



Arkivsaknr: 2024/4406-10
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og løyve i eitt-trinn for oppføring av tilbygg og påbygg til garasje – gbnr 337/40 - Ådlandsvegen 951

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå tiltakshavar i sak 2024/4406, datert 10.06.2024, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 10.06.2024 vert oppretthalden og lyder:

«Søknad om dispensasjon frå arealføremålet landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremålet) for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande garasje på gbnr 337/40 vert avslått.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande garasje vert avslått. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. 20,3.

Grunngjeving går fram av vurderinga i denne saka.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 658/2024

Tiltak: Tilbygg og påbygg til eksisterande garasje på gbnr 337/40

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak
Eigedom: Gbnr. 337/40
Adresse: Ådlandsvegen 951, 5919 Frekhaug
Tiltakshavar/eigar: RUBEN FURUSKJEG
Klagar: Tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak, datert 10.06.2024, om avslag på søknad om dispensasjon og løyve i eitt-trinn for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande garasje – gbnr 337/40 - Ådlandsvegen 951.

Søknaden omfattar riving/demontering av takkonstruksjon på eksisterande garasje og oppføring av nytt påbygg og tilbygg til denne.

Eksisterande garasje går over ein etasje og har eit bruksareal (BRA) opplyst på teikningane til 63 m². Nytt tiltak går over 2 etasjar. 1. etasje er garasje/verkstad. 2. etasje er hobbyrom. Tiltaket har eit bygd areal (BYA) opplyst på teikningane til 106 m² ($6,9 \cdot 14 = 96,6\text{m}^2 + 2,2 \cdot 4,2 = 9,24\text{m}^2$) og eit bruksareal (BRA) opplyst på teikningane til 179 m² (1.etg: $56 + 30 + 7 = 93\text{m}^2 + 2.\text{etg: } 56 + 30 = 83\text{m}^2$) som inkluderer lovfesta tenkt horisontalplan for tilbygget, jf. TEK17 § 5-4. Mønehøgda er oppgitt til 6,5 meter.

Vedtaket av 10.06.204 har følgjande ordlyd:

«Søknad om dispensasjon frå arealføremålet landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremålet) for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande garasje på gbnr 337/40 vert avslått.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande garasje vert avslått. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. 20,3.

Grunngjeving går fram av vurderinga i denne saka.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Vurderingstema APM

APM skal vurdere dispensasjon etter pbl. § 19-2 frå LNF føremålet for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande garasje på eigedomen gbnr 337/40, jf. pbl. § 19-2 og § 1-6 andre ledd.

I avslaget av 10.06.2024 er det ikkje gitt dispensasjon. Søknaden om løyve til oppføring av tilbygg og påbygg på eksisterande garasje vart difor avslått. Dersom APM vel å snu saka, så sendast saka tilbake til kommunedirektøren som vil handsame søknaden i eitt-trinn i tråd med gjeve dispensasjon.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, datert 10.06.2024.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtaket av 10.06.2024 er sendt ut same dag. Klagen er rettidig mottatt (mottatt innan rett tid) den 01.07.2024.

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 følgje, 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 for Meland sin arealdel er definert som bygd bustadeigedom med status LNF-spreidd bustad](#). Det går fram av kommunedelplanen at det på eksisterande bygde bustadeigedomar kan førast opp ulike mindre tiltak i tråd med føresegn 3.2.1.

3.2.1 Spreidd bustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6
- Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m² etter pbl § 20-1 a)
- Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m)

Tiltak krev søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

Omsøkt tiltak er ikkje i tråd med føresegna og tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA og 400 m² BRA. Utnyttingsgrad er opplyst til 16 % BYA og 345 m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremålet) då omsøkt tiltak er ikkje i tråd med føresegn 3.2.1.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Eigar av gbnr 337/4 har hatt merknad til tiltaket. Det har vore dialog om tiltaket mellom nabo på gbnr 337/4 og ansvarleg søkjar. Kommunedirektøren har i avslaget, datert 10.06.2024, vurdert at spørsmål frå eigar av gbnr 337/4 er svart ut gjennom dialogen i saka og krev difor ikkje ytterlegare behandling av kommunen.

Plassering og terrenghandsaming

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 08.12.2023. På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense mot gbnr 337/39 vist til å vera 0 meter.

Eigar av gbnr. 337/39 har i dokument datert 06.02.2023 (skal truleg stå 2024) gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast slik det går fram av kart og teikningar datert 06.12.2023. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng. Tiltaket skal plasserast i nivå med eksisterande garasje.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

