



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 21/2450 Klassering:

Klage på avslag på søknad om etablering av tilbygg med multirom og toalettrom til bustad 2 - gbnr 195/235 Leiknes

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/2450 med saknr. 21/31693, datert 10.05.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav a).

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 195/235
Adresse: Fløssvikvegen 62, 5915 Hjelmås
Heimelshavar: Fløssvika utvikling AS
Aktuell eigar: Roger Leiknes (ikkje tinglyst matrikkeleining)
Ansvarleg søkjar: Hedalm Anebyhus AS
Klagar: Hedalm Anebyhus AS

Saka gjeld klage på del av delegert vedtak i sak 21/2450 med saknr. 21/31693, datert 10.05.2021, om avslag på søknad om etablering av tilbygg med multirom og toalettrom for bustad nr. 2. Det er i same vedtak gjeve løyve til endring av godkjent terrasse. Løyve til godkjent terrasse er ikkje påklaga og er gyldig.

Vedtaket om løyve til endring av godkjent terrasse og avslag på søknad om etablering av tilbygg med multirom og toalettrom har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a)], jf. § 20-3, vert søknad om utviding av terrasse mot nordaust godkjend på følgjande vilkår:

- Utvidinga av terrasse går fram av planteikning 1. etasje sist revidert 10.03.21.
- Vilkår i løyvet datert 06.07.2018 gjeld.

Søknad om etablering av tilbygg med multirom og toalettrom vert avslått.
Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga for avslaget var at avstand til nabogrense var opplyst å vere 3,64m. Avstanden til nabogrense fråviker hovudregelen om 4m avstand til nabogrense, jf. pbl. §29-4.

Søknaden omfatta utviding av terrasse mot nordaust og etablering av tilbygg mot sør med multirom og toalettrom i underetasje og terrasse oppå. Nytt bygd areal er opplyst til 181,5 m² (tidlegare 144 m²) og bruksarealet er opplyst til 265,6 m² (tidlegare 234,9 m²). Utnyttingsgrada for eigedomen er ny og opplyst til 36,9 % BYA.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå ansvarleg søkjar over del av delegert vedtak i sak 21/2450 med saknr. 21/31693, datert 10.05.2021, om avslag på søknad om etablering av tilbygg med multirom og toalettrom for bustad nr. 2.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 21/2450 med saknr. 21/31693, datert 10.05.2021 om avslag på søknad om etablering av tilbygg med multirom og toalettrom for bustad nr. 2 er sendt ut den 11.05.2021. Klagen er datert 20.05.2021 og er rettidig.

Sakshandsamingsfrist

Sist supplerings i saken var tilleggskart i form av oppdatert situasjonskart og ny avstandserklæring. Denne ble mottatt den 30.09.2021.

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 08.12.2021.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Komplett klage

Klagen har ikkje vore komplett. Dette er grunnen til at klagen først vert handsama i møte den 08.12.2021. Det er sendt ut mangelbrev for klage med behov for oppdatert situasjonskart, datert 20.08.2021.

Mangelbrevet av 20.08.2021 har følgjande ordlyd:

«Vi viser til mottatt klage på vedtak datert 10.05.2021 der søknad om oppføring av tilbygg (multirom) til bustad 2 på gbnr 195/235 vart avslått.

Ved gjennomgang av klagen ser vi at situasjonsplanen i saka ikkje er korrekt. Det er etter det vi kan sjå nytta same situasjonsplan ved behandling av søknaden om tilbygg som i saka om oppføring av 5 bustadar på eigedomen gbnr 195/235. Grenselinja mellom bustad 1 og 2 som er vist i denne situasjonsplanen er berre ein illustrasjon.

Ny grunneigedom med påståande bustad 1 vart godkjend frådelt på eit seinare tidspunkt, jf. vedtak datert 08.03.2019. Den nye parsellen har fått gbnr 195/252. Ny grenselinje mellom bustad 1 og 2 vart godkjend plassert 1,5 meter frå veggiv på bustad 1. Kart med korrekt grenselinje følgjer vedlagt.

Som følgje av dette er oppgitt avstand til nabogrense i situasjonsplanen som låg ved søknaden om oppføring av tilbygg ikkje korrekt. Ny avstand mellom omsøkt tilbygg (multirom) og nabogrense vil vera ca 2,2 meter kortare enn vist på situasjonsplanen som følgde søknaden. Naboerklæring frå eigar av gbnr 195/252 er følgjeleg heller ikkje korrekt.

