



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
089/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	06.09.2022

Vedtak i klagesak - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64 bnr. 856 - Solstrandvegen

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder HTM-vedtak nr. 77/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 06.09.2022:

Behandling:

Innstillingen vedtatt med 5 stemmer mot 4 (Ap, KrF, SP (Vikingstad), MDG.

HTM- 089/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder HTM-vedtak nr. 77/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

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 pålagt av adv. Ferkingstad, på vegne av tiltakshaver.
- I HTM-sak nr. 4/22 ble saken utsatt for befarings.

- I HTM-sak nr. 23/22 ble følgende vedtatt:

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

- Tiltakshaver sendte inn dispensasjonssøknad, og søknaden ble lagt frem for HTM på møte 21.06.2022, og det ble fattet følgende vedtak, sak nr. 77/22:

«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 gis.»

- Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 64.404, i brev datert 12.07.2022.

Utsatt iverksetting av vedtaket

Kommunen har i brev datert 20.07.2022 gitt utsatt iverksetting av vedtaket, i medhold av forvaltningsloven § 42.

Klagen

Klage på vedtak

Vi viser til møte i HTM den 21.06.2022, der det ble gitt dispensasjon og tillatelse for tiltak på gnr. 64 bnr. 856, og klager med dette på vedtaket. Melding om vedtak ble mottatt i altinn den 30.06.2022 og klagen er dermed rettidig.

I saksutredningen for vedtaket skriver kommunalsjefen at 4 metersregelen skal praktiseres strengt og at kommunen «... *i svært liten grad gir dispensasjon.*» Videre står det at vi som nabo skal kunne forutsette at hovedregelen om fire meters avstand blir fulgt.

Vi er derfor overrasket over at hovedutvalgets politikere gir dispensasjon i strid med faglige råd. I begrunnelsen konkluderer de med at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene uten at det er sagt noe om hvilke fordeler dette er. Vi mener fortsatt at å få et så stort byggverk tett på vår grense er en ulempe for oss. At hensynet til naboens utbyggingsmuligheter skal veie klart tyngre enn våre interesser forstår vi ikke. Er HTM bare utbyggerens politikere eller innbyggernes politikere?

HTM mener at hvert tiltak for seg ville blitt vurdert som «mindre tiltak», unntatt fra søknadsplikt. Hvorfor er dette et relevant poeng? Det må jo være kombinasjonen av tiltak og den faktiske samlede situasjonen som er relevant å vurdere. Ikke hvert av tiltakene isolert sett.

Konklusjonen til kommunalsjefen er at hensikten med avstandsregelen blir vesentlig tilsidesatt. Da vil vi gjenta det som vi skrev i merknaden til søknaden, at 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.

Kommentar til klagen

Viser til at vi har fått informasjon om at nabo på 64/404 har sendt inn klage på vedtak gjort av HTM (77/22) og derpå gitt tillatelse vedr. vårt uteområde.

Vi vil med denne innsending påpeke at hva nabo beskriver i sin klage som «å få et så stort byggverk tett på vår grense er en ulempe for oss». Dette mener vi er totalt feilbeskrevet, både i beskrivelse av størrelse og hvilken ulempe det medfører for nabo og det er her at HTM har sett virkeligheten av tiltaket. På dette grunnlag har de gitt dispensasjon og med da påfølgende tillatelse.

Vi har lagt med bilder som viser tiltaket som nabo mener er «et stort byggverk». Som det vil vises på disse bildene så er det snakk om ei trapp som ligger delvis i terrenget og en lav mur. Oppå denne har vi valg å ikke ha noen levegg/gjerde. Her kunne det vært plassert en levegg på 1,8m høyde i en lengde på 5m uten å søke. Med dette mener vi at HTM sin forståelse for et mindre tiltak/byggverk er grundig vurdert og forstått på korrekt måte.

Det er heller ikke lagt med nye elementer i saken som skulle endre på forståelsen av tiltaket og gitt tillatelse.

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.

Kommunalsjef teknisk er i utgangspunktet negativ til omsøkt dispensasjon fra pbl. § 29-4, jf. tidligere saksutredning. Det vises imidlertid til befarung i HTM, og dispensasjon gitt av HTM i vedtak

nr. 77/22, og på bakgrunn av dette anbefales det at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 64, bnr. 856 - Klage på vedtak

Gnr. 64, bnr. 856 - Innspill/redegjørelse vedrørende klage på vedtak

Bilder av tiltak-område mellom 64-856 og 404

Melding om klage, utsatt iverksetting av vedtak - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64 bnr. 856 - Solstrandvegen

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

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

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