

Klage på vedtak

Eiendom: 86 / 324
Adresse: Rudsstubben 5
Tiltak: Tilbygg
Saksnr: 18/30938 - 19/96693/KROSB

Det klages med dette på kommunens vedtak av 09.05.2019. Klagefristen er overholdt.

Vedtaket

Kommunen har avslått søknaden med følgende begrunnelse:

«Det vises til at tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdelbestemmelse § 27.2 bokstav c.»

Klage på vedtak

Vi mener at kommunen ikke har overholdt sin veiledningsplikt i forvaltningsloven § 11. Det er flere forhold som medfører dette:

- Opprinnelig mangelbrev er ikke en komplett gjennomgang av søknaden. Med tanke på omfanget av manglene mener vi at det hadde vært mer hensiktsmessig om kommunen hadde informert tiltakshaver om hvilke søknadsformer som finnes og hvilke dokumentasjonskrav som gjelder for en slik søknad fremfor å be om delvis supplering, for deretter å be om ytterligere supplering og til slutt avslå søknaden.
- Tiltakshaver har sjekket ut og vært i telefonisk kontakt med de forskjellige saksbehandlerne angående alle punktene som er mottatt i kommunens skriv. Dette har gitt tiltakshaver en berettiget forventning om et positivt vedtak. At vedtaket deretter avslås etter krav om dokumentasjon som ikke har vært relevant for avslaget fremstår som uheldig forvaltning og ressursbruk.
- Det fremgår av SAK10 § 3.1 bokstav a at omsøkte tiltak er et tiltak som eier kan søke om uten å engasjere ansvarlige foretak. Dette har ikke kommunen informert tiltakshaver om. I stedet vises det i vedtaket til manglende selvbyggerdokumentasjon som kommunen ikke har ettspurt tidligere.
- Til tross for manglende veiledning har tiltakshaver supplert søknaden etter kommunens ønsker. Når søknaden nå likevel avslås etter flere kontaktrunder mellom kommunen og tiltakshaver uten at det etterspurte behovet for komplettering datert 01.04.2019 er tatt høyde for, er dette et punkt som kunne vært unngått ved tilstrekkelig veiledning fra kommunen.
- Vi mener kommunens handlinger er i strid med forvaltningsloven § 11.

Saksbehandlingstid

Under overskriften *saksbehandlingstid* i avslaget skriver kommunen at det er benyttet 1 uke på vedtaket, dette beregnet fra hva de anser som en fullstendig søknad. Vi er ikke enig i at søknaden først regnes som komplett fra 02.05.2019. Kommunen har ikke anledning til å la en søknad ligge

Holte as

22 04 95 00 | firmapost@holte.no | www.holte.no | org.nr: 982 506 395

avd. Oslo Drammensveien 145 A, Pb. 172 Skøyen, 0212 Oslo **avd. Tønsberg** Kilden 1, 3118 Tønsberg

avd. Trondheim Havnegata 9 [Pirsenteret], Pb. 1210 Sluppen, 7462 Trondheim

ubehandlet for deretter å velge å nullstille all behandlingstid til den datoen kommunen regner søknaden for å være fullstendig. Opprinnelig søknad ble sendt inn som en 3 ukers-søknad – denne benyttet kommunen 4 uker på å svare ut. Etter første utkvittering av mangelbrev benyttet kommunen deretter 2 mnd. og 1 uke før mangelbrev nr. 2 ble sendt ut – et mangelbrev som vi mener ikke har fått betydning for vedtaket.

Tidsfristene i plan- og bygningslovgivningen er ikke ment å åpne opp for å gi kommunen anledning til å kjøpe seg behandlingstid ved å finne mangler i søknader. Det må gjøres tillegg i saksbehandlingstiden tilsvarende den tid saken har ligget til behandling hos kommunen. Vi mener at reell behandlingstid med dette er over 12 uker og at det skulle vært gjort fratrekk i gebyrene for overskridelse av fristen, jf. SAK10 § 7-6.

BYA

Tiltakshaver har ikke fått informasjon om hva kommunen ønsker av dokumentasjon i forbindelse med en dispensasjonssøknad. Det er kun oppgitt at tiltakshaver må søke om dispensasjon, og ikke hva som burde vektlegges i denne. Vi mener at tiltakshaver skulle vært ivaretatt ved å få informasjon om hva det innebærer å søke om dispensasjon og hvilke vilkår som må oppfylles.

Videre mener vi at kommunens dispensasjonsvurdering legger for stor vekt på fare for presedens. Tiltakshaver har gjort enkle beregninger av boligtomter, tilgrensende og nærliggende, som alle viser at tomtene i nærheten har en høyere utnyttelse enn det som tillates etter kommuneplanen. At kommunen da viser til at regler om maks tillatt utnyttelse fører til «*enhetlig og utbygde byggeområder hvor hver tomt forholdsmessig er like mye utnyttet*» blir derfor uriktig. Vi forstår at kommunen er restriktiv med å gi dispensasjoner, men når det gjelder en søknad om et lite tilbygg i et boligområde som er så godt utbygd med boliger i forskjellige typer, utforming og alder som i dette tilfellet, vil den strenge dispensasjonspraksisen føre til at det i realiteten er et byggeforbud for tomtene.

Omsøkte tiltak på 7,5 m² fører til en økning i BYA på 1,5 %, ny BYA på 22 %. Dette mener vi er en mindre økning som ikke kan regnes som en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanen.