Situasjonsplanen må rettast før kommunen kan behandla klagen. De må teikna det omsøkte tiltaket inn på vedlagte kart og føra på avstand til grenselinja mot gbnr 195/252 og bustad 1. Ny situasjonsplan må varslast til eigar av gbnr 195/252.

Utgangspunktet ved etablering av nye tiltak er at avstandskrava i plan- og bygningslova § 29-4 skal vera oppfylt. Dersom krava ikkje er oppfylt kan det søkjast om dispensasjon frå lova, eller innhentast erklæring med samtykke frå eigar av gbnr 195/252. Ved bruk av samtykkeerklæring frå nabo må det innhentast ny erklæring i samsvar med oppdatert situasjonsplan.»

Det er mottatt tilleggskart med oppdatert situasjonskart og ny avstandserklæring i skriv frå ansvarleg søkjar av 30.09.2021:

«Oppdatert dokumentasjon - gbnr 195/235- Leiknes
Viser til deres brev av 20.08.21 med behov om oppdatert dokumentasjon på tilbygg/multifrom til bustad 2.

Vedlagt ligger ny situasjonsplan, datert 30.09.21 i henhold til deres fradeling vedtak 08.03.2019 og jf. oversendt kart med ny grenselinje.

Vedlagt følger også avstandserklæring fra nabo av gbnr 195/252 på ny nabogrense på 2,30 meter i samsvar med ny situasjonsplan.»

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan, datert 11.03.2021 og mottatt 30.09.2021.



På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 2,30 meter.

Eigar av gnr. 195/235 har i dokument datert 30.09.2021 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast med minste avstand 2,3 meter frå felles grense for gbnr 195/235 og 195/235 bustad nr. 2:

AVSTANDSERKLÆRING

ihht til Plan- og bygningslovens § 29-4 annet ledd

Undertegnede eier/fester av gnr 195 bnr. 235 Fløsvika Utvikling AS, Bygg 1, Asle Romarheim gir med dette samtykke til at det på eiendommen gnr.195 bnr. 235 Fløsvika Utvikling AS, Bygg 2 kan oppføres/anlegges multirom/balkong, bod og terrasse i en minsteavstand av 2,30 m meter fra felles grense. Dette i samsvar med situasjonsplan datert 30.09.21.

NB ! Kryss av for ett av alternativene nedenfor



Jeg er inneforstått med at gjennomføring av byggetiltak som påtenkt kan medføre begrensninger i mulighetene for å oppføre bebyggelse på min eiendom.

Administrasjonen legg til grunn at med innsendt tilleggsdokumentasjon, så er klagen komplett og klar til handsaming.

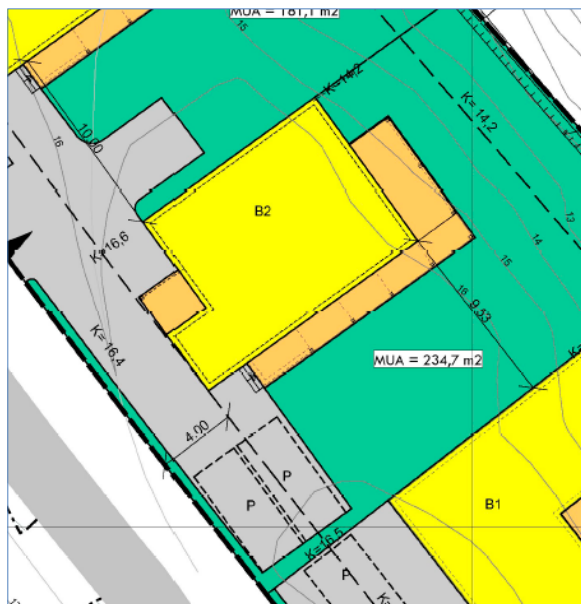
Det er gjeve mellombels bruksløyve for bustad nr.2 den 24.08.2021. Mellombels bruksløyve gjeld for opprinneleg vedtak av 06.07.2018 og den del av vedtak som gjeld endra terrasse av 10.05.2021.