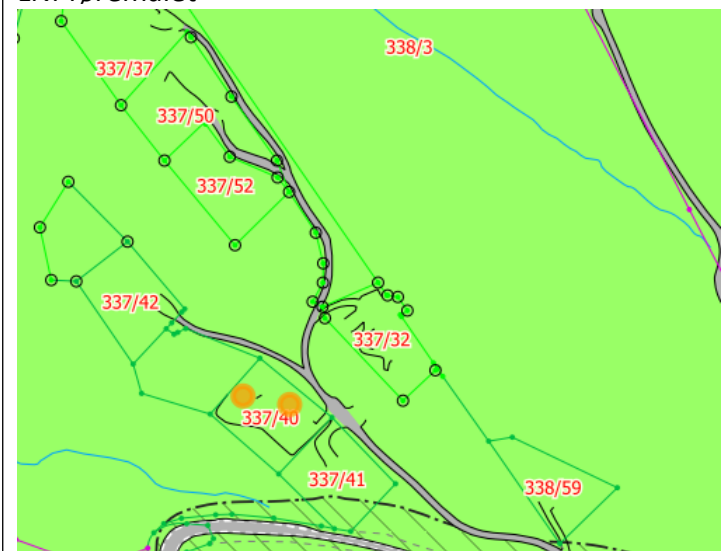
Inga endring av eksisterande situasjon. Tiltaket vil ikkje medføre endra eller auka bruk av avkøyrsløse til offentleg veg. Krav til parkeringsplassar er uendra og vil skje i garasje. Det er vurdert at det er mogleg å snu på eigen grunn.