Det omsøkte tiltaket vil erstatte et overbygd tak og levegg som ble oppført før 1969 ifølge naboer. Overbygd tak er tegnet inn på tiltakshavers originaltegninger, og er i tillegg tegnet inn på kommunens Plan- og Byggesaksdialog. Taket har blitt markert som «*feilaktig oppført*» først etter mottatt avslag i denne saken.

Vi viser til at det for tiltak utført mellom 1949 og 1969 ikke finnes klare regler for hva som skal regnes med i en tomts utnyttelse, se veileder for grad av utnyttelse side 54 https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnyttning.pdf. Dette er et forhold som kommunen har sett bort fra i forbindelse med vedtaket, og tiltakshaver har rettet seg etter informasjon/føringer mottatt fra kommunen. Vi mener at det tidligere utførte overbygget ble lovlig oppført og skulle vært registrert hos kommunen som «*som bygget*» tegninger. Vi antar at feilen skyldes feil innregistrering på saken. At kommunale planer i ettertid fastsetter en lavere utnyttelse kan ikke innskrenke lovligheten av noe som tidligere er utført i tråd med daværende regler. Fotavtrykket til huset vil med dette kun øke med omtrent 1 m² ved omsøkte tilbygg sett ut fra den eksisterende situasjonen.

Holte as

22 04 95 00 | firmapost@holte.no | www.holte.no | org.nr: 982 506 395

avd. Oslo Drammensveien 145 A, Pb. 172 Skøyen, 0212 Oslo avd. Tønsberg Kilden 1, 3118 Tønsberg

avd. Trondheim Havnegata 9 [Pirsenteret], Pb. 1210 Sluppen, 7462 Trondheim

Vi mener at det må regnes som en fordel at omsøkte tiltak fører til forbedring hva gjelder byggets utforming. Samtidig bidrar tilbygget til en langt bedre planløsning enn dagens situasjon. Per i dag er kjøkkenet svært lite og upraktisk. Det var en tidsriktig og praktisk løsning på tidspunktet for oppføring, men behov har endret seg over de siste 50 år – og et utvidet kjøkken som det omsøkte vil skape en langt bedre flyt og funksjon for boligen.

Samtidig kan vi ikke se at tiltaket fører til noen ulemper utover at tiltaket er avhengig av at det gis dispensasjon, hvilket kommunen har definert som fare for presedens. Hvis kommunen mener at dette tiltaket skaper presedens vil vi påstå at kommunen allerede har etablert en presedens ved å tillate utbyggingen som er gjennomført i området. Vi kan ikke se at det er noen boliger i nærområdet som har et tilsvarende behov for tilbygg. Ingen saker er like, og vi mener at det må gjøres en konkret vurdering av hvilke negative konsekvenser dette tiltaket kan få og ikke hvilken generell fare det er for at det skapes presedens. Vi mener at fordelene er klart større enn ulempene.

Etter dette mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig satt til side og at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering slik at dispensasjon bør gis, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Uteopphold

Kommunen skriver avslutningsvis at det ikke vurderes om dispensasjon fra uteoppholdsarealer kan gis. Vi finner det uheldig at kommunen ikke har signalisert om denne dispensasjon kan påregnes å gis eller ikke. Hensynet bak bestemmelsen er å avsette tilstrekkelig med uteoppholdsarealer for boligen.

Kommuneplanen stiller krav til MUA 300 m² for eneboliger/tomannsboliger, jf. § 27.2 a. I vedtaket fremstår det som om tiltaket vil føre til langt større konsekvenser enn det som faktisk er tilfellet. Det oppgis i vedtaket at uteoppholdsarealet minker fra 281,5 m² til 256 m². Den reelle reduksjonen av uteoppholdsarealer er tilsvarende tilbyggets størrelse, 7,5 m². Det er kravet til to biloppstillingsplasser som fører til at MUA reduseres.

Kommunen skriver at veiareal/innkjøring ikke kan medregnes i MUA. Det bekreftes at slike arealer ikke er tatt med i beregningen. Videre skriver kommunen at små, avskårede arealer som ikke vil ha noen funksjon som uteoppholdsareal ikke kan medregnes i MUA. I kommuneplanens § 27.1 står det at *hovedandelen* av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Dette er tilfellet for denne tomten, men vi ser at deler av arealene, vest for Rudsstubben ikke nødvendigvis bør tas med i beregningen av MUA.

Vi presiserer at dagens krav til MUA ikke er oppfylt for eiendommen, og at omsøkte tiltak fører til en mindre reduksjon, 7,5 m². Samtidig er dette en flat tomt med uteoppholdsarealer av høy kvalitet. Vi mener at kvalitet bør veie tungt, særlig der kvantitet ikke kan oppnås. Som det er redegjort for i søknaden oppleves det faktiske arealet som er tilgjengelig til uteoppholdsareal som mer enn tilstrekkelig for denne boligen.

Etter dette mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig satt til side og at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering slik at dispensasjon bør gis, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Konklusjon

Ut fra vår redegjørelse mener vi klart å ha dokumentert av dispensasjonene samlet ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra – altså intensjonen bak kommuneplanen – og dispensasjon kan dermed gis. Det foreligger samtidig en overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Vi ber med dette om at kommunen omgjør vedtaket til en tillatelse.

På vegne av tiltakshaver, Rune Tollisen
Med vennlig hilsen



Holte AS v/Benedicte Riise
Tlf. 45 50 60 70
Mobil: 922 20 636
E-mail: byggesoknad@holte.no