommune si vurderinga kan legalisering av hagestove gje negativ verknad og uheldig presedens for homogen utbygging i heile fritidsbustad område. Heile konstruksjonen har dominerande og provisorisk karakter, som ikkje tar omsyn til byggeskikk i opphavleg hytteområde på Bratshaug.

Hagestove har unaturleg tilknytninga til eksisterande hytte via gangbru og vurderast som ikkje frittliggjande konstruksjon, men som del av fritidsbustad i form av tilbygg. Takvinkel på hagestove fråviker frå opphavleg takvinkel på hytte. Vindauga på hagestove er ikkje tilpassa bygningsmiljø i område, er gjennomgåande frå golv til tak og er for dominerande på byggets fasadar. Det er uheldig med 7 store vindauga i tillegg til glasdør og 1 kvadratisk vindauga på fasadar.

I denne konkrete saka strider både tiltakets form, vindaugsvolum, unaturleg høg plassering i terrenget med visuelle kvalitetar som kommune må ivareta i sakshandsaminga.

Plassering av konstruksjon oppå pelar på eksisterande kollen- høgaste punktet på eigdommen gbnr 353/26- strider med omkringliggjande bygg som ligg lågare i terrenget. Kommune er samd med naboar som skrivar følgjande:

«Det som verre er, er at tiltakshavar har tatt utgangspunkt i det som må være hans eiendoms høyeste punkt og bygget ut over terrenget som skråner sterkt nedover mot Bratshaug (bnr 4), Borlaug (bnr 22) og Nedrelid (bnr 19). Terrengets helling er kompensert ved at byggverket står på stylder av ulike lengder og dimensjoner.»

Hagestove kan, etter vår mening, plasserast med tilpassing til naturleg terreng utan kunstig forhøging i dette tilfellet, då eigdommen ligger høgt i forhold til omgjevnader og naboeigdommar.

PBL § 29-2 stiller krav om at byggverkets utforming må harmonere med omgjevnader. Dette gjeld både naturgitte omgjevnader som eksisterande terreng, vegetasjon og tomtestruktur, samt bygde omgjevnader der faktorar som volum, form, materiale og farger høyrer med i vurderinga. Administrasjonen kan ikkje sjå at hagestove harmonerer med fritidsbustad eller andre bygg i nærleiken.

Kravet til god visuell kvalitet skal også tolkast med høve til tiltakets storleik og synlegheit. Når byggverket i seg sjølv skal vurderast, må kommune ta omsyn til byggets utforming med volum, dimensjonering og formuttrykk, samt materialbruk og fargeval. Storleik på ca. 23 m² bruksareal er ikkje kritisk i denne saka, men utforming av hagestove på høgdedrag oppå pelar gir feil dimensjonsuttrykk og skaper ekstra volum og gjer tiltaket unaturleg høg.

Tiltakshavar skrivar at både terrasse og gangbru skulle fjernast i nærmaste framtid og inngangen vert plassert på motsett side illustrert i billag 1b.

Administrasjonen forstår tiltakshavar sitt ønske om utsikt frå hagestove, men kan tilrå å plassere den med naturleg tilpassing i terrenget og utforme tiltaket med balansert harmonisk uttrykk.»

Kommunen er av den oppfatning at fjerning av gangbru og terrasse ikkje endrar byggets karakter. Hagestova er framleis plassert på høgdedrag oppå pelar som gir feil dimensjonsuttrykk og skaper ekstra volum og gjer tiltaket unaturleg høg. Bygget kan gis ein alternativ plassering med naturleg tilpassing i terrenget og utforme tiltaket med balansert harmonisk uttrykk slik at plassering kan bidra til å stette dei visuelle kvalitetane.

Kommunen legg i klageomgangen til grunn at hagestova ikkje har gode visuelle kvalitetar, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

3. Nabomerknader etter ein ulempe- og fordelvurdering, jf. fvl. §33 tredje ledd og pbl. § 21-3

Nabomerknadene, både dei som følgjer søknaden og dei som er mottatt i klageomgangen, må vurderast i høve ulemper for naboar og fordelar tiltakshavar får med hagestova. Det skal også her vektleggast lys, luft, utsyn og innsyn mv. Nabomerknadene må vere kvalifiserte, dvs. at dei må framstå med ei viss tyngde, for å kunne gjere seg gjeldande.

