

Karmøy Kommune
Rådhuset
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Att. Hovedutvalget for tekniske saker

Åkrehamn, 23.06.2023

Klage på vedtak om avslag garasje i sak 22/6298 gnr/bnr 15/52 Ombygging Trålbøteriet i Åkrehamn.

I byggesak 22/6298 gnr/bnr 15/52 er det gitt delvis avslag. Avslaget gjelder 6 garasjeplasser med tilhørende areal for krav om 5 m² utvendig bod pr. boenhet, plassert i nordvest på eksisterende garasjedekke merket med rødt på tegninger under.

Kommunen skriver følgende om avslaget:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 29-4 avslås søknad om oppføring av 6-bilsgarasjer med omsøkt plassering på parkeringslokket, da kommunen mener at naboene og området som helhet vil tape lys og utsikt, samt at garasjen vil være en for lang barriere mot sjøen for resten av området. Planens formål om bevaring av byggemiljø og tetthet/volum settes til side.

Kommunens begrunnelse for avslag er at naboer mister utsikt og sol. Det er protest fra nabo i vest (gnr/bnr 15/172).

Videre har de en beregning av utnyttelsesgrad som ikke følger reglene for beregning av denne som vi ikke ser noen grunn til å kommentere, i og med at vi ikke har dispensasjon på utnyttelsesgraden.

H-18/15 sier i pkt. 3.2.4plan og bygningsloven § 29-4 regulerer bygningens plassering og høyde, derimot ikke tomtens utnyttelsesgrad.

Kommunen skriver følgende i vedtaket:

Tiltaket vil ikke øke den beregnede BYA, og krever derfor ikke dispensasjon.

Videre hjemler de avslaget i en «**veldig tynn**» tolkning/begrunnelse med henvisning til PBL § 29.2 og § 29.4, videre henvisning til Rundskriv H-18/90 fra Kommunal og modernisering departementet:

«...Departementet anser... at det kan tenkes tilfeller der kommunen med hjemmel i §29-4 kan vedta at størrelsen på bygget reduseres. Dette kan tenkes der kommunens adgang til å henvise byggverket til en alternativ plassering vil være svært begrenset, slik at en noe endret størrelse vil være den eneste måten å ta hensyn til kvalifiserte ulemper for naboeiendommene»

Dette Rundskriv fra 1990, er utgått, og erstattet av Rundskriv H-8/15 i 2015.

Diktatet som kommunen henviser til kan vi ikke finne i noen av disse rundskrivene.

Vi har derimot funnet sitatet i en klagesak til sivilombudsmannen fra 2013, vedrørende plassering av en 2 mannsbolig i et uregulert område. Sitatet er skrevet av klager/tiltakshaver i saken. Vi kan ikke se at denne gamle saken, har noen relevans i vår sak.

Vår vurdering er at dette alene medfører at kommunens vedtak/avslag er ugyldig, og må oppheves.

Vi vil nedenfor redegjøre for hva vi mener er feil i vedtaket dersom kommunen likevel vil opprettholde sitt vedtak.

Alle nedenstående sitat er hentet fra;

Rundskriv H-18/15, Til Plan og bygningsloven § 29-4.

Byggverks plassering, høyde og avstand til nabogrense,

som er gjeldene i dag, og som vi legger til grunn for våre anmerkinger i saken.

2.1 Plan- og bygningsloven § 29-4 er en viktig styringshjemmel for kommunen

Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, 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.

Bestemmelsen er dermed en viktig styringshjemmel for kommunene.

SAKENS FAKTUM:

1. Omsøkt bebyggelse er regulert av plan RL – 2041 Områderegulering for Åkraøynå og Holmane 15/460 mfl. Fra 2015. Eiendommen inngår også i Kommunedelplan for Åkrehamn, sist revidert 2019.

Her tillater byggesaksavdelingen seg å «overprøve» de vedtak politikerene, i tråd med saksutredningen fra kommunens Planavdeling, har fattet.

Etter vår mening er dette et overtramp og en feil vurdering av sitt mandat.

