



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
088/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	06.09.2022
109/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	27.09.2022

Gnr. 15 bnr. 521 - Vedtak i klagesak - Påbygg enebolig - Rådhusvegen 117

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 949/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 06.09.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 88/22. g/b nr 15/521, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Saken utsettes for befaring.

Haglands (KL) utsettelsesforslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 (Ap, Krf, Sp (Vikingstad), MDG.

HTM- 088/22 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Hovedutvalg teknisk og miljø 27.09.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 109/22. 15/521 Påbygg enebolig., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Klagen taes til følge.HTM gir dispensasjon fra PBLs § 29-4 etter medhold i samme lovs § 19-2,slik at omsøkte tiltak kan gjennomføres.

Bakgrunn for dispensasjonen.

Huset står på opprinnelig grunnmur og avstand til nabogrense er kun ubetydelig endret og innenfor tidligere avgitte avstandsærklæring.

Høyden er innenfor tidligere avgitte erklæring.

Brannikkerheten er ivaretatt etter forskriftene

Huset på nr.117 er ca.70 år og har hatt samme avstand til nabogrense lenge før blokken på nr.115 ble bygget.

HTM kan her ikke se at en dispensasjon fra avstandsbestemmelsene vil gi noen ulemper for beboerne i nr.115,sett i forhold til tidligere godkjente bygg.Blokk på nr.115 har en vegg med smale vinduer mot nr,.117,noe som taler for dispensasjon.

HTM finner det fornuftig med fortetting av boliger, i/nær bysentrum.

HTM kan her,ikke se at hensynene det dispenseres fra er vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ansees vesentlig større enn ulempene om dispensasjon tillates her.

HTM finner,etter en samlet vurdering og befaring på stedet,betingelsene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Haglands forslag vedtatt med 7 stemmer mot 2 stemmer (Ap 1, MDG 1) for innstillingen.

HTM- 109/22 Vedtak:

Klagen taes til følge.HTM gir dispensasjon fra PBLs § 29-4 etter medhold i samme lovs § 19-2,slik at omsøkte tiltak kan gjennomføres.

Bakgrunn for dispensasjonen.

Huset står på opprinnelig grunnmur og avstand til nabogrense er kun ubetydelig endret og innenfor tidligere avgitte avstandsærklæring.

Høyden er innenfor tidligere avgitte erklæring.

Brannikkerheten er ivaretatt etter forskriftene

Huset på nr.117 er ca.70 år og har hatt samme avstand til nabogrense lenge før blokken på nr.115 ble bygget.

HTM kan her ikke se at en dispensasjon fra avstandsbestemmelsene vil gi noen ulemper for beboerne i nr.115,sett i forhold til tidligere godkjente bygg.Blokk på nr.115 har en vegg med smale vinduer mot nr,.117,noe som taler for dispensasjon.

HTM finner det fornuftig med fortetting av boliger, i/nær bysentrum.

HTM kan her,ikke se at hensynene det dispenseres fra er vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ansees vesentlig større enn ulempene om dispensasjon tillates her.

HTM finner,etter en samlet vurdering og befaring på stedet,betingelsene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 105/20 ble det gitt tillatelse til påbygg/ombygging av enebolig. Kommunen oppdaget ved tilsyn at det var foretatt søknadspliktige endringer på bygget, blant annet ble det bygd leiligheter i 1. og 2. etasje (tomannsbolig). Det ble sendt inn endringsøknad og i delegert sak nr. 949/22 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 vedrørende bygging nærmere nabogrense enn 4 m. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 27.06.2022.

Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Det foreligger samtykkeerklæring som er dekkende, og tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon.
- En dispensasjon må ta utgangspunkt i forholdene slik det var før man søkte endring, og det virker som kommunen fullstendig har sett bort fra at det stod et hus på tomten fra før.
- Klager har vanskelig for å skjønne at hensyn bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt, og at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Nabomerknad

Det foreligger nabomerknad fra deleier av 15/1482:

«Tegning av 01/ 11/ 19, fasader, lå ved nabovarselet (vedlagt)

Avstandserklæring ble undertegnet 20/ 1-2020 (vedlagt)

Avstandserklæringen inneholdt selvsagt avtale om avstand (min 2 meter) og brannkrav, men også avtale om høyde som ikke skulle overstige 0,6 meter over høyden på det opprinnelige bygget.

Undertegnede har helt siden oppstarten av oppføringen av bygningen lagt merke til at det ikke har blitt bygget i henhold til tegninger i nabovarsel 2019 og avtaler inngått i 2020.

I dette tilfellet har man altså søkt på noen tegninger og tillatelse er gitt på dette grunnlaget, mens man hele tiden har bygget etter tegninger som man først får nabovarsel på 19.05.21.