Når det gjeld lys og luft, så er det stor avstand mellom hyttene og det er eit opent landskap. Kommune kan ikkje sjå at det vert problem med lys og luft, utsyn og innsyn mv. Utsyn frå hagestova har tiltakshavar moglegheit til då han kan sjå utover frå hagestova og skaffe seg oversikt over sine omgjevnader.

Kommunen er imidlertid einig med naboar som viser til at hagestova gir innsyn til hytte og terrasse. Dette er til stor sjenanse og legg føring på bruk av deira hytte og uteområde. I tillegg er det mogleg med alternativ plassering på eigedomen samt reduksjon av vindaug og vindauga si storleik. Høgda på hagestova og 7 store vindauga i tillegg til glasdør og 1 kvadratisk vindauga på fasadar, gjer at bygget framstår meir som ei lita frittliggande hytte enn ei hagestove.

Det er kommunen sin vurdering av nabomerknadene er kvalifiserte ved at dei framstår med ei viss tyngde.

Nabomerknader etter ein ulempe- og fordelvurdering tas til følgje i klageomgangen, jf. fvl. §33 tredje ledd og

pbl. § 21-3.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

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 grunnjevne, 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:

19.09.2022	Vedr. mangler ved søknaden - GBNR 353/26 Bratshaug	1805505
19.09.2022	Teikning	1805683
09.12.2022	Løyve til legalisering av tilbygg til hytte og avslag på søknad om legalisering av hagestove - gbnr 353/26 Bratshaug	1793329
20.07.2022	Situasjonskart, brev til Alver kommune av 20.05.2022, foto og teikning	1777615
20.07.2022	Teikningar	1777614
10.06.2022	Grad av utnytting	1753299
10.06.2022	Kart	1753300
10.06.2022	Fasade	1753301
10.06.2022	Skisse	1753303
24.10.2022	Tegninger	1823035
20.07.2022	Etterspurd dokumentasjon til saka - gbnr 353/26 Bratshaug	1777612
20.07.2022	Søknad om tillatelse til tilak utan ansvarsrett	1777616
20.07.2022	Brev til alle hytteeiere på Bratshaug	1777613
22.06.2022	Felles merknad til søknad om tiltak - gbnr 353/26 Bratshaug	1760437
22.06.2022	Felles merknad til søknad om tiltak - gbnr 353/26	1760438
10.06.2022	Søknad om løyve til tilbygg - gbnr 353/26 Bratshaug	1753298
10.06.2022	Bilde	1753302
10.06.2022	Nabovarsling	1753304
05.04.2023	Uttale til klage - legalisering av hagestove - gbnr 353/26 Bratshaug	1907600
06.02.2023	Kommentarer til klage	1877194
20.12.2022	Klage på avslag på søknad om hagestue/hobbyrom - gbnr 353/26 Bratshaug	1855176
27.12.2022	Bilde av hus	1857185
27.12.2022	Bilde av hus 2	1857184
24.10.2022	Ettersending av opplysninger - gbnr 353/26 Bratshaug	1823034
17.10.2022	Etterspurd tilleggsopplysninger - gbnr 353/26 Bratshaug	1819034
04.10.2022	Etterspurd dokumentasjon/informasjon til saka - gbnr 353/26 Bratshaug	1813043
04.10.2022	Teikningar	1813044
04.10.2022	Bilete	1813045
17.04.2023	Bilder - kommentar til klage - gbnr 353_26 Bratshaug	1907857
17.04.2023	Rundskriv H-8-15 - pbl. § 29-4 og mindre tiltak	1907884
10.04.2023	Sak 21_3446 - Du må rette det ulovlege forholdet - Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt - gbnr 353_26 Bratshaug	1907885