2.5 Forholdet til arealplan

Der kommunen gjennom plan allerede har tatt konkret stilling til byggverkets avstand til nabogrense og byggverkets høyde, vil dette gå foran kravene i plan- og bygningsloven § 29-4. Det vil da normalt ikke være rom for ytterligere vurdering etter plan- og bygningsloven § 29-4.

2. Byggesaken har ingen dispensasjonssøknader, noe kommunen bekrefter. Verken når det gjelder høyde, utnyttelsesgrad, eller avstand til nabogrenser. Byggehøyden på garasjebygget mot nabo i vest er 7,5 til 8 meter, tillatt byggehøyde i planbestemmelsene er 12.5 meter. Naboen i vest har byggehøyde ca. 10 meter, 3 etasjer, med terrasser i alle etasjer. Avstand til nabogrense over 4 meter.

3.2.1 Tiltaket skal i utgangspunktet godkjennes dersom kravet til avstand og høyde er oppfylt

Plan- og bygningsloven er en ja-lov. Dette innebærer at tiltakshaver som et generelt utgangspunkt har rettskrav på å få innvilget søknad om tiltak som er i tråd med regelverket, herunder også plan. Dette omtales gjerne som utbyggingsretten.

3. Kommunens forslag til endret størrelse og plassering av garasje.

3.2.3 Kommunen kan kreve en annen plassering og høyde.

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 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

Garasjeanlegget er planlagt å tilfredsstille kravet til garasje og utvendig bod, til hver boenhet. Og det er avsatt 30 m² pr. boenhet til dette formålet. Krav til utvendig bod er 5 m², og 1 stk garasjeplass krever totalt 23 m²/boenhet.

Administrasjonen sitt forslag viser et Bygg på ca. 5,4x9,4 m, 51 m² Brutto, 48 m² netto.

Dette tilsier 16 m² pr. boenhet, som er mindre enn minimum størrelse på en enkel garasje (18 m²) og areal for utvendig bod 5,0 m² er helt uteglemt.

I tillegg er vist innkjøring til garasjene, lang utenfor minimumsmål som kreves for utkjøring og snuplass

3.2 Bestemmelsen gir adgang til å kreve annen plassering eller høyde

Kommunens kompetanse etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd er ikke ubegrenset. Den alternative plasseringen det kan henvises til, må tilfredsstille formålet med den omsøkte bebyggelsen. Myndighetenes avveining av hensynet til tiltakshavers interesser i forhold til foreliggende kryssende interesser må også skje under hensyn til de retningslinjer som er kommet til uttrykk i lovens forarbeider.

Fortetting er både nødvendig og ønskelig i mange kommuner. Kommunal fortettingspolitikk vil nødvendigvis medføre visse naboulempes. Så fremt det aktuelle tiltaket er i tråd med lovens krav til høyde og avstand, må nabo, etter departementets oppfatning, kunne vise til kvalifiserte ulemper for at kommunen skal fravike tiltakshavers ønske om plassering.

Kommunen viser også til § 29-2 om visuelle kvaliteter («estetikk paragrafen»)

Vi leser ut av saken at den er forlagt kommunearkitekten og kommuneantikvaren, og disse har ingen negative kommentarer til byggverket.

