

Saksframlegg

Arkivnr. 147/2	Saksnr. 2017/2039-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø	104/17	28.08.2017
Utvalg for næring, plan og miljø	112/17	18.09.2017

Saksbehandler: Ola Hage

Klagebehandling - avslått søknad om tillatelse til tiltak for tilbygg til anneks

Dokumenter i saken:

- 1 I Klage på vedtak - avslått søknad på tillatelse til Jorid Flatås Ulvund og Harald Ulvund
tiltak for tilbygg til anneks - gbnr 147/2
- 2 S Klagebehandling - avslått søknad om tillatelse
til tiltak for tilbygg til anneks
- 3 U Vedrørende behandling av klagesak Harald Ulvund m.fl.
- 4 I Sak vedrørende avslått tillatelse til tiltak for Heimtun Byggteknikk
tilbygg for tilbygg til anneks - gbnr 147/2

Vedlegg

- 1 Byggesaksbehandling - Avslått søknad om tillatelse til tiltak for tilbygg til anneks - gbnr 147/2
Tiltakshavere: Jorid Flatås og Harald Ulvund
- 2 Klage på vedtak - avslått søknad på tillatelse til tiltak for tilbygg til anneks - gbnr 147/2
- 3 Særutskrift - Søknad om dispensasjon fra arealplan - omregulering fra anneks til fritidsbolig - gbnr 147/2 - 7288 Soknedal - søker Jorid Flatås-Ulvund
- 4 Gbnr 147/2 - Forhåndsvarsel om pålegg om retting
- 5 Svarbrev - Forhåndsvarsel om pålegg om retting - uttalelse etter møte 12.05
- 6 Tegninger
- 7 Sak vedrørende avslått tillatelse til tiltak for tilbygg for tilbygg til anneks - gbnr 147/2
- 8 brev av 25.03.2017 svar på pålegg om retting
- 9 kopi av leieavtale for bollighuset
- 10 bilde av trapp i annekset

Ingress

Behandling av klage på vedtak om avslag på søknad om tillatelse til tiltak for tilbygg til anneks.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Harald Ulvund og Jorid Flatås Ulvund, heretter kalt klager, klager i brev datert 14.06.2017 på delegert vedtak 462/17 fattet 06.06.2017. Vedtaket omhandlet avslag på søknad om tillatelse til tiltak for tilbygg til anneks. Klagen begrunnes med flere forhold som gjengis under. Klagen fremmes for å omgjøre vedtaket slik at omsøkt tilbygg kan godkjennes.

Klager er søker i byggesaken og er dermed part i saken.

Vedtaket om avslag ble fattet 06.06.2017 og klagen er mottatt 19.06.2017. Klagen er dermed framsatt rettidig.

Historikk:

- 31.03.2015 Jorid Flatås Ulvund søker om dispensasjon etter pbl kap 19 for å få omregulert angjeldende bygning til fritidsbolig. Saken behandles som utvalgssak 56/15 i møte den 22.06.2015. Følgende vedtak blir fattet:

Midtre Gauldal kommune avslår søknad om dispensasjon for bruksendring av stabbur til fritidsbolig som omsøkt. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedtaket begrunnes med at kommuneplanens arealdel blir satt vesentlig til side. Dette ved at det oppstår ulik arealbruk på et svært begrenset område.
(sak 2015/1062)

- 26.05.2015 Harald Ulvund søker om tilbygg til anneks til bolig.
- 18.06.2015 Midtre Gauldal kommune sender tilbakemelding på mangler ved byggesøknaden
- 15.07.2015 Heimtun byggteknikk fremsender revidert byggesøknad
- 10.03.2017 Midtre Gauldal kommune sender forhåndsvarsel om pålegg om retting etter
pbl kap 32. Dette på bakgrunn av at byggearbeider er igangsatt uten tillatelse.
- 25.03.2017 Forhåndsvarselet blir besvart hhv 25.03.2017 og 25.05.2017 av Ulvund. Videre besvarer Ola Gunnar Heimtun på samme varsel den 04.05.2017.
- 05.05.2017 Det avholdes møte mellom partene i byggesaken og Midtre Gauldal kommune. Dette for å klargjøre status i saken og bygningsmyndighetens vurdering og krav. Søker blir her gjort klar over at Rådmannen vurderer at byggesaken er betinget av en planavklaring som minimum må fremmes som en dispensasjon etter pbl kap 19. Det blir satt frist overfor søker til å utbedre feil/mangler ved søknaden.
- 06.06.2017 Midtre Gauldal kommune realitetsbehandler byggesøknaden og fatter vedtaket som påklages i denne klagesaken (delegert vedtak 462/17).
- 19.06.2017 Byggesaksvedtaket (delegert vedtak 462/17) påklages av Harald Ulvund og
Jorid Flatås Ulvund.

Delegert vedtak 462/17 har følgende ordlyd:

Midtre Gauldal kommune avslår søknad om tillatelse til tiltak for tilbygg til stabbur på eiendommen gbnr 147/2 som omsøkt. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 1-6 og Midtre Gauldal kommunes delegasjonsreglement.

Vedtaket begrunnes med at tiltaket er i strid med bestemmelser i kommuneplan og at tilbygget har en annen bruk en eksisterende bygning.

