



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
134/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.11.2022

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

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i HTM-sak nr. 109/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 22.11.2022:

Behandling:

Innstillingen vedtatt med 7 stemmer mot 2 (Ap 1 (Storesund), MDG).

HTM- 134/22 Vedtak:

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i HTM-sak nr. 109/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

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 endringssøknad 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.

- I HTM-sak nr. 88/22 ble saken utsatt for befaring.
- På møte den 27.09.2022 ble befaring avholdt, og det ble fattet følgende vedtak, HTM-sak nr. 109/22:

«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 avstandserklæring.

Høyden er innenfor tidligere avgitte erklæring.

Brannsikkerheten 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.»

- Vedtak om dispensasjon ble påklaget av nabo, i brev datert 12.10.2022.

Klagen

I klagen fremkommer følgende:

Det ble gitt avstandserklæring fra meg for å bygge en enebolig på eksisterende grunnmur. Kommunen oppdaget ved tilsyn at søknadspliktige endringer på bygget var utført. Det ble konstatert at tiltaket var endret til en 2 manns/flermannsbolig bolig. Det er altså et beviselig fakta at det opprinnelig ble søkt for og gitt en avstandserklæring (2001.20) av meg på en enebolig på samme grunnmur, men at byggherre hele tiden har bygget en større flermannsbolig etter tegninger som man først fikk nabovarsel på 10.05.21!

Hvorfor ble det ikke opprinnelig framlagt tegninger på en flermannsbolig som går utover opprinnelig grunnmur fra ansvarlig søker? I stedet fikk ansvarlig søker meg til å underskrive på avstandserklæring for en enebolig på eksisterende grunnmur! Helt bevisst?

Vedtaket som ble fattet i hovedutvalg teknisk, den 27.09.22, kan/vil skape presedens for senere lignende tilfeller. Det er altså ikke så viktig at man bygger på de tegninger som naboer gir avstandserklæring på og kommunen gir byggetillatelse til? Dersom man blir oppdaget av kommunen eller naboer, kan ansvarlig søker bare søke på nytt og legge opprinnelig avstandserklæring som grunnlag? Hvor mye endring slipper man klar med? Når en endring fra enebolig til en større flermannsbolig ikke er nok til å kreve ny avstandserklæring.

Administrasjon og kompetente saksbehandlere i kommunen og fylket blir overkjørt av politikere i en sak som helt klart kan skape presedens.

Opprinnelig samtykke kan selvsagt ikke være gjeldende for de tiltak som endringsøknaden omfatter!

Hvem som er klageinstans i denne saken har, jeg som amatør, ikke nok kunnskap om. Ser i vedlagt skriv om klagerett, at det er Statsforvalteren som er klageinstans i de fleste sakene. Som saksbehandler er oppført Gry Trovåg Hansen, hun har bla lagt til grunn regjeringens rundskriv for å komme til en konklusjon om å opprettholde vedtak i delegert sak nr. 949/22. At da politikerne kan støtte en ansvarlig søker som kanskje kommer unna med denne

handlingen er for meg sjokkerende. At denne saken kanskje ikke får noen som helst konsekvenser for ansvarlig søker, er også urovekkende.

Jeg klager herved på vedtaket i hovedutvalg teknisk, og ber om at saken sendes videre til rette instans for en endelig avgjørelse i denne prinsipielt viktige saken.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Merknad fra ansvarlig søker til klagen

Ansvarlig søker har i brev datert 08.11.22 kommentert klagen med følgende:

I klagebrevet viser Sjøen til at opprinnelig samtykke gitt i forbindelse med byggesaken ikke er gjeldende for endringssøknaden. Videre oppfatter vi det som at Sjøen er uenig i at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Vi bemerker at Sjøen har kommet med sine merknader flere ganger i løpet av denne byggesaken. Sjøens oppfatning av situasjonen er derfor godt belyst.

Vi registrerer at Sjøen fremdeles er uenig i at samtykkeerklæringen er dekkende for både det opprinnelig godkjente tiltaket og tiltaket omfattet av endringssøknaden. Dette er imidlertid ikke avgjørende for behandlingen av dispensasjonssøknaden og hovedutvalgets vedtak.

Som det er redegjort grundig for i både søknaden og klagen på administrasjonens avslag, er det klare og tungtveiende fordeler for å gi dispensasjon, men det er ingen konkrete ulemper forbundet med å gi dispensasjon. I denne sammenheng må det bemerkes at hovedutvalget selv har vært på befaring på eiendommen før vedtaket ble fattet. Hovedutvalget fikk gjennom befaring erfare at tiltaket er i samsvar med de oppgitte opplysninger, herunder at tiltaket er oppført

"på opprinnelig grunnmur og avstand til nabogrense er kun ubetydelig endret og innenfor tidligere avgitte avstandsærklæring. Høyden er innenfor tidligere avgitte erklæring. Brannsikkerheten 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."

Utvalget fant på den bakgrunn at en dispensasjon fra avstandsbestemmelsene ikke «vil gi noen ulemper for beboerne i nr.115" (vår understreking), og videre at utvalget ikke kan se "at hensynene det dispenseres fra er vesentlig tilsidesatt".

Hovedutvalgets begrunnelse og vurdering av vilkårene for dispensasjon stemmer dermed godt overens med realitetene på stedet. Hovedutvalget har også med rette korrekt lagt til grunn og vurdert dispensasjonssøknaden med utgangspunkt i at eiendommen allerede var bebygd med en bygning som avvek fra lovens avstandskrav.

I klagebrevet peker Sjøen ytterligere på at administrasjon og saksbehandlere i kommunen er blitt overkjørt av politikere. Det er uklart hva klageren sikter til på dette punkt. Det er klart at hovedutvalget har kompetanse til å fatte vedtak i klagesaker i henhold til delegert myndighet, og at hovedutvalgets vedtak ligger trygt innenfor de rettslige rammene som dispensasjonsbestemmelsen reiser.

Vi kan ikke se at klageren har pekt på forhold som utvalget ikke var kjent med da de fattet vedtak om å gi dispensasjon. Vi mener derfor at det heller ikke er grunnlag for å ta klagen til følge.

Det vises for øvrig til merknaden i sin helhet.

Vurdering

Omsøkt tiltak omfatter endringssøknad for etablering av to leiligheter, med søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4, vedrørende avstand til nabogrense.

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 befaringsrapport i HTM, og dispensasjon gitt av HTM i vedtak nr. 109/22, og på bakgrunn av dette anbefales det at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 15, bnr. 521 - Klage på politisk vedtak

Uttalelse til klage 15.521

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

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