Kart/foto

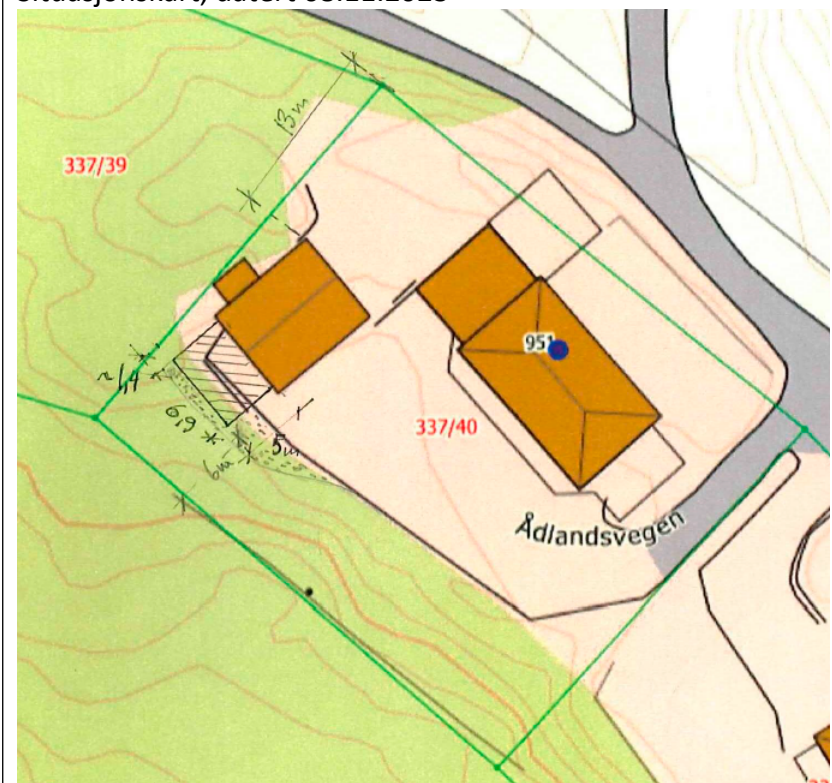
Oversikt



LNf føremålet



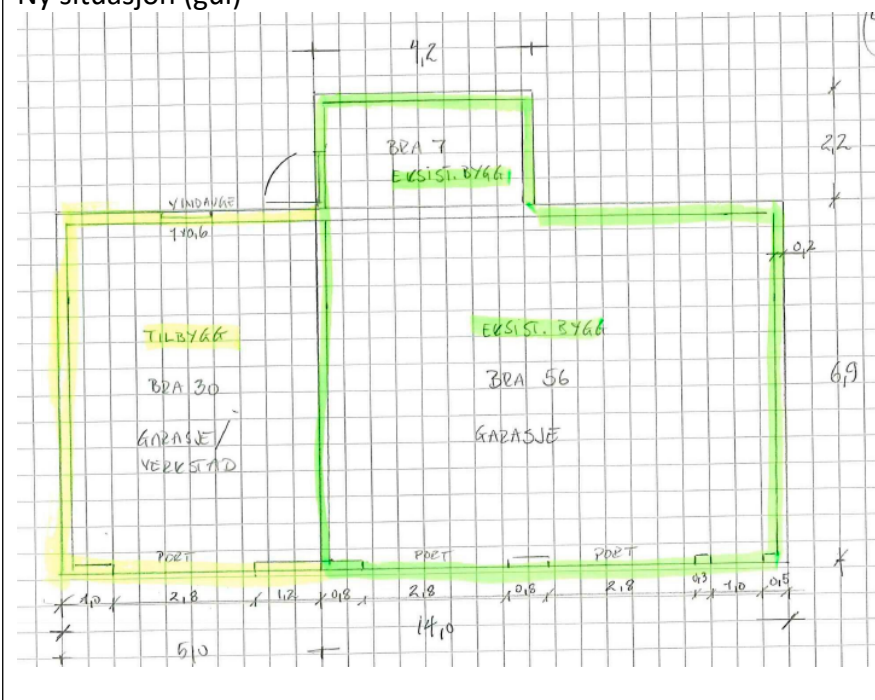
Situasjonskart, datert 08.11.2023



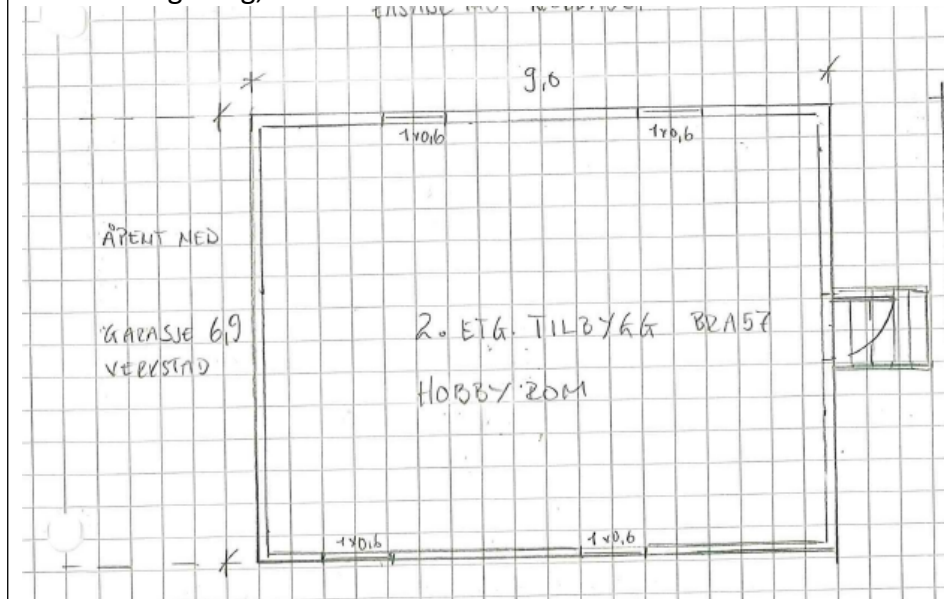
Planteikning 1.etg., datert 06.12.2023.

Eksisterende situasjon (grøn)

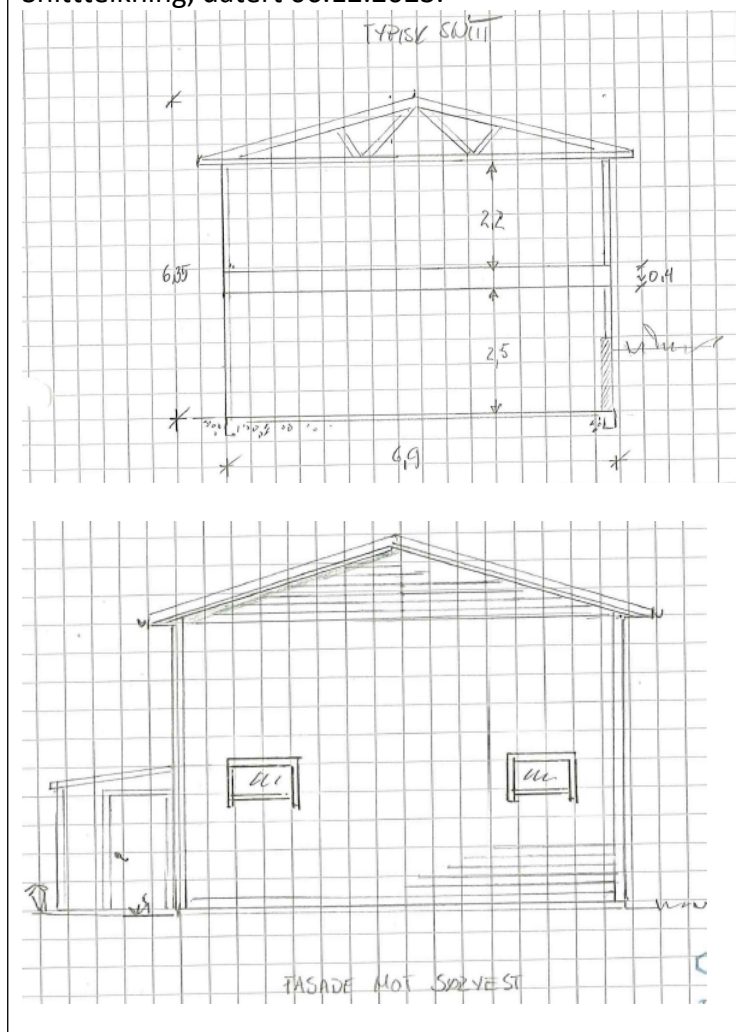
Ny situasjon (gul)



Planteikning 2.etg, datert 06.12.2023.



