



FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE

Saksbehandler: Anne Jorun Myklebust
Telefon: 57 64 31 84
E-post: fmsfamy@fylkesmannen.no

Vår dato
25.06.2013
Deres dato

Vår referanse
2013/1434 - 423.1
Deres referanse

Vedtak i klagesak som gjelder klage på vilkår for byggetillatelse på gbnr. , Sogndal kommune

Den 15.03.2013 mottok vi klagesak fra Sogndal kommune som gjelder klage på vilkår for byggetillatelse på gbnr. . Det er klaget innenfor fristen og vilkårene for å ta klagen til behandling er oppfylte. Fylkesmannen beklager lang saksbehandlingstid.

Vedtak

Klagen tas ikke til følge. Fylkesmannen stadfester Sogndal kommunes vedtak av 16.01.2013, i BD SAK 25/13.

Bakgrunnen for saken

Den 16.01.2013 gav Sogndal kommune i BD sak 25/13 tillatelse til oppføring av bolig på gbnr. samsvar med søknad. Tillatelsen ble gitt under vilkår om at:

- *Utvendige farger, inkl. farge på tak skal godkjennast av kommunen*
- *Utvendig veggkledning skal utførast med trepanel og ikkje med mineralpuss som opplyst.*

Det fremgår av kommunens vurdering:

Dette huset og huset på nabotomta gbnr. har eit noko anna formuttrykk enn bygga elles i område, som alle er utført i meir tradisjonell byggestil med trekledning, og vert soleis ein kontrast til bygga elles i område. Det er opplyst frå tiltakshavar at overflate yttervegger er planlagt med mineralpuss, dvs. at fasaden får ei glatt pussa overflate og dermed vil sjå ut som ein murbygning. Etter vår vurdering vil det vere nødvendig at bustaden vert etablert med trekledning for å kunne skape dialog med nabobygga og dermed etablere nødvendig tilpassing til område, jf krava i foresegnene.

Dere klaget i brev mottatt av kommunen 05.02.2013 på vilkåret om at utvendig veggkledning skal utføres med trepanel og ikke med mineralpuss slik dere har søkt om. Dere mener at mineralpuss passer best til huset, og vil være nesten vedlikeholdsfritt. Tiden har forandret seg mye siden reguleringsplanen av 25.11.1996, og det er mer og mer moderne og funkishus som settes opp. I Sogndal ser man at flere murhus kommer opp. Dere tror etterspørselen for murhus blir større i fremtiden. Dere skjønner at det hadde vært mest harmonisk om alle hadde hatt lik kledning på hus, og kanskje til og med samme stil, men at kommunen likevel må ta hensyn til personlige ønsker og preferanser.

Forvaltningsutvalget behandlet klagen den 14.03.2013 i sak 13/13. Kommunen sier i sin vurdering:

Reguleringsplanen for har ingen spesifikke krav til eksakt takvinkel, formkrav eller materialbruk. Derimot stilles det krav til at busetnaden får ei god form og materialbruk... ei harmonisk utforming og vert tilpassa kvarande.... Dvs, at vår vurdering vert basert på skjønn som er kommunen si oppgåve, jf. plan - og bygningslova § 29- 2: Et vert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres

Hovedkontor
Njøsavegen 2, 6863 Leikanger
Telefon: 57 64 30 00
Telefaks: 57 65 33 02
Org.nr 974 763 907

Landbruksavdelingen
Fjellvegen 11, 6800 Førde
Postboks 14, 6801 Førde
Telefon: 57 64 30 00
Telefaks: 57 82 17 77

E-post:
fmsfpost@fylkesmannen.no
Internett:
www.fylkesmannen.no/sfj

slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til dets funksjon og dets bygde omgivelser og plassering.

