FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 11/2657 Arkiv sakID.: 11/649	Saksansvarlig: Berit Vestvann Johnsen
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Plan- og utviklingsutvalget		
Sak nr.: 022/11	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG	Dato: 29.03.2011

REFERATSAKER I PERIODEN

Sammendrag:

	Dok.ID		Arkivsak ID	Brevdato	Avsender/Mottaker	Tittel
	11/2045	I	10/1520	23.02.2011	Fylkesmannen i Nordland	KLAGEBEHANDLING - SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIG

INNSTILLING :

Refererte dokumenter tas til orientering.

Fylkesmannen i
Nordland

Saksbehandler, innvalgstelefon og e-post:
Egil Johansen, 75 53 16 19
ejo@fmno.no

Vår dato
23.02.2011
Deres dato
24.11.2010

Vår referanse
2010/28397
Deres referanse
10/10593

Vår arkivkode
423.1

Fauske kommune
Plan | Saksbeh. OWN
28/2-11
Klassering E1
J. ID 11/2045 | S. ID 10/1520

Fauske kommune
Postboks 93
8201 Fauske

Klagebehandling - Søknad om oppføring av bolig på gnr. 76/284 - Fauske kommune

Vi viser til kommunens oversendelse av 24. November 2010

Fylkesmannen stadfester Fauske kommunens kommunes vedtak om å avslå søknad om byggetillatelse for oppføring av bolig på gnr. 76 bnr, 284 Sankthanshågen. Etter Fylkesmannens oppfatning bygger kommunens skjønn på en saklig og faglig vurdering. Vi finner derfor ikke grunnlag for å overprøve kommunens avslag.

Bakgrunn for klagen

Byggpartner AS fremmet den 30. juni 2010 søknad om tillatelse til oppføring av bolig på gnr. 76 bnr. 284.

I vedtak av 27. august 2010 i sak 85/10 ble søknaden avslått av Fauske kommune. I vedtaket heter det:

> "Da valgt hustype etter kommunens skjønn ikke tilfredstiller plan- og bygningslovens § 74 nr.2 med hensyn til rimelige skjønnhetshensyn i forhold til- og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser kan ikke bolighuset godkjennes på tomten.
> Kommunen anbefaler at det tas kontakt med arkitekt for å komme med forslag til hustype på tomten tilpasset stedlige forhold."

I begrunnelsen for vedtaket heter det:

> **"Tomteforhold:**
> Omsøkt tomt består for det meste av fjell og er sterkt skrånende. Valgt bolig som sikkert er etter utbyggers ønske hva gjelder planløsning etc., synes ikke å være tilpasset tomtens topografi og omkringliggende bebyggelse. Tomten må til dels

tilpasses huset i stedet for det motsatte. Ut fra det en kan bedømme er boligen en standard hustype beregnet for flat tomt. Fremtidig frittstående garasje er planlagt i tomtegrensen mot kommunal vei. Kommunens VVA-avdeling er lite begeistret for en slik nærhet med tanke på vedlikehold og snøbrøyting av veien.

Befaring:
Kommunen har vært på befaring på tomten og synes ikke at vedlagt profil/snittet viser de riktige forhold på tomten. Det er et krav at den også skal vise eksisterende terreng, slik at en kan danne seg et bilde av hvor mye tomten blir beskåret ved planlagt utsprenging. Ut fra det bilde en kan danne seg på stedet ut fra situasjonsplanen med koteangivelse vil tomten måtte utsprenges og bearbeides kraftig for tilpassning av hustypen. Den vil få høye skjæringer i fjellet både ved nordøst- og nordvestfasaden. Siden bygget ikke har grunnmur, men trebygning i to etasjer på betongplate kan ikke sidene tilfylles slik at en oppnår kontakt med omkringliggende terreng. Tiltaket vil virke kunstig og bære preg av å være lite gjennomtenkt med hensyn til tilpassning og respekt for naturgitte og bygde omgivelser.
Omsøkte tomt er en interessant og utfordrende naturtomt å bebygge og burde ved valg av tilpasset prosjekt til tomten gi en positiv oppledelse av området. Boligen synes ikke å etterkomme plan- og bygningslovens § 74 med hensyn til tilpasning til tomten og omgivelsene for øvrig. Etter kommunens skjønn er det ikke vektlagt å tilpasse hustypen til tomten. Boligen i seg selv bryter også med den stedlige bebyggelse, selv om mønehøyden fra utsprengt platå ikke overstiger 7,3 meter. Kommunen vil anbefale at det tas kontakt med arkitekt for å se på forholdene og komme med forslag til boligløsning med respekt for naturgitte og bygde omgivelser."