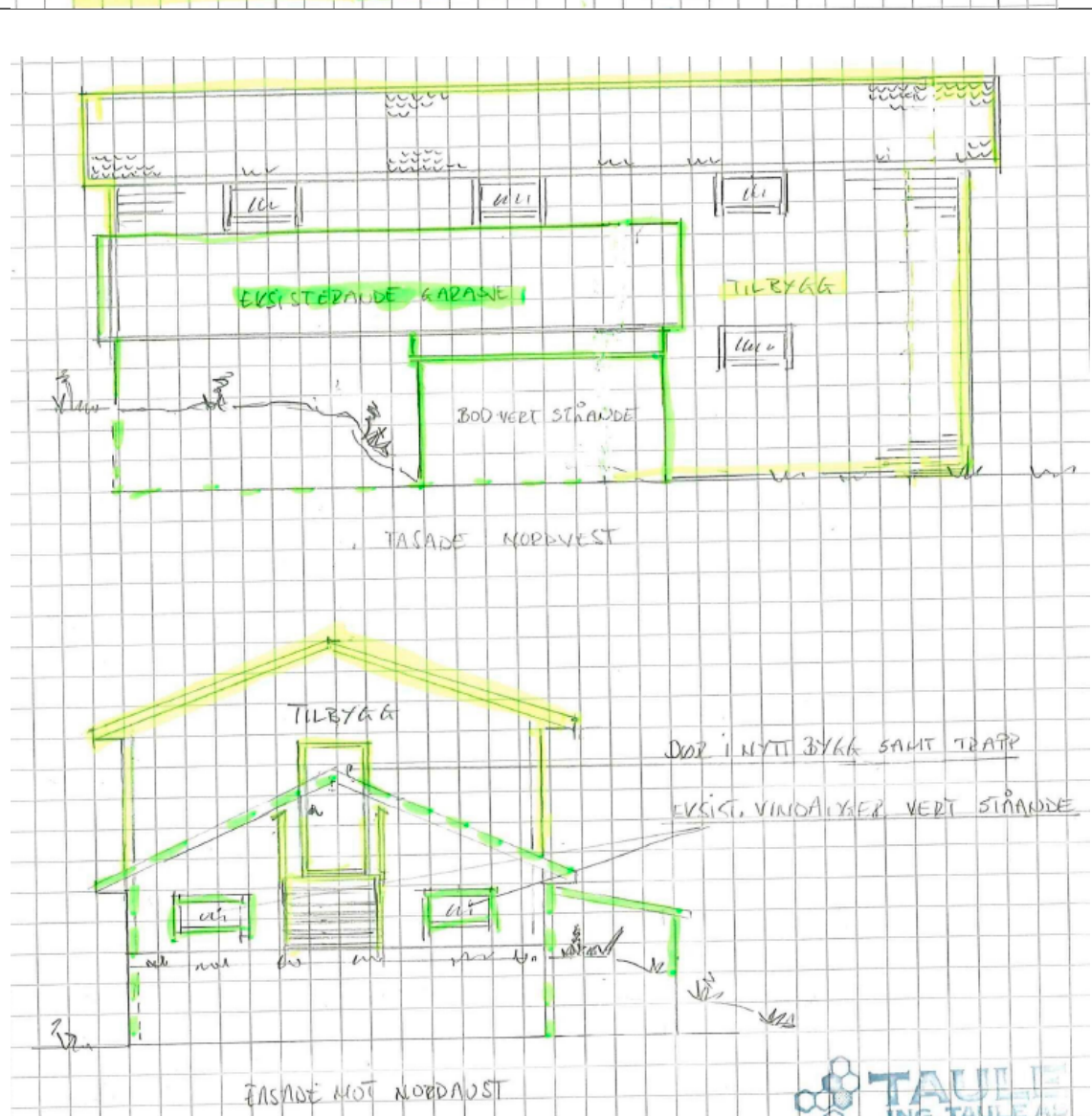
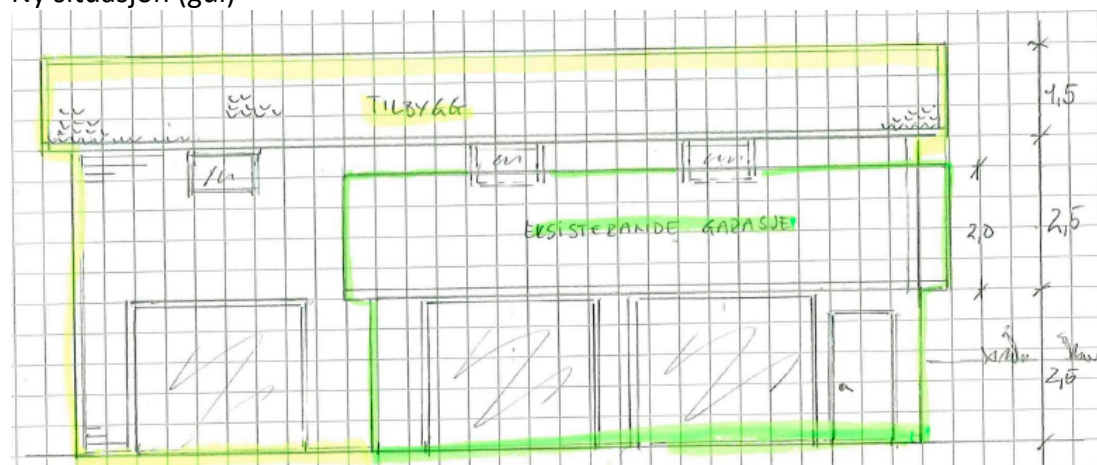
Snitteikning, datert 06.12.2023.



