



Saksbehandler: Birthe Smistad

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
075/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.06.2022

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

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 773/22.
Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 21.06.2022:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 075/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 773/22.
Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

I delegert sak nr. 773/22 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.) § 29-4, om byggverkets plassering, herunder høydeplassering. Vedtaket ble påklaget i brev datert 02.06.22.

Klagen:

I klagen fremkommer det følgende hovedpunkter:

- «Vi forstår ikke begrunnelsen for kommunens standpunkt i denne saken. Endringen vi søker tillatelse til er ikke omfattende og vil ikke medføre konflikt med gjeldende plan.»
- «Vi bestrider ikke at det er gjort en feil og at kotehøyden på toppen av bygningen er høyere enn det som ble opprinnelig godkjent, men endringen på omtrent en halvmeter medfører ingen praktiske konsekvenser for verken naboer eller omgivelser. De ulemper som naboene påpeker, er en følge av den opprinnelige rammetillatelsen og endres ikke som en følge av den søkte terrengendringen.»
- «Vedtaket er svært krevende å forstå. Kommunen gjentar påstanden om at vi manipulerer gjennomsnittshøyden ved å lage en kunstig fylling. Samtidig inneholder vedtaket en nesten to

sider lang dispensasjonsvurdering, uten at det kommer frem av vedtaket at det gis avslag på søknad om dispensasjon. Vi er heller ikke enige i at vi har søkt om dispensasjon.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering:

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd, første setning, at «byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»

Bolig ble godkjent med kotehøyde + 19,5 på en flat, ferdig planert tomt. Problemet var at boligens etasjer var prosjektert med feil høyde i to av etasjene, hhv. 2,2 m. Når man da under bygging endret etasjehøyde til godkjent TEK, 2,4 m, så førte dette til et høyere bygg enn det som følger av kommuneplan og det som var tillatt og godkjent i rammetillatelsen. For å komme tilbake til tillatt høyde 8 meter valgte ansvarlig søker/tiltakhaver å fylle på terrenget, for slik å manipulere gjennomsnittlig høyde fra ferdig planert terreng.

I klagen er det vist til at høydene stemmer overens med det som er tillatt i plan, jf. målereglene i veiledning til grad av utnyttning H-2300. Det er i veilederen helt klart at det er «ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt en bygning» som er det relevante utgangspunktet.

Kommunalsjef teknisk er enig med klager, og Statsforvalteren, at høyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det vil derimot være helt feil om man etter å ha fått godkjent høydeplassering, med godkjente terrengtegninger som viser flat, ferdig planert tomt, skal kunne fylle på deler av tomten for slik å komme innenfor høydebegrensningene i plan. Fyllingen på tomten er ikke godkjent av kommunen og man må derfor ta utgangspunkt i de tegningene og den høyden på tomten som ligger til grunn for rammetillatelsen, men da fortsatt ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Dersom dette fravikes kan man risikere at det bygges høyere enn tillatt, men at man gjennom endring av terreng i etterkant tilpasser høyden til å være i samsvar med tillatelsen. Kommunen vil da ikke ha noen mulighet for kontroll og bestemmelse av høydeplassering slik som forutsatt i pbl. § 29-4. Terreng og høydemåling må godkjennes av kommunen gjennom søknadsprosessen, alternativt gjennom en endringsøknad. Ikke at man etter å ha manipulert terrenget kan si at det er dette som er ferdig planert terreng. Dette vil i tilfelle skape ukontrollerbare situasjoner med store følger for naboer og omgivelser.

Kommunen har aldri ment at man skal ta utgangspunkt i terrenget som var før det ble bygd på tomten slik klager skriver. Men kommunen behandler høyde og terreng på tomten gjennom behandling av søknad og godkjenning av kotehøyder og tegninger, som her viste flatt terreng rundt hele bygningen. Dersom terreng på innsendte tegninger ikke var aktuelle så burde dette vært opplyst om i søknaden, noe det ikke var.

Kommunens bruk av «eksisterende terreng» er ment å vise til godkjent terreng, så vel som eksisterende, da det ikke har vært noen søknader knyttet til terrengendring, eller noe i opprinnelig søknad om at terreng skulle endres. Terrenghevingen ble gjort for å tilfredsstille høydebegrensningene, ikke fordi terrenget i seg selv fordret en slik heving. Eiendommen var en ferdig planert, flat tomt.

Kommunen er helt klar på at man ikke ville fått godkjent verken kotehøyde eller høyde på bolig dersom man i opprinnelig søknad hadde denne kunstige fyllingen. Kommunen ville heller ikke ha godkjent heving av terreng på denne tomten av hensyn til naboer. Gjennom endringen som er gjort på terrenget så har tiltakhaver/ansvarlig søker fått en bolig som på opprinnelig søkt og tillatt planert tomt er 8,47 meter høyt, i strid med byggehøyde etter kommuneplan og i strid med avstandskrav til nabo i vest.

I klagen vises det videre til at endringen ikke vil medføre noen praktiske konsekvenser for verken

naboer eller omgivelser.

Kommunalsjef teknisk er uenig i denne vurderingen. Kommunen mener at høyden på boligen bidrar til ulemper for naboer utover hva de må påregne i et sentrumsnært boligområde. Boligens høyde, virkning for naboer og omkringliggende miljø forblir uendret selv etter tilfylling. Det tungtveiende argumentet om at boligen var i samsvar med plan er ikke lenger til stede.

Videre i klagen vises det til at vedtaket er vanskelig å forstå, og at det aldri ble søkt om dispensasjon fra gesimshøyde.

Så lenge kommunen har gitt avslag på søknad om endring av tillatelse, her terrengheving, vil ikke høyden være i tråd med gitt tillatelse eller innenfor kommuneplanens bestemmelser om høyde. Søknad vil derfor være avhengig av dispensasjon. Dispensasjon fra gesimshøyde ble søkt om 15.03.21 og denne er behandlet i avslaget av 12.05.22.

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. 773/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 85, bnr. 39 - Klage på avslag

Avslag - Endring av gitt tillatelse - Nybygg enebolig med garasje - gnr. 85 bnr. 39 - Kong Augvalds veg 20

Redegjørelse for søknad om endring

C5 Merknad til nabovarsel

C6 Merknad til nabovarsel

C7 Merknad til nabovarsel

C8 Merknad til nabovarsel

D1 Situasjonsplan

E1 Tegning, fasader

E2 Tegning fasade og snitt

Q3 Kommentar til merknad fra nabo

Gnr. 85 bnr. 39 - Merknad fra nabo

Gnr. 85 bnr. 39 - Kommentar fra nabo vedr. nybygg

Gnr. 85, bnr. 39 - Statsforvalteren i Rogaland - Klageavgjørelse i byggesak - dispensasjon for høyde

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

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

Søknad om dispensasjon