I brev av 15. September 2010 ble vedtaket påklaget av Byggpartner AS og tiltakshaver Kjetil Jensen. I klagen vises det til at naboprotest fra gnr. 76 bnr. 259 tidligere har blitt imøtekommet ved at huset ble flyttet lengre sør og øst på tomten. Fauske kommune oppga maks høyde topp grunnmur 3,4 meter under topp grunnmur for nabotomta. I ettertid avslår kommunen søknaden under henvisning til at det blir for store terrenginngrep.
I utgangspunktet var boligen plassert lengre vest på tomten slik at høydeforskjellene ble mindre enn 1 meter mellom høyeste og laveste punkt. Kommunen viser til at tomten er sterkt skrånende og at det er valgt å sprenge ut et platå for plassering av bygget. Tomten er både skrånende og har ett flatt parti. Ved å flytte huset vestover som først foreslått blir det behov for mindre terrengbearbeiding. Garasjen er i situasjonsplanen kun vist illustrativt. Eksisterende og nytt terrengnivå fremgår av snitt-tegninger i saken. Kommunen har i tillegg selv laget en fasadeoppstilling. Tomtens beskaffenhet tillater å sette opp en hustype beregnet for plate på flat mark og vil ikke bryte med plan- og bygningsloven § 74. Bygningen bryter heller ikke med stedlig bebyggelse.

Det faste utvalg for plansaker behandlet klagen i møte den 16. november 2010 som sak 075/10. Det tidligere vedtak ble opprettholdt og saken ble sendt til Fylkesmannen for klagebehandling.

I planutvalgsmøtet ble skriv fra Dising og Løkås utdelt. Skrivet omhandler i hovedsak feil i kart og snitt. Årsaken til feilen er at det er lagt til grunn arkitektskisser fra 1992 for plassering av bygningsmassen i Sankthanshågen 12, mens garasje faktisk har fått en annen plassering ved byggemelding og godkjenning i 1997.

Kjetil Jensen har i brev av 3. januar 2011 gitt ytterlige kommentarer i saken. Dette gjelder i hovedsak det Jensen oppfatter som unøyaktigheter og feil i saksfremstillingen i forhold til naboprotester, tomteforhold. Hensynene som er vektlagt i forhold til estetikk fremgår ikke av vedtaket. Det vises videre til at en av de protesterende naboene er varamedlem for Høyre, og at brev fra han ble utdelt i møtet.

Det ble avholdt befaring på tomta den 17. februar 2011. Til stede var representanter for kommunen, tiltakshaver, ansvarlig søker og nabo i Sankthanshågen 12.

I brev av 22. februar 2011 viser Per-Kristen Løkås til befaringen, og at han etterlyser oppmåling av høyder og situasjonsplaner ut fra faktiske forhold og ikke ut fra "kart" og kontoropplysninger. Løkås viser til veiledning til Teknisk forskrift § 3-9 om måling av høyder.

Fylkesmannens lovforståelse, vurdering og forståelse av faktum i saken

Fylkesmannens avgjørelse bygger på de opplysninger som er framkommet i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, så vel kommunens egne opplysninger som de opplysninger klager har framlagt.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger fram, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Vi skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningslovens § 34 annet ledd.

Plandelen av plan- og bygningsloven ble endret med virkning fra 1. juli 2009, og byggesaksdelen er endret med virkning fra 1. juli 2010. Gammel lov benevnes i det følgende som pbl.85 og ny lov bare pbl. Vi vil gå inn på overgangsbestemmelser m.v. der dette er nødvendig.

Fylkesmannens vurdering

Saker om tillatelse etter pbl.85 § 93 sendt kommunen før loven trådte i kraft, skal for hele tiltaket behandles etter de tidligere reglene for behandling av slike saker, jf. pbl. § 34-4 fjerde ledd, tredje punktum. Fylkesmannen legger derfor gammel lov til grunn ved behandlingen av denne saken.