Fasadeteikning, datert 06.12.2023.

Eksisterende situasjon (grøn)

Ny situasjon (gul)



Norge i bilder



Nordhordland Ariel 2 (2006-2016)



Nordhordland Ariel 2 (2006-2016)



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Dagens situasjon

Per dags dato brukes eksisterende garasjen med BRA 59 m² til lagring og vedlikehold av egne biler, inkludert flere veteranbiler som trenger vinterlagring. Eg, Ruben er mekaniker med fagbrev og holder familiens biler i god stand for å ivareta egen og samfunnets sikkerhet. Dagens takhøgde setter begrensning på kva arbeid som kan utføres i egen garasje med tanke på egen sikkerhet og HMS under service og reparasjon.

Bak eksisterende garasje var det når me overtok huset i 2021 eit enkelt tilbygg/skur som var i bruk til lager av m.a. bildekk og ved. Dette var felleferdig og til fare for ein kvar som ferdes der. Derfor ble dette rehabilitert og brukes i dag fremdeles som lager/skur. Det både stod og står fremdeles like inntil tomtegrensen mot gbnr 337/39. Eiger av gbnd 337/39 har vore på befaring og gitt skriftlig samtykke til at eksisterende lager/skur blir stående og omsøkt tiltak med tilbygg/påbygg blir oppført. Når nytt tiltak med tilbygg/påbygg er godkjent er tanken å rive dette lageret/skuret bak garasjen og gjenbruke materialer i oppføringen av tilbygget. Dette fordi nytt tilbygg hindrer enkel tilkomst til dette og med tilbygg/påbygg vil fremtidig garasje ha nok lagringsplass til det som i dag blir lagret i lager/skuret.

Tiltaket me søker byggetillatelse til

Deler av hobbyrommet med BRA 59 m² er tiltenkt min kones husflidsaktiviteter som m.a. brodering av bunad, toving og veving av bånd til bunad, inkludert kvitsaum/svartsaum til bunadskjorter. Drømmen er eit samarbeid med husflidstova innan produksjon av bunadsaum og utstyr til m.a. lokal ungdom i konfirmasjonsalder. Vi jobber med å anlegge frukt og bærhage på plen mellom garasje og hus. Deler av hobbyrommet vil også være lager for eplekasser, saftkoker og saftflasker/norgesglass til egenproduksjon av økologisk saft og syltetøy/gele. Framtidige generasjoner vil dra nytte av ein slik bruk av hobbyrommet ved at

gammal handverkskunst innan bunadtilvirker og sjølvforsyning av saft og syltetøy blir holdt ved like og ført vidare.

I tillegg vil deler av arealet i hobbyrommet bli brukt til trimrom for familie og gode naboer som har vist interesse når ideen har blitt lufta. Kollektivtilbodet i dag er svært redusert etter kl 18 på kvardagar og i helger. Benyttelse av andre treningsfasiliteter på ettermiddag og helg krever dermed bruk av bil. Til næraste treningssenter er det 15 min med bil ein veg på særskilte dårlege og smale vegar frå Ådland til Frekhaug. Når ein då trener fleire dagar i veka er det mykje bilkjøring som kunne vore unngått om ein hadde fått bygd på. Som ein av fleire småbarnsfamiliar i området er tida knapp. Å få gjere denne innvisteringa med å anlegge trimrom sparer ikkje berre køyretid med held oss som foreldre nærmare barna våre. Slik kan me m.a. bygge ein sterkar generasjon som får lære om korleis dei utan treningssenter kan ivareta eiga fysisk og psykisk helse. Noko som må være positivt i et folkehelseperspektiv.

Tilbygget med BRA 30 m² er tiltenkt "bukkhall" for løftebukk med takhøgde nok til å ta inn m.a. traktorer og landbruksutstyr for lokale bønder med landbruksareal for nødvendig service og reparasjon innanfor lovens rammer. Eg, Ruben er oppvokst i området og har alt god dialog med fleire bønder som kjenner til min mekaniske bakgrunn og spør om råd ved utfordringer med mekanisk utstyr.

Vi ønsker også å anskaffe 4-5 høns. Deler av påbygd garasje vil da bli brukt som hønselag og lager for strø, mat og ellers nødvendig utstyr som kreves. Ved anskaffelse av høns vil deler av hobbyrom eller eksisterende garasje bli innredet med tanke på hønsenes velferd i tråd med regler for dyrevelferd.