2.6 Forholdet til § 29-2 om visuelle kvaliteter

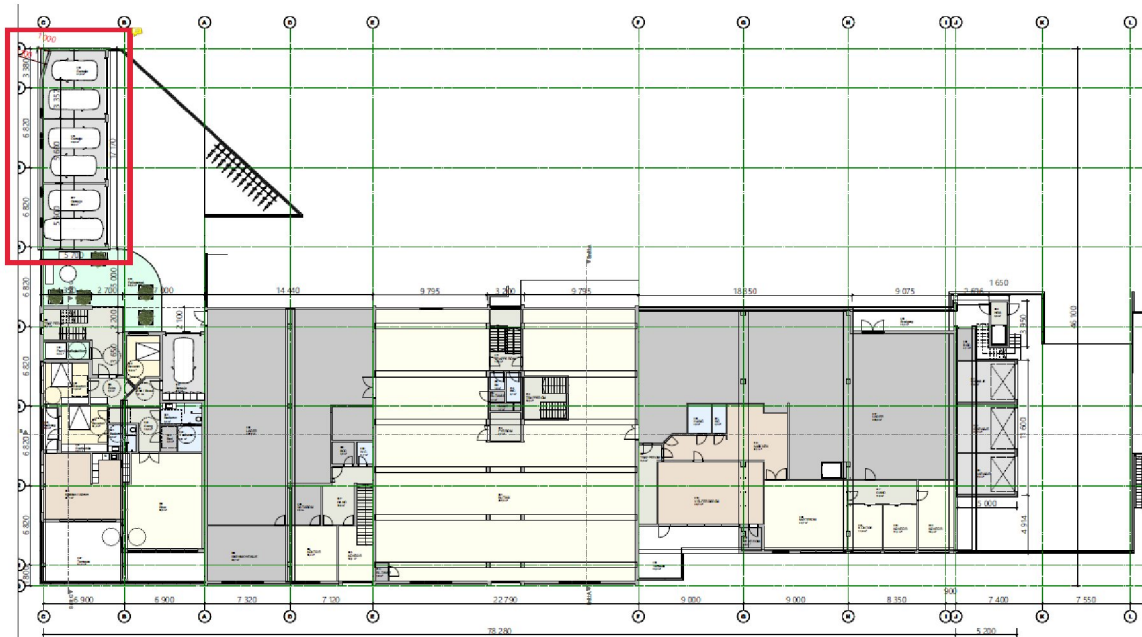
Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal alle tiltak etter loven ha gode visuelle kvaliteter. Bestemmelsen er en selvstendig avslagshjemmel, og vurderingen som skal foretas er underlagt kommunens frie skjønn. Det følger av bestemmelsen at et tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i

Som anført over tilfredsstillende ikke kommunens forslag, gjeldene lover og regler vedr. garasje og bod størrelser, heller ikke krav til snuradius/avstander ect foran garasjer. Kommunens alternative plassering vil også medføre at det blir et stort område bak garasjen som kommunen mener kan brukes til sykkelparkering. I praksis vil dette område bli vanskelig tilgjengelig med smal adkomst og lite brukervennlig. Dette vil bli et areal som kommer til å stå ubrukt. Det er heller ikke egnet som uteområde da det ligger mot nordvest uten noen form for sol.

Etter vår mening oppfylder kommunens forslag ikke kravene i pbl. 29-2, med hensyn hverken plassering eller utforming.

Dersom hensynet til visuelle kvaliteter etter plan – og bygningsloven gjøres gjeldene for plassering av et byggverk, vil det være nødvendig å foreta to selvstendige vurderinger etter både plan og bygningsloven §§ 29-2 og 29-4

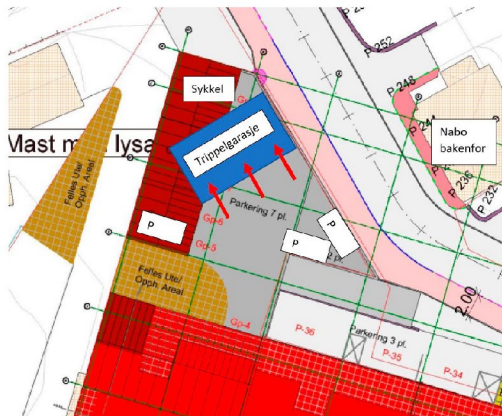
2 av 3 utvendige parkeringsplasser som kommunen viser i sitt forslag over vil også være tilgjengelige selv som omsøkt garasje blir godkjent, og vil da komme i tillegg til allerede beregnede parkeringer i byggesaken. Vi unngår også det uheldige arealet bak garasjen og får en mye bedre utnyttelse av arealene.



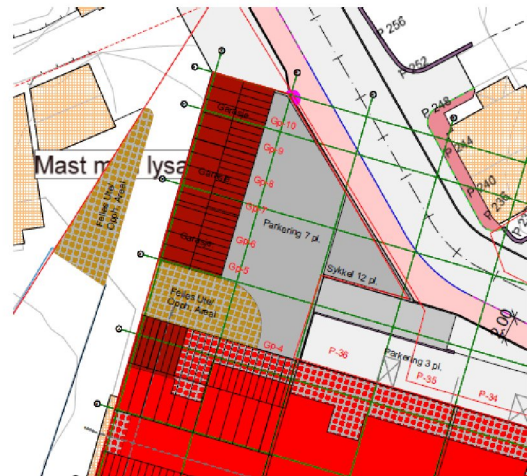
Omsøkt garasje, sykkelparkering er planlagt der hvor kommunen vil lage 2 nye parkeringsplasser.