Ut frå tidlegare vurderingar både i denne byggesaka og for nabotomta gbnr som begge er hus med pulttak og ein meir moderne/ funksisprega form, har vi akseptert at busetnaden får ein kontrast til dei andre husa i område, utan at dei etter vår vurdering kjem i direkte konflikt med busetnaden elles. Utan at det er opplyst i den enkelte sak ligg det også i vår vurdering at tomtane dette gjeld ikkje ligg inneklemd mellom andre hustypar, men i yttersonen og på den måten gjev ei ramme på ein vesentleg betre måte enn om dette var funkishus inn i mellom tradisjonelle hustypar.

Ettersom vi alt har akseptert ei anna husform for desse to nabotomtene og som dermed har fått ein kontrast til den øvrige busetnaden, meiner vi det er viktig at det blir etablert fellestrekk mellom desse husa og dei øvrige ved bl.a. å halda på trekledning som er fellesnemnar for alle husa i feltet. Ut frå vår vurdering vil puss på dette huset medføre at huset blir oppfatta som ein betong-/murbygning, og dermed vert kontrasten for stor til at vi meiner at føresegnene vert ivareteke på ein god måte.

Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble sendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Regelverk

Fylkesmannen har fått delegert myndighet til å avgjøre klager på enkeltvedtak gjort i medhold av plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningslova § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet.

Fylkesmannen skal som klageinstans se til at kommunen har fulgt de lovene, forskriftene og saksbehandlingsreglene som gjelder på rettsområdet ved behandlingen av saken. Fylkesmannen kan under klagebehandlingen prøve alle sidene av vedtaket, også de skjønsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøvingen av det kommunale skjønnnet skal Fylkesmannen legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret.

Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal kommunen se til at byggetiltak har gode visuelle kvaliteter, både ut fra tiltaket selv, dets funksjon og området det er plassert i.

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen har vurdert om befaringsundersøkelse er nødvendig, og mener saken er tilstrekkelig opplyst til at vi kan treffe vedtak, jf. forvaltningsloven § 17.

Den sentrale problemstillingen er om kommunen kunne stille vilkår om at bygningen skal føres opp med trepanel og ikke med murpuss slik dere har søkt om.

Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Det følger av den ulovfestede vilkårsræren at kommunen kan stille vilkår til forvaltningsvedtak dersom vilkåret har en saklig og formålstjenlig sammenheng med tiltaket det søkes om. Dersom tiltaket kan godkjennes under forutsetning av at det stilles vilkår til tillatelsen, vil kravet om saklighet og formålstjenlighet, ofte være oppfylt.

I reguleringsplanen for datert 25.11.1996 heter det i § 2.6 i planbestemmelsene:

Planutvalet skal ved handsaming av byggemeldingar ha for auga at busetnaden får ei god form og materialbruk. Spesielt skal ein ha for auga at husgrupper i same område får ei harmonisk utforming og vert tilpassa kvarandre med omsyn til fargar og takvinkel. Utvendige fargar- inkludert fargar på tak- skal godkjennast av planutvalet. Bygningane skal ha skråtak, og ved val av takvinkel skal det takast omsyn til heilheita i husgruppene.

Det følger ellers av plan- og bygningsloven § 29-2 at:

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Plan- og bygningsloven § 29-2 er en selvstendig avslagsgrunn. I forarbeidene til loven, Ot.prp.nr 45 (2007-2008) side 342 sies det til bestemmelsen:

Det er videre stilt krav om at tiltaket skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i. Dette er et selvstendig krav. Selv om et tiltak i seg selv har gode kvaliteter, er det ikke sikkert det kan plasseres i alle typer omgivelser. Det kreves ikke at det skal være helt likt sine bygde omgivelser, også kontraster kan være positive, men avvikene må framstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldig utforming.

Det er ellers lagt til grunn i forarbeidene på side 230 at de kommunale bygningsmyndigheter skal ha et fritt skjønn ved vurderingen av om et tiltak har «gode visuelle kvaliteter». Dette på grunn av at de lokale bygningsmyndighetene anses som best egnet til å foreta denne vurderingen, basert på lokal byggeskikk og lokal politisk styring av den arkitektoniske og visuelle utviklingen i kommunen.