Forhold til naboer

Tilbygg og påbygg vil ikkje være til hinder for landbruksvirksomhet av gårdseiger gbnr 337/4, Ådlandsvegen 1003. Areal som grenser til 337/4 er bratt og ulendt terreng med blandingsskog. Arealet er ikkje eigna som slåttemark og kan knapt brukast til beiteområde. Beste eigna bruksformål er som per dags dato blandingsskog til bruk som ved.

Angående nabovarsel og merknad på tiltaket frå gbnr 337/4 om eksisterende vinterhage og utarbeidelse av plen som går over tomtegrense mot gbnr 337/4. Dette tok vi opp med megler og selger Anita Høyvik ved kjøp av tomten i 2021. Vi ble lovet at dette skulle ordnes i form av en bruksrett til området og at papirer allerede var sendt inn til kommunen da vi overtok i april 2021. Megler og selger lurte oss. Dette blei ikkje ført på overtakelsesprotokollen da vi var i god tro om at det kom til å ordne seg. Anita hadde familiær tilknytning til daværende eiger av gbnr 337/4. I ettertid har vi forsøkt å ta dette opp med advokat og forsikringer uten hell. Gbnr 337/4 blei våren 2024 solgt til Terje Rødland. Etter første innsending av byggesøknaden har vi kommet i kontakt med ny eigar og fått en positiv dialog om grensejustering. Vi har en avtale om å ordne papirer for grensejustering over sommeren når ny eiger Terje Rødland flytter til området for å begynne oppussing av gbnr 337/4.

Verken tilbygget eller påbygget vil være til hinder for naboers utsikt. Nytt tak er tenkt å være flatere enn dagens tak, dette med tanke på sikt for evt naboer. Ei heller allmennhetens benyttelse av nærliggende friluftsområder blir hindra. Det går ingen turstier gjennom tomten og bygget er skjermet av skog mot nærliggjande bilveg. Området der tilbygget skal stå er allerede opparbeida som grusbelagt parkeringsplass. Det går ikkje tapt verken plen, skog eller blomstereng ved oppføringa.

Slik me ser det blir ikkje fasade på framtidig garasje med tilbygg/påbygg ulik andre garasjer/uthus/driftsbygninger/løer som det er mange av i området. Det vil ikkje virke skjenerande på allmenheita då det er mange fleire tilsvarande bygg i området. I avslaget står det og at dispensasjon ikkje kunne gis med tanke på andre framtidig søknader. Me kjenner til fleire i området som dei siste åra har fått godkjent større garasje/uthus/anneks utan å eige landbruksareal med liknande formål som oss. Dette gjeld blant annet: gbnr 339/45, Even Andreas Olsvoll , Gaustad 32 og gbnr 336/107, Egil Gripsgård, Riplevikvegen 22.

Om noko framleis er uklart ønsker me svært gjerne å komme inn for ein samtale med representant frå kommunen der me kan forklare og svare på eventuelle spørsmål de måtte ha.

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

VURDERING

Dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane. Ingen har eit rettskrav på dispensasjon. Om dispensasjon skal gis beror på ei konkret, skjønnsmessig heilskapleg vurdering kor alle relevante interesser vert belyst og vektlagt.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggst særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

Første spørsmål er om dei omsyna, som ligg bak LNF føremålet for bygd bustadeigedom i LNF, gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med bygget, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Område avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål i kommunedelplanen, og nye tiltak på eigedomen, skal vurderast etter reglane for bygd bustadeigedom i LNF, dvs. føresegn 3.2.1. Føresegna opnar for at det kan førast opp mindre tiltak på eigedomen og sikrar ei viss utvikling på bygde bustadeigedomar i LNF-områda.

Andre spørsmål er om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

I interesseavveinga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, herunder økonomi, men det skal fortsatt først ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

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

«Omsøkt tiltak der det er søkt om oppføring av påbygg og tilbygg til eksisterande garasje er i strid med gjeldande plangrunnlag. Eigedomen ligg i område avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål i kommunedelplanen, og nye tiltak på eigedomen skal vurderast etter reglane for bygd bustadeigedom i LNF, dvs. føresegn 3.2.1. Føresegna opnar for at det kan først opp mindre tiltak på eigedomen og sikrar ei viss utvikling på bygde bustadeigedomar i LNF-områda. Omsøkte tilbygg og påbygg til eksisterande garasje har eit omfang som føresegna ikkje opnar for og krev dispensasjon.

Tiltaket det er søkt om vil medføre ein garasje med eit bygd areal oppgitt til 106 m² og eit bruksareal som er 179 m² når ein tar med areal for «tenkte plan» for tilbygget slik lova set krav om. Nytt garasjebygg vil ha eit mykje større areal og vera av ein heilt annan karakter enn det kommunedelplanen opnar for, sjølv om det er opplyst at tiltaket er innafor fastsett utnyttingsgrad i plan.

Det er kommunen si vurdering at omsynet bak LNF-føremålet vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for omsøkt tiltak. Tiltaket vil gje eit garasjebygg som er vesentleg større enn det planen opnar for og som ikkje framstår som eit bygg som skal stetta behovet for garasje/uthus på eigedomen.