Kommunen kommer i avslaget med forslag til alternativ plassering av garasje samt reduksjon til 3 garasjeplasser og foreslår at resterende 3 parkeringer blir utendørs som vist på bilde under.



Kommunens alternative plassering



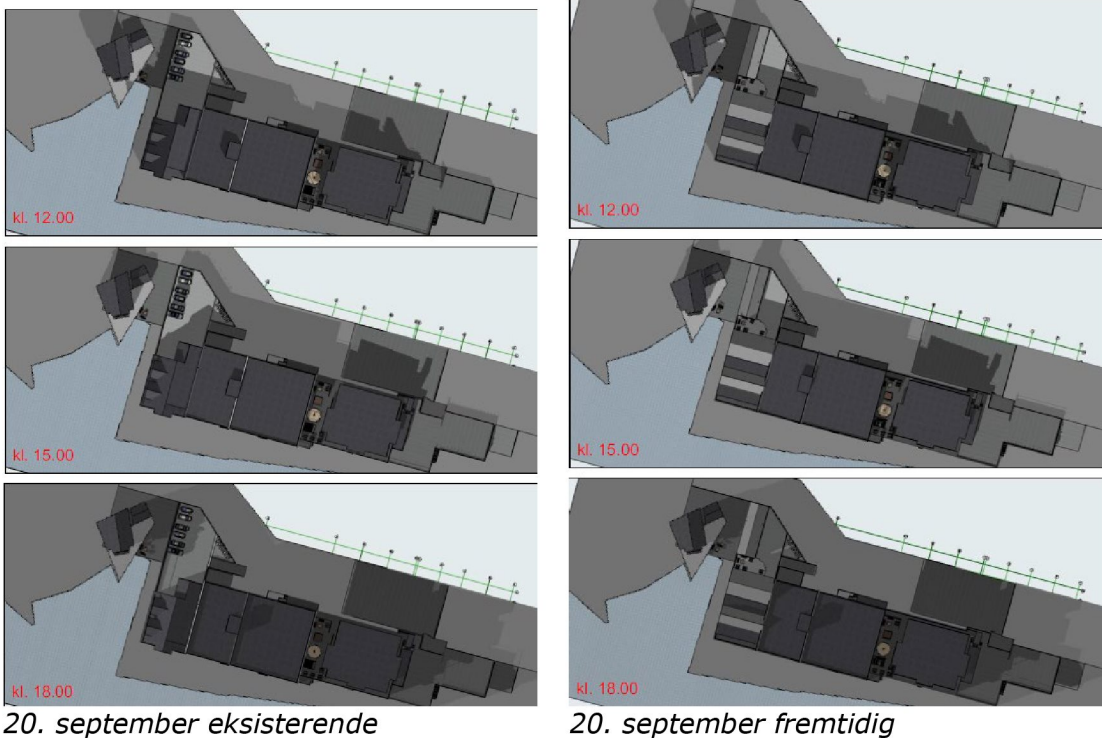
Omsøkt garasje/utv. bod

4. Nabo vest for omsøkt tiltak på gnr/bnr 15/172 har sendt inn merknad på nabovarsel. I korte hovedtrekk skriver nabo at omsøkt garasje vil gjøre at han mister all sin utsikt mot øst fra 2. etasje og at han vil miste morgensol.

Kommunen skriver i sin vurdering av merknaden:
Det bygges en garasje oppå dagens parkeringslokk. Denne garasjen vil tette igjen mot øst for berørt nabo. Soldiagrammene viser at solen på uteplassen hans blir redusert fra 12 til 15 på sensommeren. I tillegg vil han miste lys og utsikt.

