



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
093/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Gnr 15 bnr 392 - Fasadeendring og påbygg forretningsbygg - Bedehusvegen - klagebehandling

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 265/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 01.09.2020:

Behandling:

Leder opplyste om at søker har trukket klagen. Saken trekkes fra sakskartet

HTM- 093/20 Vedtak:

Saken trukket.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 265/20 ble det gitt rammetillatelse til oppføring av påbygg av to etasjer på forretningsbygg, påbygget omfatter tre leiligheter. Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 15/409 i brev datert 05.06.2020. Klagen anses å være innkommet rettidig, da det ble gitt utsatt klagefrist til 05.06.2020.

Klagen

I klagen er det i hovedsak vist til at klager har 10 parkeringsplasser på fellesareal, samt at det er lagt ved en del vedlegg knyttet til historikk vedrørende dette parkeringsarealet.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar til klage

Ansvarlig søker har kommentert klagen som følger:

«Mottatt klage virker mer å være etterlysning av tilleggsdokumentasjon enn klage å selve vedtaket. Oversendt dokumentasjon synes i all hovedsak å dreie seg om parkeringsplasser og hvilke rettigheter som foreligger.

Omsøkt tiltak vil ikke endre på verken antall eller løsning for parkering.

Nye boenheter har tinglyst rettighet på nærliggende eiendom og påvirker verken nabos eller fellesarealer for parkering.

Det er sendt inn tegninger av hele bygget i byggesøknaden, så uklart hvilke tegninger som etterlyses. Dom fra Forliksrådet er oversendt tidligere.»

Vurdering

Oppføring av påbygg og fasadeendring er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. 20-1 bokstav a) og c).

I klagen er det vist til parkeringsplasser på fellesareal.

Omsøkte tiltak omfatter et påbygg der det er prosjektert tre leiligheter. Dette medfører at det er krav om 5 nye parkeringsplasser. Søker har i søknaden vist til at 3 av parkeringsplassene skal tinglyses på boligeiendom i nærheten, gnr./bnr. 15/792. Det foreligger underskrevet erklæring av hjemmelshaver om parkering på 15/792, og det er satt krav i rammetillatelsen at erklæringen skal tinglyses. De øvrige 2 parkeringsplassene er avsatt på det omstridte fellesarealet (gnr./bnr. 15/786), der klager mener hun har rett til 10 parkeringsplasser.

Kommunen viser til pbl. § 21-6 der det heter følgende:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.»

Fra Norsk lovkommentar til bestemmelsen (ved Øystein Nore Nyhus) fremkommer det følgende:

«Vilkåret «åpenbart» kom inn i loven ved endringslov [20. juni 2014 nr. 52](#). Det erstattet det tidligere vilkåret «klart». Formålet med endringen var å heve terskelen for når søknader kan avvises, samt å tydeliggjøre at bygningsmyndighetene ikke skal bruke ressurser på å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål, jf. [Prop. 99 L s. 103](#). Bygningsmyndighetene skal kun gjøre en begrenset undersøkelse av den dokumentasjonen som fremlegges. Den som protesterer mot tiltaket har bevisbyrden.»

Vurderingen blir dermed om det fremstår som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

Søker har dokumentert sine rettigheter på fellesarealet ved en dom fra forliksrådet fra 05.10.2012. Partene i saken i forliksrådet var tiltakshaver, og Karmøy kommune som eier fellesarealet. I dommen fremkommer det at tiltakshaver får godskrevet 18 parkeringsplasser på fellesarealet. Ut fra den dokumentasjonen som er innsendt av partene kan ikke kommunen se at det fremstår som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige rettigheter, som er vilkåret for å

avvise søknad etter pbl. § 21-6. Den privatrettslige tvisten vedrørende parkeringsretten ligger utenfor det kommunen som plan- og bygningsmyndighet skal ta stilling til. Kommunalsjef teknisk presiserer imidlertid at tillatelsen i saken ikke innebærer en avgjørelse av det privatrettslige forholdet.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 265/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 15 bnr. 392 - Klage på vedtak

Målebrev

Erklæring

Kart

Korrespondanse tidligere advokat

Korrespondanse kommunen

Gnr. 15 bnr. 392 - Supplering til klage

Utdrag fra møtebok

Brev fra advokat Munkejord

Parkeringsplasser i fellesareal

Rammetillatelse

Utomhusplan

Tegninger

Omarbeidelse av søknad med vedlegg

Vedrørende parkeringsløsning

Søknad om rammetillatelse

Søknad om dispensasjon

Dom fra forliksrådet

Merknad til nabovarsel

Tilsvar til nabomerknad

Overenskomst

Oversiktskart

Oversiktskart med flyfoto