



Saksbehandler: Birthe Smistad

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|------------------------------|------------|
| 089/21 | Hovedutvalg teknisk og miljø | 24.08.2021 |
| 104/21 | Hovedutvalg teknisk og miljø | 28.09.2021 |

Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig med garasje - gnr. 85 bnr. 39 - Kong Augvalds veg 20

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 738/21.
Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 24.08.2021:

Behandling:

Haglands utsettelesforslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 (Ap 2, KrF 1, MDG 1)

HTM- 089/21 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Hovedutvalg teknisk og miljø 28.09.2021:

Behandling:

Vikshåland (Sp) stilte spørsmål ved sin habilitet og fratrådte møtet under vedvurdering av dette. 7 representanter tilstede.

Vikshåland enstemmig erklært habil, jf. fvl. 6.2. Han tiltrådte møtet. 8 representanter til stede.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 104/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 738/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

SAKSFRAMSTILLING

Fakta/saksopplysninger

I delegert sak nr. 738/21 ble det gitt avslag på søknad om endring av gitt tillatelse for oppført enebolig med garasje. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) §§19-2 og 11-6, om rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, herunder byggehøyde. Vedtaket ble påklaget i brev datert 08.06.2021.

Klagen:

I klagen fremkommer det følgende hovedpunkter:

- «Som opplyst i vår søknad, ønsker vi å videreføre de terrenglinjer som er på tomten pr dags dato, og da føre disse helt inn mot hus kroppen.
Hvis dette gjøres, og vi da måler gjennomsnittlig planert terreng, så vil bygget være innenfor kommuneplan, som sier 8 meter byggehøyde.»
- «Som dere også skriver i deres avslag, ble bygget endret i høyden, for å kunne ivareta 2,40 innvendig etasje høyde. Bygget var godkjent med innvendig høyde i to av etasjene med 2,2 meter innvendig høyde.
Hadde vi bygd bygget med 2,2 meter innvendig høyde som godkjent i utgangspunktet, av kommunen, så har vi fått opplyst av kommunen, at vi ikke hadde fått ferdigattest på dette bygget.»
- «Videre, i vår søknad så skriver vi at totalhøyde på bygget er 8,47 meter. I denne høyden, er det tatt med 10 cm underkant kledning. I realiteten er det ikke så mye som 10 cm. Reel høyde er 8,4 før inntil fylling av omkringliggende terreng.»
- «Videre blir det opplyst i deres [avslag] at avstand til nabo i nord er innenfor 4 meters grensen, mens nabo mot vest ikke er det. Nabo i vest har ikke klaget på avstand til grense. Men igjen, når terrenglinjene blir videreført, vil også avstand til nabo i vest være ivaretatt.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering:

Oppføring av bolig høyere enn 8 meter fra planert terreng krever dispensasjon fra pbl. § 11-6 rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, herunder kommuneplan pkt. 8.1 b).

Bolig var et godkjent tiltak med gesimshøyde 8 meter.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene.

I klagen er det vist til at man ved å videreføre de terrenglinjer som er i dag så vil bygget være innenfor kommuneplanens høydebegrensning.

Kommunalsjef teknisk er uenig i dette da gjennomsnittlig gesimshøyde brukes for avstandsberegning til nabogrense, jf. pbl. § 29-4 og byggteknisk forskrift (heretter TEK 17) § 6-2

(3). Bygningens høyde skal måles fra planert terreng, jf. kommuneplanens pkt. 8.1 b), og videre TEK 17 § 6-2 (1). Ved skrånende terreng skal gjennomsnittlig terreng brukes for å finne gesimshøyden. I dette tilfellet er kommunalsjef teknisk også uenig i at gjennomsnittlig terreng skal benyttes som beregningsmetode da eiendommen opprinnelig var relativt flat. Dette også som opprinnelig omsøkt. For å finne den reelle og faktiske høyden på bygget, samt endringen fra opprinnelig godkjent høyde, mener kommunalsjef teknisk det må tas utgangspunkt i samme terreng som er opprinnelig omsøkt og godkjent. Omsøkt dispensasjon viser riktig høyde. Slik boligen er oppført har den en gesimshøyde på 8,47 meter, i samsvar med TEK 17 § 6-2 (1).