Vi har laget sol/skygge diagram for 20. mars, 20. juni og 20. september for klokkeslettene 12.00, 15.00 og 18.00 for dagens situasjon og fremtidig situasjon tiltak er bygget som omsøkt, og som er i henhold til de retningslinjer som er gitt med hensyn til dette visavi nabo.

Sol/skygge diagrammet viser at naboeiendom på gnr/bnr 15/172 kun blir berørt mer en norm tilsier av omsøkt tiltak 20. september ca. kl. 12.00, kl. 15.00, er alt ok igjen. Det kan også nevnes at dette gjelder 1 av 3 utplasser på eiendommen.

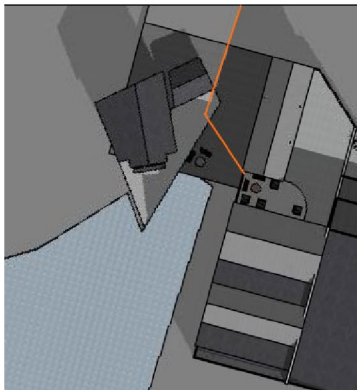


20. september eksisterende

20. september fremtidig

Sol/skyggediagrammet over viser at nabo vil få litt mer skygge på brygga, men dersom du studerer godt så vises en liten stripe langs husveggen som ikke får skygge. Ser en på bilde under som viser nabosens fasade og uteområder vil en se at boligen har terrasse i 3 etasjer oppover. Som bildene over viser er det kun brygga som blir berørt i mindre grad 20. september på tidspunktet rundt klokken 12.00. Eiendommen blir ikke berørt de andre tidspunktene i bergningen. Resterende uteområder blir ikke berørt og vil få sol likt som i dagens situasjon.

Videre vil vi påpeke at skyggen som kastes på brygga kommer fra den delen av tiltaket som kommunen har godkjent, garasjen som er gitt avslag berør så vidt inn på nabos eiendom helt i øst på samme tidspunkt (skygge fra omsøkt garasje er vist med gul strek på utsnitt fra soldiagram under).



*Utsnitt
sol/skygge
diagram
20. sept.
Kl. 12.00*



*Bilde fasade og
uteområder
nabo 15/172*



Fasade og uteområder nabo 15/172



Fasade og uteområder nabo 15/172

5. Kommunens mandat til å foreslå alternativ plassering av garasjeanlegg

I avslaget fremlegger kommunen en alternativ plassering av garasjeanlegget.

Vi er av den oppfatning at kommunen ikke har slik myndighet i denne saken.

7. ADGANGEN TIL Å STILLE VILKÅR I FORBINDELSE MED TILLATELSE

Adgangen til å stille vilkår etter plan- og bygningsloven må ses i sammenheng med den alminnelige forvaltningsrettslige læren om vilkår. Vilkår må ligge innenfor rammen av de hensyn loven skal ivareta, jf. bl.a. plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, stå i saklig sammenheng med tillatelsen og ikke være uforholdsmessig tyngende. Vilkårene må heller ikke medføre forskjellsbehandling, eller gi uttrykk for myndighetsmisbruk. Det må heller ikke settes vilkår som fremstår som uforholdsmessig tyngende i forhold til de målsettinger en forsøker å realisere gjennom vilkåret. De vilkår som settes må således være tilpasset det formål som skal realiseres.

Vurderingstemaene "avgjørende grunner som taler imot" og "betydelig ulempe for nabo" tilsier at plasseringen må medføre en unødig og urimelig plassering til sjenanse for nabo eller omgivelsene før det kan oppstilles tyngende vilkår etter plan- og bygningsloven § 29-4.

Med bakgrunn i ovenstående redegjørelser ber vi om at Hovedutvalget for tekniske saker omgjør administrasjonen sitt vedtak, og tillater bygget oppført som omsøkt.

Med vennlig hilsen
Trygve J. Sjøen AS

Jan Petter Sjøen
Daglig Leder

Vedlegg:
Fasade Nord og Vest 30.08.22
Fasade Sør og Øst 01.06.22
Bilder av naboeiendom 15/172
Plantegning 2.etg. av tiltaket som viser omsøkt garasje
Rundskriv H-8/15
Situasjons & parkeringsplan 29.08.22
Sol/skygge diagram 20. mars, 20. juni og 20 september