Eit positivt vedtak om dispensasjon i denne saka vil elles kunne gje ein uheldig presedens for andre saker som på sikt vil kunne svekka kommunedelplanen som styringsverktøy. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre særskilde grunnar for å gje dispensasjon i denne saka som ikkje kan gjera seg gjeldande i andre saker. Eit positivt vedtak om dispensasjon i denne saka vil derfor gjera det vanskeleg å avslå andre søknadar om tilsvarande bygg på eigedomar der det er opna for mindre tiltak i LNF-områda.

Når det vert vurdert at omsynet bak planen vert vesentleg sett til side, er ikkje vilkåra for å gje dispensasjon oppfylt. Det er ikkje nødvendig å vurderer fordelar og ulemper. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Når det ikkje er gitt dispensasjon vert søknaden om løyve til oppføring av tilbygg og påbygg på eksisterande garasje avslått.»

Vurdering i klageomgangen

I søknaden er det opplyst at bygget skal nyttast til garasje/hobbyverkstad/bod. Klagar har gjeve utfyllande opplysningar om bygget sin planlagde bruk i klageomgangen. Det er planlagt å riva eksisterande tilbygget bak garasje dersom tiltaket vert godkjend. Hobbyrommet er planlagt nytta av kona til husflidsaktivitetar/produksjon av bunadssaum/arbeid som bunadstilverkar, lager knytt til eigenproduksjon av økologisk saft og syltetøy og lagerplass for utstyr knytt til hønsehald.

Det kan også vera aktuelt å nytta hobbyrommet til treningsrom for både familie og naboar. Å nytte bygget til trening er ikkje ein del av søknaden. Det skal difor ikkje vurderast i klageomgangen at faktisk bruk av bygget også skal vere treningslokale for familie og naboar.

Tilbygget skal nyttast til «bukhall». Tiltakshavar er mekanikar og eksisterande garasje har begrensa takhøgde for kva arbeid som kan utførast for å halda familien sine bilar i god stand. Planlagt bygg gjer det også mogleg å tilby reparasjon og service på traktor og landbruksmaskiner for lokale bønder.

Klagar skriv vidare at tiltaket ikkje er til ulempe for landbruksdrift på gbnr 337/4. Arealet er ikkje eigna til slåttemark og kan knapt brukast til beite. Tiltaket vil heller ikkje vera til hinder for naboar si utsikt, eller allmenta sin bruk av området rundt. Området der bygget skal stå er allereie planert.

I klageomgangen er det vurdert at dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet framleis gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med tiltaket, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum. Når kommunen vurderer at omsyna vert sett vesentleg til side, så er det ikkje naudsynt å vurdere om fordelane er klart større enn ulempene, pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkår må vere oppfylt for å kunne gi dispensasjon (kumulative vilkår), jf. pbl. § 19-2 andre ledd første og andre punktum.

Vilkår for å gje dispensasjon er ikkje tilstades. Søknad om dispensasjon og løyve i eitt-trinn for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande garasje – gbnr 337/40 - Ådlandsvegen 951, vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. § 19-1 første ledd første punktum.

Klagar viser til at planlagt bygg ikkje vil vera ulik andre garasjar/uthus/driftsbygning/løer i området. Når det gjeld fare for presedens ved eit positivt vedtak om dispensasjon, så viser han til at det allereie er gitt løyve til større garasjar/uthus/anneks i området. Dette gjeld bygg på gbnr 339/45 og gbnr 336/107.

Klagar påberoper seg ulovfestet likebehandling for rettsleg og faktisk like saker. Vilkåra om rettsleg og faktisk like saker er kumulative vilkår (begge vilkår må vere oppfylt). Rettsleg like saker vil til dømes vere der lov og plangrunnlag er likt. Faktisk like saker vil til dømes vere der tiltaka og tilhøva rundt tiltaket er dei same slik som kai og flytebryggje. Rettsleg og faktisk like saker skal likebehandlast og medfører presedens.

Rettsleg sett, så kan ein mindre sak vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Det opp til kommunen å avgjere om det er ønskeleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt.

Godkjente garasjar - påberopt

Sak 1) Gbnr 336/133 Egil Gripsgård er eigar. Det er truleg denne eigedomen klagar viser til og ikkje 336/107 som har same eigar.	Parsellen gbnr 336/133 er godkjend frådelt som tilleggsareal til bustadtomt på gbnr 336/107. Garasje (lager/reiskapshus) i to etasjar med BYA = 256m2 og BRA = 288 m2 godkjend oppført i vedtak datert 31.07.2012. Det er oppgitt at garasjen skal nyttast til bobil, traktor og diverse utstyr som står ute. Vedtaket er fatta for 12 år sidan og på anna plangrunnlag. Garasjen er større enn i vår sak. Det ligg ikkje føre rettsleg eller faktisk like saker.
Sak 2) Gbnr 339/45 - Even Olsvoll er eigar	Garasje godkjend i vedtak datert 12.12.2022 i sak 21/10649 . Dispensasjon frå LNF-føremålet og byggjegrensa mot vassdrag er gitt i vedtak datert 22.11.2022 i sak 21/10649. Garasjen har slik storleik:

