



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
004/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.01.2022
023/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.02.2022

Gnr. 64/856 - Vedtak i klagesak - Murer, trapp og hagestue - Solstrandvegen

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1131/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 18.01.2022:

Behandling:

Hults utsettelsesforslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 (Ap 1 KrF 1, MDG 1, Sp 1).

HTM- 004/22 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Hovedutvalg teknisk og miljø 15.02.2022:

Behandling:

Nytt forslag, foreslått av Robin Hult, Arbeiderpartiet Uavhengig

Saken settes i bero og tiltakshaver bes lage dispensasjonssøknad.

Hults forslag enstemmig vedtatt.

HTM- 023/22 Vedtak:

Saken settes i bero og tiltakshaver bes lage dispensasjonssøknad.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1131/21 ble det gitt avslag på søknad om terrengendring, murer, platting i to nivåer, trapp og hagestue. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4, vedrørende avstand til nabogrense. Vedtaket ble påklaget av adv. Ferkingstad, på vegne av tiltakshaver.

Klage

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Det som er søkt om og som så langt er gitt avslag på, er betydelig mindre omfattende enn det som faktisk var foretatt av arbeid på tomten. Det er derfor med stor undring for klager at areal- og byggesakssjefen konkluderer med at omsøkte tiltak likevel ikke er «mindre tiltak» fordi det søkes i ettetid i en og samme søknad.
- Klager forutsetter at hovedutvalget tar saken på alvor og foretar befarung.
- Klager viser videre til at kommunen ikke har utvist et forstandig skjønn ved vurdering av om hensyn er vesentlig tilsidesatt.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av terrengendring, murer platting i to nivåer, trapp og hagestue er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 første ledd bokstav a) og k).

I klagen vises i hovedsak til at klager ikke er enig i kommunens vurdering om at tiltakene ikke er «mindre tiltak» fordi det søkes i ettetid i en og samme søknad, samt at kommunen ikke har utvist et forstandig skjønn i dispensasjonsvurderingen.

Hovedregelen i pbl. § 29-4 er at byggverk «skal ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.» Unntak fra bestemmelsen er fastsatt i pbl. § 29-4 tredje ledd, der det er følgende to alternativer:

«a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak»

I denne saken har tiltakshaver ikke lyktes med å få avstandserklæring fra nabo, og vurderingen blir videre om omsøkt tiltak regnes som «mindre tiltak».

Omsøkt tiltak er redusert i forhold til det som opprinnelig var bygd. Tiltakene omfatter imidlertid fortsatt både terrengendring, murer, plattinger i to nivåer og hagestue. Etter kommunens vurdering er omsøkt tiltak samlet sett så omfattende at det ikke kan vurderes som «mindre tiltak». Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4.

Kommunen viser videre til at omsøkt tiltak er søkt om i én søknad, og kommunen vurderer dermed søknaden samlet sett. Om enkelte av tiltakene kunne blitt godkjent som mindre tiltak dersom det var omsøkt for seg er uvesentlig i vurderingen. Tiltakshaver har her tatt en risiko ved å igangsette arbeid uten godkjenning, og kommunen har behandlet søknaden slik den foreligger. Kommunen viser imidlertid til at, selv om enkelttiltak hadde blitt vurdert som mindre tiltak, må kommunen likevel foreta et skjønn i forhold til ulemper for nabo.

Tiltakshaver har dermed ikke noe rettskrav på å få innvilget søknaden om plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen selv om tiltak vurderes som mindre tiltak.

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, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta brannvern hensyn, og å sikre lys/luft mellom bygg og en viss avstand mellom bygninger, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Hensyn til nabo er også en del av denne vurderingen og man skal sikre tilstrekkelig avstand til nabogrensen.

I departementets rundskriv til pbl. §29-4 fremgår følgende om dispensasjon fra bestemmelsen:

«Ombudsmannen har ved flere anledninger uttalt seg om spørsmålet om dispensasjon fra

kravet til 4 meter avstand fra nabogrense, og har gitt uttrykk for at det skal en del til

for å oppfylle de relativt strenge kravene for dispensasjon fra avstandskravet.

Ombudsmannen begrunner dette bl.a. med at det må legges til grunn at lovgiver allerede

har foretatt en avveining mellom utbygger og naboenes interesser, og det må da utvises

tilbakeholdenhet med å dispensere fra avstandskravet. Departementet er enige i

ombudsmannens vurdering.»

Både departementet og Sivilombudsmannen legger altså til grunn at kommunene skal være restriktive med å gi dispensasjon fra pbl. § 29-4. Kommunen har også praktisert dette strengt, og gir i svært liten grad dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Kommunen viser til at nabo skal kunne forutsette at hovedregelen om avstand på minimum 4 meter overholdes. I denne saken har nabo sendt inn merknad til søknaden, og viser til ulemper på grunn av tiltakets omfang og størrelse. Kommunen vurderer omsøkt tiltak samlet sett til å være omfattende, og det er ikke tatt hensyn til omgivelsene. Hensyn bak bestemmelsen anses derfor å bli vesentlig tilsidesatt, og vilkår i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

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. 1131/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 64, bnr. 856 - Klage på vedtak

Avslag - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64, bnr. 856 - Solstrandvegen

Reviderte tegning - Terrengsnitt

Gnr. 64, bnr. 856 - Vedrørende mangler

Korresponands med kommunen

Fortsatt mangler ved søknaden - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64, bnr. 856 - Solstrandvegen

Gnr. 64, bnr. 856 - Mottatt mangler - Supplering og endring av tiltak

Revidert søknad om tillatelse til tiltak

Fortsatt mangler ved søknaden - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64 bnr. 856 - Solstrandvegen

Gnr. 64, bnr. 856 - Supplering til søknad - terrengsnitt med kotehøyder - epost

Terrengsnitt med kotehøyder og vist fyllingsfot 64-856

Fortsatt mangler ved søknaden - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64 bnr. 856 - Solstrandvegen

Gnr. 64, bnr. 856 - Mottatt mangler, tegning med terrengsnitt og svar på nabomerknad

Svar på nabomerknad

Gnr. 64 bnr. 856 - Søknad om murer, trapp og åpen hagestue - Solstrandvegen

Gjenpart av nabovarsel med kvittering

Situasjonsplan

Tegning

64.856