



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 077/22  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 21.06.2022 |

## Gnr. 64, bnr. 856 - Murer, trapp og hagestue - Solstrandvegen

### *Forslag til vedtak:*

I medhold av plan og bygningsloven § 19-2 gis avslag på søknad om dispensasjon fra samme lovs § 29-4.

### **Hovedutvalg teknisk og miljø 21.06.2022:**

#### **Behandling:**

Forslag til vedtak i sak 77/22 Murer, trapp og hagestue. 64/856 Solstrandveien., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

HTM gir etter medhold i PBLs § 19-2 dispensasjon fra samme lovs § 29-4 slik at omsøkte tiltak tillates.

Begrunnelse for dispensasjonen:

HTM mener her at om de enkelte ting som er utført, hadde blitt vurdert hver for seg, ville de fremstå som mindre tiltak uten søknadsplikt.

HTM kan ikke se at tiltaket vil medføre vesentlige ulemper for berørt nabo.

HTM kan her ikke se at hensikten i bestemmelsen det dispenseres fra er vesentlig tilsidesatt.

Etter en samlet vurdering og befaring på stedet, finner HTM, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.

Haglands forslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 stemmer (Ap 1 Storesund, Krf 1, Sp 1, MDG 1) for innstillingen.

#### **HTM- 077/22 Vedtak:**

HTM gir etter medhold i PBLs § 19-2 dispensasjon fra samme lovs § 29-4 slik at omsøkte tiltak tillates.

Begrunnelse for dispensasjonen:

HTM mener her at om de enkelte ting som er utført, hadde blitt vurdert hver for seg, ville de

fremstå som mindre tiltak uten søknadsplikt.

HTM kan ikke se at tiltaket vil medføre vesentlige ulemper for berørt nabo.

HTM kan her ikke se at hensikten i bestemmelsen det dispenseres fra er vesentlig tilsidesatt.

Etter en samlet vurdering og befaring på stedet, finner HTM, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.

### **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.
- I HTM-sak nr. 4/22 ble saken utsatt for befaring.
- I HTM-sak nr. 23/22 ble følgende vedtatt:

*«Saken settes i bero og tiltakshaver bes lage dispensasjonssøknad.»*

- Tiltakshaver har i ettertid sendt inn dispensasjonssøknad. Det er innkommet én nabomerknad til søknaden.

*Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:*

*«Under kommunens behandling av saken har vi fått oppgitt skriftlig at en dispensasjon for § 29-4 ikke*

*ville bli gitt og derfor har vi ikke søkt om dispensasjon. Som vi nå forstår så har Teknisk hovedutvalg som behandlet saken den 15.02.2022 et annet syn på saken og derfor kan vi se nytten av denne dispensasjonssøknaden med de kostnader den tilfører. Vi mener fortsatt at tiltak utført i en mindre avstand til nabo enn 4m skulle vært vurdert som mindre tiltak, men slik som saken står nå så søker vi*

*om dispensasjon for nåværende oppførte tiltak.*

*Vi mener at tiltak som er plassert nærmere nabo på 64/ 404 enn 4m ikke vil ha noen negativ*

*påvirkning for nabo. Disse tiltakene er ikke dominerende verken i omfang eller høyde. De er ikke vendt mot nabo, det er ikke direkte innsyn til nabo, de tar ikke utsikt for nabo og de påvirker heller ikke terrengsikring negativt på naboeiendom. Ved utført tiltak så er område blitt bedre sikret og med*

*en bedre tilkomst . Tidligere så var dette område en skråning med stedlige masser som ble tilført når*

*boligen ble bygget på 1970 tallet. Med de nedbørsmengder vi har på Karmøy så har denne*

*skråningen blitt påvirket ved at den har vist tegn til sig og mindre «ras». Som vi både erfarer og som*

*det blir fortalt så vil nedbørsmengden bli økende. Skråningen har fra før vi overtok eiendommen vært*

*usikret og lite tilgjengelig siden den vår overvokst med trær og busker. Når tidligere eiere og vi har*

*prøvd å holde denne skråningen tilgjengelig så har dessverre endt opp med noen uheldig skader*

*etter fall og lignende. Vi mener at ved de tiltak vi har utført så har vi sikret skråningen for fremtiden*

*og siden vi har en voksende familie på 6 stk så har vi sett på dette som et nødvendig tiltak for å*

*kunne benytte eiendommen vår bedre og tryggere. Våre barn er den alderen som ville gjort det*

*utfordrende for oss å føle oss sikre når de var ute på eiendommen. Den delen av utførte tiltak som*

*ligger nærmere nabo enn 4m er den delen som vi definerer som lite påvirkende for nabo. Som en*

*sammenligning så kunne vi satt opp en levegg på 1,8m høyde i en lengde på 5m i grensen mot nabo,*

*uten å søke. Vi kunne også ha plassert ei hagestue (under 50m<sup>2</sup> med 4m høyde) 1 m fra nabo uten*