	8 400 <table border="1"> <tr> <td>BRA</td><td></td></tr> <tr> <td>1 plan</td><td>74,86m²</td></tr> <tr> <td>2 plan</td><td>35,64m²</td></tr> <tr> <td>Sum BRA</td><td>110,5m²</td></tr> <tr> <td>BYA</td><td></td></tr> <tr> <td>1 plan</td><td>81,6m²</td></tr> <tr> <td>2 plan</td><td>2,3m²</td></tr> <tr> <td>Sum BYA</td><td>83,9m²</td></tr> </table> Sum BYA er 83,9m². Sum BRA 110,5m². Plangrunnlag: KDP Meland. Bygd eigedom i LNF som skal vurderast etter reglane for LNF-spreidd, jf. tab. 9.1. Føresegn 3.2.1 Plangrunnlag er likt. Garasjen er oppført i same tid og område. Det ligg føre rettsleg likskap. Garasjen er større enn planen opnar for, men har eit vesentleg mindre areal enn den garasjen som klagar har søkt om å føra opp. Garasjen er også bygd inn i terrenget og framstår meir skjult. Det ligg ikkje føre faktisk likskap.	BRA		1 plan	74,86m ²	2 plan	35,64m ²	Sum BRA	110,5m ²	BYA		1 plan	81,6m ²	2 plan	2,3m ²	Sum BYA	83,9m ²
BRA																	
1 plan	74,86m ²																
2 plan	35,64m ²																
Sum BRA	110,5m ²																
BYA																	
1 plan	81,6m ²																
2 plan	2,3m ²																
Sum BYA	83,9m ²																

Andre godkjente garasjar - (ikkje påberopt)

Sak 3) Gbnr 349/154 – sak 18/1427	Godkjend garasje med BYA oppgitt til 90 m2 og BRA oppgitt til 83,9 m2. Det er oppgitt at loft ikkje har målbart areal. Ulikt plangrunnlag, tidlegare gjeldande KPA Meland. Oppgitt storleik (areal) på garasje er vesentleg mindre, men bygd areal og høgd er samanliknbar med vedtaket det er klaga på i sak på 337/40. Det ligg ikkje føre rettsleg likskap. Det ligg føre faktisk likskap. (Det kan i denne saka stillast spørsmål til om plassering av hanebjelke er nødvendig /del av bærande konstruksjon. Viss ikkje vil loft ha målbart areal.)
---	---

Sak 4) Gbnr 38/19 – sak 2024/4802. (Deler av sak 2024/4802 er unntatt innsyn grunna personlige tilhøve, jf. offl. § 24 tredje ledd.)	Klagesak for APM den 04.09.2024. Dispensasjon frå arealføremål LNF spreidd fritidsbustad for oppføring av garasje med hobbyrom, toalett og separat vask med plangrunnlag kommuneplanen sin arealdel for Lindås 2019-203. Bruksareal (BRA) er ca. 106 m² og bygd areal (BYA) er ca. 226m² når ein tar med lovfesta tenkt horisontalplan for garasjen, jf. TEK17 § 5-4. Mønehøgda er oppgitt til å vere 5,5m. Ulikt plangrunnlag med ulik KPA, men same arealføremål. Det ligg føre rettsleg likskap på tross av ulik KPA. Storleiken på denne garasjen er samanliknbare. Garasjen på gbnr 337/40 har BYA 106m² og BRA 179m². Garasjen på gbnr 38/19 er større enn garasjen som er omsøkt i vår sak. Plassering av garasjen på gbnr 38/19 var derimot meir tilpassa terrenget. Etter en konkret og heilskapleg vurdering, så ligg det føre faktisk likskap. Rettsleg og faktisk like saker skal likebehandlast og medfører presedens. Det opp til kommunen å avgjere om det er ønskeleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt. Klagefristen for Statsforvaltaren i vestland mfl. er ikkje forbi og vedtaket frå APM den 04.09.2024 kan framleis påklagast.
---	---

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

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- 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.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- 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.
- 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.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- 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.
- 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.
- 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

- 1 Søknad om dispensasjon for endring og tilbygg av garasje - GBNR 337/40
- 2 søknad om løyve
- 3 Søknad om dispensasjon

- 4 Nabovarsel og merknad
- 5 Situasjonsskart
- 6 Tegninger
- 7 Fullmakt og erklæring
- 8 Etterspurt tilleggsdokumentasjon - gbnr 337/40 Ådlandsvegen 951
- 9 SkjemaAogMUAoversikt337-40.pdf
- 10 Vedkomande søknad om oppføring av tilbygg og påbygg til garasje - gbnr 337/40
- 11 Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til oppføring tilbygg og påbygg til garasje - Gbnr 337/40 Ådlandsvegen 951
- 12 Klage på avslag om tilbygg på garasje gbnr 337/40 - Ådlandsvegen 951
- 13 Klage på avslag om tilbygg på garasje.pdf
- 14 Stadfestar mottatt klage på vedtak - gbnr 337/40 Ådlandsvegen 951