Vår overprøving av kommunens vurdering av de bygningsestetiske kvalitetene er derfor begrenset i denne saken, jf. forvaltningslova § 34 andre ledd. Vi må likevel kontrollere at vurderingene er forsvarlige og er tilstrekkelig grunnlagt. Vurderingen skal gjøres på bakgrunn av faglig argument, ikke ut fra personlige oppfatninger.

Kommunen sier i sin vurdering av saken at de aksepterer at boligene både på denne tomten og på får en mer moderne og funkispreget form enn bosetningen ellers i området, som alle er utført i mer tradisjonell byggestil med trekledning. Tomtene er ikke innklemt mellom andre hustyper, men ligger i yttersonen av feltet. Tiltak i yttersonen gir et vesentlig bedre visuelt inntrykk enn om et tilsvarende funkishus ble plassert inn mellom tradisjonelle hustyper. Siden husene står i kontrast til den øvrige bosetningen i området, mener kommunen det er viktig å holde på trekledning som en fellesnevner for alle boligene i feltet. Murpuss på dette huset vil føre til at huset blir oppfattet som en betong-/murbygning, og dermed blir kontrasten for stor.

sendte oss e-post den 12.04.2013 der dere viser til at det ikke er tatt hensyn til § 5.1 bokstav a i områdereguleringsplanen for . I denne bestemmelsen står det at: *dersom det vert nytta trekledning, bør det av omsyn til tukt å råte nyttest liggende pandel.* Det står altså ingenting i planen om at det ikke kan brukes hvit murpuss.

Eiendommen gbnr. er ikke omfattet av denne reguleringsplanen, men er omfattet av reguleringsplanen for . Vi peker også på at ved oppføring av boliger i område som er omfattet av områdereguleringsplanen for , skal det også tas hensyn til eksisterende boliger i området og de estetiske kvalitetene av nye bygg skal vurderes av kommunen.

Dere viser ellers i e-posten til at det er forskjellige løsninger som er brukt i nærheten av boligen deres. Huset nærmest dere får en kombinasjon med tre og mur, huset ved siden av dette huset har brun trekledning, og på den andre siden av gaten er halvparten av huset i tre og halvparten i mur. Dere mener derfor at avslaget ikke er i stil med resten av godkjenningene i feltet.

Fylkesmannen ser at husene som er oppført og som er under oppføring på tomtene nærme tomten deres, ikke har helt den samme byggestilen. De har likevel alle trekledning, men i noe ulikt omfang. Når det gjelder den øvrige bebyggelsen ellers i feltet er boligene i hovedsak trebygninger med saltakløsninger. En bygning i murpuss og pulttak er en stor kontrast til dette. Fylkesmannen mener derfor at det er forsvarlig at kommunen mener det er viktig å utpeke en fellesnevner i feltet, og at trekledning vil skape mer harmoni og et fellestrekk med den øvrige bebyggelsen.

Vi mener at kommunens vurdering av byggets estetiske kvaliteter ser ut til å bygge på en faglig og forsvarlig vurdering, og at vedtaket er tilstrekkelig grunnlagt. Kommunen har derfor hjemmel i reguleringsplanen § 2.6 og plan- og bygningsloven § 29-2 til å stille vilkår om av bygningen skal oppføres med trekledning og ikke med murpuss. Vi mener at vilkåret har en saklig og formålstjenlig sammenheng med byggesøknaden, og vi stadfester kommunens vedtak.

Vedtak

Klagen tas ikke til følge. Fylkesmannen stadfester Sogndal kommunes vedtak av 16.01.2013, i BD SAK 25/13.

Vedtaket er endelig og kan ikke klages på, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Astrid Terese Aam
fung. juridisk sjef

Anne Jorun Myklebust
rådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og er uten underskrift.

Elektronisk kopi til
Sogndal kommune