*søknad. Sett i forhold til dette mener vi at vårt tiltak er mye mindre påvirkende for nabo.*

*Med dette mener vi at tiltaket har så mange positive sider for område og lite, om noen, negative sider. Og derfor bør det kunne gis dispensasjon for søkt tiltak.»*

### Nabomerknad

*«Politisk behandling*

*I innledningen viser dere til at saken skal behandles politisk, og ikke gå den vanlige veien om*

*administrasjonen. Vi forstår ikke helt hvorfor saken ikke skal følge normal prosedyre, men legger t*

il

grunn at kommunen uansett vil gjøre en ryddig og ordentlig behandling av saken. I søknaden har dere også vist til at Teknisk hovedutvalg ved sin behandling den 15.02.2022, har gitt uttrykk for et annet syn i saken enn det som er innstilt av kommunens administrasjon. Det er uklart for oss hva dette innebærer, men vi legger til grunn at utvalget ikke har forskutt ert en dispensasjon t il fordel for dere på bekostning av oss.

### *Sikring*

Dere viser til at det utførte tiltaket bidrar til å sikre skråningen som er «. .. overvokst med trær og busker.» I den forbindelse viser vi til miljødirektoratet sin rapport om «Naturbaserte løsninger for klimatilpasning». I denne rapporten står det på side 13 følgende:

«Bevaring og planting av trær og skog vil for eksempel være et klimatilpasningstiltak for f ere av klimautfordringene ved at de gir erosjonsbeskyttelse, vannføringsregulering, kjølede effekt gjennom

fordamping, vannrensning og vinddemping.»

For å hensynta den økende nedbøren som dere viser til, ville det med utgangspunkt i denne rapporten vært logisk om dere ikke gravde vekk all vegetasjonen.

### *Plassering*

Videre i søknaden viser dere til at en dispensasjon og tillatelse til tiltaket ikke vil påføre oss noen ulemper. I tillegg skriver dere at tiltaket har «så mange positive sider for området og lite, om noen, negative sider». Vi er ikke enige i dette. Vi oppfatter det som en ulempe for vår eiendom at et så stort byggverk/ konstruksjon kommer tett opp mot vår grense. Vi forstår at dere mener tiltaket er positivt for dere, men dere kan vel ikke mene at det er rimelig å påføre oss ulemper?

Tegningene som er vedlagt stopper også opp i grensen mellom oss og gir ikke et godt bilde av hvordan vi påvirkes av tiltaket .

Etter vårt syn har dere god plass til at rekke byggverkene mot nord, slik at avstanden til vår grense blir fire meter. Vi vil selvsagt ikke ha noen innvendinger mot et slikt tiltak, hvis vi kan forut ette at

4-

*metersregelen blir fulgt.*

### *Mindre tiltak*

*Avslutningsvis viser dere til at det er en rekke tiltak som kan settes opp i nabogrense, eller nær nabogrense uten søknad. Vi er ikke enige i at deres prosjekt er sammenlignbart med slike tiltak.*

*Kommunens administrasjon har gjentatte ganger påpekt skriftlig, at tiltaket dere søker om ikke er et mindre tiltak. Vi synes derfor det er rart og unødvendig at dere nok en gang forsøker en omkamp på*

*denne definisjonen.*

*Det oppleves for oss som svært urimelig at vi må bruke så mye energi og tid på å forsvare en rettighet, som vi trodde fulgte av loven.»*

### **Vurdering**

Omsøkt tiltak omfatter terrengendring, murer, platting i to nivåer, trapp og hagestue. Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 vedrørende avstand fra nabogrense og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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.

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Bestemmelsen er dermed en viktig styringshjemmel for kommunene.

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 ikke nabo gitt skriftlig samtykke, og da det er snakk om flere tiltak som må ses samlet så er omsøkt tiltak ikke mindre tiltak etter bestemmelsens bokstav b). Det er dermed nødvendig med dispensasjon fra § 29-4 for å kunne tillate omsøkt tiltak.

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 Sivilombudet 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. Når det gjelder sikring av skrånning, viser kommunen til at det er fullt mulig å sikre eiendommen uten at dette er til ulempe for nabo. Hensyn bak bestemmelsen anses å bli vesentlig tilsidesatt, og vilkår i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

#### ***Kommunalsjef teknisk sin konklusjon***

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt, og kommunalsjef teknisk anbefaler at søknad om dispensasjon avslås.

**Vedlegg:**

Gnr. 64, bnr. 856 - Dispensasjonssøknad  
Gnr. 64, bnr. 856 - Supplering av dokumentasjon - Nabovarsel  
Kvittering for nabovarsel  
Svar på nabomerknad  
Svar på nabovarsel - Frank Åsland og Line Osmudsen  
E-post - Vedrørende merknad  
Saksframlegg  
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  
Korresponnans 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