Aktuelle område ligger etter det opplyste innenfor Reguleringsplan for Furnes Nord vedtatt 28. juni 2005. Omsøkte tomt er lagt ut til boligformål.

Av planbestemmelsenes § 2 fremgår at: Planutvalget skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinnretning og synlige materialer harmonerer med bebyggelsen omkring. Planbestemmelsene har byggehøyder for tilnærmet flat tomt (7,30m) og skrå tomt(8,30m). I skrått terreng kan det innredes bolig i sokkeletasje.

Fauske kommunens avslag er hjemlet i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2

I plan- og bygningsloven § 74, nr. 2 heter det at: "Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn

tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.(...)."

Fylkesmannen legger etter det som er opplyst i saken og som kom fram på befaring til grunn følgende: Det aktuelle området langs Sankthanshågen er i hovedsak ferdig utbygd. Den aktuelle tomta er en naturtomt som delvis har et flatt platå øverst for så å skråne relativt mye ned mot nabo i Sankthanshågen 16. Den aktuelle tomta ligger på oversiden av veien og er den nest øverste tomta i høyde på denne siden av åsen/haugen. Fra Sankthanshågen 12 trappes terrenget jevnt nedover forbi nr. 14, 16, og 18. Området er bebygd med ulike hustyper og garasjer. Nabotomtene i nr. 12 og 16 er som kommunen har vist til bebygd med sokkeletasje. Sammenlikner en opplysningene som fremgår av snittegninger med forholdene på stedet – særlig i forhold til garasje i Sankthanshågen 2 – gir snittet ikke riktig bilde av forholdene på stedet.

Det er etter Fylkesmannens syn ikke den omsøkte bygningen i seg selv som kan danne grunnlag for kommunens avslag, men bygningstypen i forhold til terrenget.

Det er på det rene at valgt bygningstype med plate på mark normalt ikke vil være egnet for skrånende terreng. Utgangspunktet etter § 74 nr 2 er at en skal ta hensyn både til bygde og naturgitte omgivelser ved utforming og plassering av tiltaket. Som klager har vist til har tomten et relativt flatt parti øverst. Som følge av protester fra nabo ble imidlertid plasseringen endret for å imøtekomme naboen. Dette medførte at bygningen ble trukket mot sør og dermed mot det mer skrånende terrenget på tomta. Fylkesmannen har kun sett tomta vinterstid dekket av snø. Kommunen opplyser imidlertid i saken å ha vært på befaring og mener at tomten vil måtte utsprenges og bearbeides kraftig for tilpasning av hustypen. En vil videre få høye skjæringer ved nordøst- og nordvestfasaden. Hustypen gir ikke rom for tilfylling slik at en kan oppnå kontakt med omkringliggende terreng. Tiltaket vil derfor virke kunstig og bære preg av å være lite gjennomtenkt med hensyn til tilpasning og respet for naturgitte og bebygde omgivelser. Dette er som klager har vist til en skjønnsmessig vurdering fra kommunens side. Det er imidlertid ikke fremlagt ny dokumentasjon fra søkers side som viser mer detaljert hvordan terrengutformingen vil bli ved utbygging i samsvar med søknaden – og at dette gir et akseptabelt resultat.

Etter Fylkesmannens syn bygger kommunens vedtak på en konkret, faglig og saklig begrunnelse i samsvar med de føringer som er gitt i plan- og bygningslovens § 74. nr.2.

Fylkesmannen finner på bakgrunn av ovennevnte ikke å kunne overprøve det skjønn kommunen har utøvd i saken.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 27. august 2010 i sak 85/10.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev datert 28. september 2009 fra Kommunal- og regionaldepartementet, jf. forvaltningsloven § 34.

Avgjørelsen kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Sande

Tor Sande (e.f.)
kontorsjef

Egil Johansen
seniorrådgiver

Kopi til:

Kjetil Jensen og Yngvil R. Vangberg	Åsveien 11	8215	VALNESFJORD
Per Kristen Løkås og Tove K. Dising	Sankthanshågen 12	8215	VALNESFJORD
Svein og Tove Bergkvist	Sankthanshågen 16	8215	VALNESFJORD
Byggpartner	Notveien 17	8013	BODØ