Det påpekes følgende konkrete forhold som det bes om svar på:

En flermannsbolig krever en omregulering med påfølgende rekkefølgekrav. Sameiet Rådhusgata 115

som er en flermannsbolig har en egen reguleringsplan, mens omliggende eiendommer er eneboliger.

Prøver man å omgå kravene ved å søke på en enebolig og så bygge en flermannsbolig?

Avstanden er blitt mindre en 2 meter pga endringer som ikke er varslet. Hvorfor er det blitt slik?

Hvordan er brannkrava i varetatt?

Er høyden endret i forhold til opprinnelig søknad, og avtale?

Stemmer terrenklinjene, eller er terrenget endret i forhold til opprinnelig søknad ?

Krav til parkering er endret etter man har bygget en flermannsbolig uten å ha søkt, kan man da bare

tegne inn fler parkeringsplasser? Trafikken til og fra eiendommen må jo nødvendigvis øke.

Gjør endringer av bygget (i forhold til godkjent) at Sameiet Rådhusgata 115 kan få andre krav dersom

vi ønsker å endre på vårt bygg?

Undertegnede og Sameiet Rådhusgata 115 godtok opprinnelig byggesøknad, og til og med skrev under på en avstandserklæring med avtalte premisser for at opprinnelig prosjekt skal kunne gjennomføres. At da Garvik prosjekt, som ansvarlig søker, og tiltakshaver bevisst bygger noe annet enn hva som er omsøkt må få konsekvenser.»

«Gabriel Garvik for Garvik Prosjekt skriver »Selv om det allerede er gitt samtykke til plassering nærmere nabogrensen enn fire meter, søker vi om dispensasjon fra plan- bygningsloven § 29-4 annet ledd.

Det nye tiltaket, som ikke er søkt om, har en annen plassering, annet bruksområde (2 mannsbolig), annen utforming og utvidelse slik at avstand (mindre), plassering, trafikkforhold mm er endret. Det er altså ikke samme bygget som opprinnelig ble omsøkt som er oppført, selv om Garvik Prosjekt og tiltakshaver forsøker å bagatellisere og bevisst forsøkte å «komme unna med» den bevisste endringen av tegningene, plassering og utførelse.

01.12.2021 ble søknad om tilbygg og bruksendring avvist som mangelfull.

Det er ikke slik at tiltakshaver og ansvarlig søker ubevisst har gjort en feil, og inntar en ydmyk holdning for å rette opp i forholdene. Bygningen er oppført og som vedlagte bilder viser har det forgått arbeider på boligene lenge etter at arbeidene ble beordret stoppet av kommunen.

«Bygger man først og søker etterpå?» er et spørsmål som det er betimelig å spørre seg.

«Er det lettere å få tilgivelse enn tillatelse?»

Prinsipielt er dette en viktig sak for kommunen, byggefirmaene og meg som amatør og nabo.»»

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknad:

«Dette er en ombygging som har vært krevende med mye, utskifting grunnet råteskader. dette er opplyst ved

tilsyn også skriftlig til kommunen.

Det påstås at vi bevist har bygget på andre tegninger dette må bero på en misforståelse. kommenterer ikke

mer påstandene om at vi ikke har bygget etter søkt, da det hele tiden har vært vår intensjon om å søke

endringer.

Kan påstås at det er krav til omregulering. Det mener vi ikke at er et krav for å gjøre denne om til 2 mannsbolig.

en prøver ikke å omgå noen krav, men det er forskjell på en blokk med 6 leiligheter og en bolig som gjøres om

til 2 mannsbolig.

Brannrapport er vedlagt i søknaden.

bygget er innmålt og holder 2 meters avstand fra nabogrense. slik som erklæring tilsier. at det skal være.

høyden er innafor slik det ble besvart etter sist med en høyde på 9.62, det var avtalt med nabo at bygget ikke

skulle være høyere en 60 cm over eksisterende møne som var $9.14 + 60 \text{ cm} = 9.74$ så vi er innafor på det.

Terreng linjene er rettet opp i ny søknad om endring.

I merknadene synes Sjøens hovedpoeng å være at det omsøkte tiltaket er ulikt, og noe annet, enn det tiltaket

han og sameiet skriftlig samtykket til. Det vises blant annet til plasseringen, bruk, utforming, avstand til

nabogrense, trafikkforhold, mm.

Tiltakshaver er ikke enig i at det omsøkte tiltaket skiller mye fra tiltaket Sjøen/sameiet aksepterte.

Når det gjelder plassering, er det nye bygget plassert på grunnmuren til boligen som stod på tomten tidligere,

slik det lå til grunn i byggesøknaden. Dette har vært forutsetningen hele veien. Avstanden til nabogrensen er

derfor heller ikke endret utover det naboen allerede hadde samtykket til.