Klagens innhold

Klagen som er framsatt gjelder i hovedsak forståelse av aktuelt regelverk og kommunens planer. Punktene som klagen baserer seg på kan oppsummeres slik:

- Hvilken bygningstype har eksisterende bygning som skal tilbygges?
- Anvendelsen av kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser
- Vil tiltaket som omsøkes medføre at det oppstår en ny selvstendig boenhet?
- Rettsvirkning av oversittelse av frist for byggesaksbehandling

Klagen er vedlagt i sin helhet.

Vurdering

Klager viser til at Rådmannen har feil oppfattelse av hvilken bygningstype den eksisterende bygningen som skal tilbygges har. Av eldre flyfoto fremgår det at bygningen er oppført i perioden mellom 1956 og 1961. Bygningen ble dermed oppført før bygningsloven av 1965 og var dermed ikke søknadspliktig ved etablering. Som en følge av dette eksisterer det heller ikke byggesaksdokumenter i kommunens byggesaksarkiv som definerer hvilken bygningstype bygning har. På bakgrunn av opplysninger framsatt av klager i tilknyttet dispensasjonssak der bygning omtales som «stabburet» og perioden bygningen er oppført i har Rådmannen lagt til grunn av bygningen er en landbruksbygning.

Klager viser videre til bygningens status i Bygningsregisteret og Statens kartverk. Rådmannen oppfatter dette som en henvisning til Matrikkelen. I og med at bygningen er gammel og oppført før søknadsplikten ble innført er bygningen registrert i forbindelse med massivregistrering ved etablering av digitale register. Denne registreringen ble gjennomført av Kartverket. Det faktum at bygningen er registrert i Matrikkelen som «*garasje/uthus/anneks til bolig*» gir ingen automatisk rettighet til å benytte bygningen til annen bruk enn den opprinnelige. Det kan heller ikke kreves hevd iht matrikkelregistrert bygningstype selv om dette har vært anført i GAB og Matrikkelen over tid.

Planstatus og anvendelsen av planen er også gjenstand for tolkning i klagen. I det påklagende vedtaket henvises det til at det er krav om reguleringsplan når det oppstår en gruppebebyggelse på tre eller flere boliger/ervervsbygg. Det er riktig som klager påpeker at bestemmelsen i planen viser til gruppebebyggelsesplan. Dette er ikke en terminologi som fantes i gammel lov og heller ikke gjeldende plan- og bygningslov. Rådmannen vurderer planbestemmelsen slik at det kreves reguleringsplan, detaljregulering eller områderegulering, når det oppstår en gruppebebyggelse. Videre vurderer Rådmannen at det omsøkte tiltaket medfører at det oppstår en ny boenhet og dette medfører krav om reguleringsplan.

Videre er klager også uenig i at det oppstår en ny boenhet som følge av det omsøkte tiltaket. SAK 10 § 2-2 gjengir tre vilkår som alle må være oppfylt for at det inntre søknadsplikt ved oppdeling av boenhet. Dette er:

- har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
- har egen inngang og
- er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Rådmannen er ikke kjent med at det foreligger regelverk som skiller anneks fra bolig/fritidsbolig, men vurderer at de samme vilkårene må legges til grunn. Jmf tegninger som er vedlagt byggesøknaden, datert 20.05.2015 (vedlagt), innehar omsøkt tiltak alle hovedfunksjoner. Rådmannen vurderer på bakgrunn av dette at det oppstår en ny boenhet. Bestemmelsen om gruppebebyggelse får dermed full effekt ved at tiltaket blir den sjette boligen på et begrenset område.

Klagen viser også til kommunens tidligere behandling av bestemmelsen om krav om plan ved gruppebebyggelse i LNF-soner. Det vises her til at det ikke er krevd plan ved tilbygg. Dette kan nok medføre riktighet, men dette vil i så fall kun gjelde tilbygg som ikke medfører nye boenheter. Reguleringsplan kreves i alle tilfeller det oppstår tre eller flere enheter i slike soner. Rådmannen kan derimot ikke nekte eventuelle søkere å søke dispensasjon fra bestemmelsen. Dette er en lovfestet rett alle har for å få prøvd saker som er i strid med gjeldende arealplan med bestemmelser. Denne muligheten har også klager benyttet seg av i tidligere dispensasjonssak.

Til sist i klagen vises det til at klager har intensjoner om å etablere egen boenhet. Om dette medfører ytterligere tilbygg til den aktuelle bygningen fremgår ikke. Som tidligere beskrevet utløser flere boenheter krav om reguleringsplan. Tidligere i klagen beskrives det at det ikke oppstår flere boenheter. Klagen er dermed selvmotsigende på dette punktet.

Rådmannen har i det påklagede vedtaket gjort rede for anvendelsen av tidsfrister i byggesaken, og rettsvirkning ved oversittelse av disse. Rådmannen vurderer at klagen endrer Rådmannens opprinnelige vurdering.

Konklusjon

Klagen avslås på bakgrunn av at tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel. Delegert vedtak 462/17 av 06.06.2017 opprettholdes.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune avslår klagen slik den er framsatt av Jorid Flatås Ulvund og Harald Ulvund i brev datert 14.06.2017. Avslaget begrunnes med at det omsøkte tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel.

Midtre Gauldal kommune opprettholder sitt delegerte vedtak 462/17 av 06.06.2017.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9.