I klagen vises det videre til at i søknad så skriver klager at totalhøyde på bygget er 8,47 meter mens reel høyde er 8,4 før inntil fylling av omkringliggende terreng.

Vedrørende omsøkt tilfylling anser kommunalsjef teknisk det som et kunstig tiltak for å oppnå en lavere gesimshøyde etter at boligen er oppført. Boligens høyde, virkning for naboer og omkringliggende miljø forblir uendret selv etter tilfylling. Kommunen er enig i at høyden på boligen bidrar til ulemper for naboer utover hva de må påregne i et sentrumsnært boligområde. Det tungtveiende argumentet om at boligen var i samsvar med plan er ikke lenger tilstede. Og det vil ikke få avgjørende betydning for verken dispensasjonsvurderingen eller klagebehandlingen om bolig er 8,4 eller 8,47 meter høyt, for klagebehandlingen har kommunalsjef teknisk lagt til grunn høyde 8,47 meter.

Videre i klagen vises det til at bolig opprinnelig ble godkjent med to etasjer på 2,2 meter, og at dette ikke ville gitt grunnlag for ferdigattest.

Kommunalsjef teknisk viser i den anledning til pbl. § 21-4 første ledd, andre punktum:

«Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretaks opplysninger om at tiltaket oppfylder tekniske krav».

Ansvarlig søker har erklært at tiltaket oppfylder tekniske krav. At det senere viser seg at tiltakshaver har prosjektert en innvendig høyde som er i strid med teknisk forskrift er ikke noe kommunen skal stå til ansvar for. Kommunen skal i sin saksbehandling legge til grunn at opplysningene fra ansvarlige foretak er korrekte.

Hensikten med denne formuleringen er å presisere hvilke opplysninger som skal avklares av bygningsmyndighetene, og hva som er søkerens ansvar, se videre ot.prp.nr. 45 s. 320 under. Det er tiltakshaverens eller det ansvarlige foretaket som har ansvaret for at tiltaket oppfylder tekniske krav som følger av loven og forskriftene.

Ot.prp.nr. 45 s. 320 sier:

«For å redusere usikkerhet om hva det offentlige/bygningsmyndighetene har et selvstendig ansvar for å avklare i saksbehandlingen, og hvilke oppgaver som motsetningsvis fullt og helt er overlatt til de ansvarlige aktørene for tiltaket, er det inntatt i første ledd andre punktum at kommunen kan bygge på tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfylder tekniske krav. Med dette menes tekniske krav etter plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK). Denne presiseringen er ment som en klargjøring av at tiltakets tekniske sider som hovedregel faller utenfor hva kommunen skal vurdere i søknadsbehandlingen.»

Det var derfor fullt og helt prosjekterendes ansvar å se til at de byggtekniske kravene til tiltaket, som høyde, var oppfylt.

Kommunalsjef teknisk kan dermed ikke se at dette er forhold som kan hensyntas i vurderingen av om hensynet bak bestemmelsen settes til side.

Til slutt blir det i klagen vist til at avstand til nabo i vest også vil være ivaretatt dersom terrenglinjene slik de er i dag blir videreført.

Høyde som beskrevet i pbl. § 29-4 (2) er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense, jf. TEK 17 § 6-2 (3). Avstanden fra boligen til nabogrensen i nord er 4,0 meter, og avstanden anses dermed ivaretatt. Den minste avstanden fra boligen til nabogrensen i vest er 4,1 meter. Ved å legge samme beregning til grunn, anser kommunalsjef teknisk boligen oppført for nær nabogrensen. Gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot vest er 8,47 meter. Kommunalsjef teknisk kan ikke se at tilført terreng skal hensyntas ved beregning av gjennomsnittlig gesimshøyde. Kommunalsjef teknisk anser boligen avhengig av avstandserklæring fra nabo på gbnr. 85/41, alternativt avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4. Da det ble gitt avslag på søknaden ble ikke avstandserklæring eller dispensasjon innhentet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 738/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 85, bnr. 39 - Klage på avslag - endring av gitt tillatelse

Avslag - Endring av gitt tillatelse - gnr. 85 bnr. 39 - Kong Augvalds veg 20

Redegjørelse for søknad om endring

Gnr. 85, bnr. 39 - Søknad om endring av tillatelse

Søknad om dispensasjon