Som utsnittet under viser, er det også små forskjeller mellom utformingen av tiltaket det allerede er gitt

tillatelse til og det omsøkte tiltaket.



Endringen det søkes om tillatelse og dispensasjon til

Godkjent ombygging som nabo har samtykket til

Vi forstår ikke helt hva Sjøen sikter til med endringer i trafikkforhold. Veiene er ikke flyttet, sikten er ikke endret og avstanden fra huset til hovedveien er den samme som avstanden var ved den gamle bebyggelsen.

Sjøen trekker ellers frem forhold i byggeprosessen som han mener er gjennomført på uriktig vis. Dette har imidlertid ikke betydning for vurderingen av endringssøknaden og dispensasjonen fra § 29-4.

Vi finner avslutningsvis grunn til å kommentere at det ikke er konkretisert hvilke ulemper tiltaket eventuelt skulle gi for Sjøen og sameiet som naboer. Tiltakshavers oppfatning er fremdeles at dispensasjonen ikke gir ulemper for Sjøen/naboeiendommen.»

Vurdering

Søknaden omfatter endring av søknad til horisontaldelt tomannsbolig. Da tiltaket ligger nærmere enn 4 m fra nabogrensen, og det ikke foreligger samtykkeerklæring, så er tiltaket avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4.

I klagen vises det til at det foreligger samtykkeerklæring som er dekkende.

Kommunen viser til pbl. § 29-4 der det heter følgende:

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

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

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

Når det gjelder skriftlig samtykke viser kommunen til regjeringens rundskriv H-8/15 der det fremkommer følgende:

«Samtykke skal foreligge på vedtakstidspunktet. Det er krav om at samtykket skal være skriftlig, slik at det senere skal kunne dokumenteres. Sivilombudsmannen har i flere uttalelser gitt uttrykk for at ved plassering av tiltak nærmere enn 4 meter fra nabogrense, må det foreligge et uttrykkelig og positivt samtykke fra nabo. (...) Videre må nabosamtykket være formulert slik at det ikke oppstår tvil om hva det gjelder. Et samtykke kan således ikke oppstille forbehold eller vilkår som gjør det uklart for kommunen om det gjelder. Det må derfor foreligge en samtykkeerklæring der det uttrykkelig fremgår at naboen samtykker til at et konkret tiltak plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter.»

Samtykkeerklæringen som klager anfører er dekkende, ble gitt i forbindelse med byggesøknaden der det ble gitt tillatelse til påbygg/ombygging av eksisterende enebolig, delegert sak nr. 105/209. I erklæringen ble det forutsatt at huset skulle ha samme plassering og ikke ble mer enn 60 cm høyere enn eksisterende hus. Endringen fra opprinnelig erklæring ble gitt omfatter blant annet et trappehus, som et tilbygg i to etasjer. Plasseringen er også endret, noe erklæringen forutsetter ikke skal skje. Det er videre gjennomført en bruksendring ved at det er bygd en ekstra boenhet, slik at boligen nå er en tomannsbolig i stedet for en enebolig. Et samtykke til påbygg/ombygging på en enebolig kan neppe sies å være dekkende for en ny boenhet, noe som medfører at bygget blir en tomannsbolig. Etter kommunens vurdering er ikke opprinnelig samtykke gjeldende for de tiltak endringssøknaden omfatter.

I klagen anføres videre at kommunen har sett bort fra at det har stått et hus på tomten fra før,

samt at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Når det ikke foreligger skriftlig samtykke er omsøkt tiltak avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4. 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.

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.

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. Naboene får en ny boenhet i andre etasje i en avstand på ca. to meter fra grensen. Dette medfører mer innsyn til naboenes eiendom. Trappetilbygget kommer også nærmere nabogrensen enn eksisterende hus gjør, uten at det er fastsatt hvor nær nabogrensen det er plassert. Et åpent trappehus innebærer både økt innsyn og også fare for økt støy. Kommunen kan ikke se at det endrer saken nevneverdig at det allerede står en enebolig på eiendommen, da omsøkt tiltak medfører en vesentlig endring av eksisterende forhold, en endring som må sies å være upåregnelig for naboene. Kommunen mener derfor at hensynet bak bestemmelsen settes vesentlig til side.

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. 949/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 15, bnr. 521 - Klage over vedtak

Avslag på endringssøknad - Påbygg enebolig - gnr. 15 bnr. 521 - Rådhusvegen 117

Situasjonskart

Gnr. 15, bnr. 521 - Supplering av søknad

Dipensasjonssøknad

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Svar på nabomerknad

Tegning - Fasader

Perspektiv

Tegning - Plan

Merknad til nabovarsel - John Arve Sjøen

15.521