Planstatus

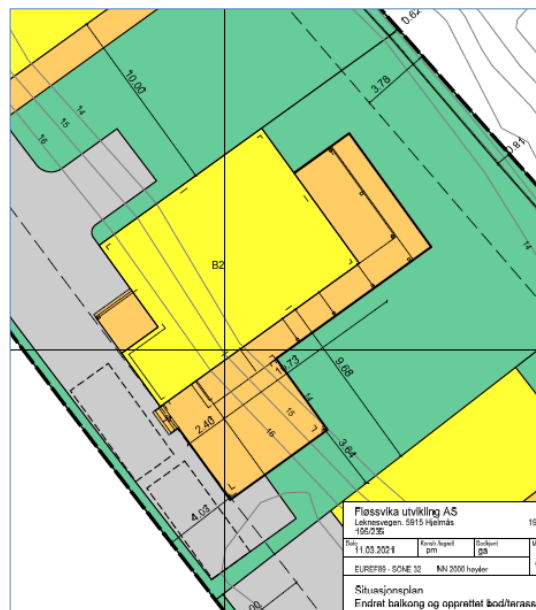
Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fløsvika gnr 196 bnr 4 m. fl. med planID 1263-201009, er definert som byggjeområde for frittliggjande småhus (BSF7). Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA. Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plan.

Kart/foto

Situasjonsplan med opphavelag godkjenning. Avstand til nabogrense 9,53m



Situasjonsplan med omsøkt endring lagt ved søknad. Avstand til nabogrense 3,64m



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar legg til grunn at endringa med mindre avstand til nabogrense kan godkjennes fordi tiltaket vil tilfredstillie omsyna bak avstandskravet:

- «1. Slik vi ser det, er tiltaket i henhold til planen og bryter ikke med noen bestemmelser.
2. Nærmeste nabo/eier av nabotomten har gitt skriftlig samtykke til tiltaket.
3. Tiltaket blir lavt i terrenget da dette er en skråtomt hvor det skal fylles inntil.
4. Høyde på tiltaket er OK gulv i stue. Snitt høyde over terreng blir ca. 1 meter, og lysforhold og branntiltak er i varetatt. Etter vårt syn skal kommunen gi godkjenning til plassering nærmere enn 8 meter da hensyn i bestemmelsene er ivaretatt. Videre er det prosjekterende sitt ansvar å sørge for at krav i tekniskforskrift er oppfylt.
5. Parkering er uendret og tilsvarende det som allerede godkjent for området med 2 biloppstillingsplasser. Kommunen har etter vår mening ikke grunnlag for å avslå med bakgrunn i en vurdering av at løsningen blir dårligere. Vi mener at løsningen tilfredsstiller kravene.
6. Kommunen har mulighet til å godkjenne tiltaket i henhold til plan, da bør de også gjøre det.»

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Omsøkt tilbygg med multirom og toalettrom i underetasje og terrasse på hovudplan er plassert med avstand 3,64 meter til grenselinja til gbnr 195/252.

Det føl av pbl § 29-4 bokstav a) at kommunen kan godkjenna at byggverk vert plassert nærare nabogrensa enn 4 meter, eller avstand som svarar minst til bygningen sin halve høgde, når eigar av naboeigedomen har gitt skriftleg samtykke.

Omsynet bak reglane om avstand i pbl § 29-4 er mellom anna brannvernomsyn og å sikra lys, luft og avstand mellom bygg. I tillegg vil avstandsreglane ha verknad for tiltaket si tilpassing til terreng og omgjevnadar.

Bustad 2 er ein av 5 bustadar som i 2018 vart godkjend oppført på eigedomen gbnr 195/235 slik planen opnar for. Det vart i ettertid søkt om frådelling av 5 nye grunneigedomar med godkjend bustad. Då forhold knytt til plan- og bygningslova sine reglar om avstand ikkje var oppfylt og tilkomst og parkering ikkje var tilfredsstillande løyst for alle dei omsøkte nye grunneigedomane, vart berre bustad 1 godkjend frådelt, jf. vedtak datert 08.03.2019.

Kommunen meiner at ein godkjenning av tilbygget slik det er søkt vil bryta med føresetnadane i dei gjevne løyva for oppføring av fem bustadar på eigedomen og seinare frådelling av bustad 1. Kommunen har lagt til grunn for både byggjeløyvene og delingsløyet at søknadane skal vera i samsvar plan- og bygningslova sine reglar om avstand. Bustad 1 vart godkjend frådelt med avstand 1,5 meter til nabogrensa på vilkår av at avstand til nabobygg var 8 meter. I dette tilfelle vil ei godkjenning av tilbygget også gje ei dårlegare parkeringsløyving for bustad 2.»

Søknaden om endring av godkjend terrasse mot nordaust vert godkjend, men søknaden om oppføring av tilbygg med multirom vert avslått.»

Vurdering i klageomgangen

Spørsmålet er om kommunen skal godkjenne minste avstand til nabogrense vist til å vere 2,30 meter for tilbygget til bustad nr.2.

Det må først avklarast om avstand til nabogrense følgjer av reguleringsplanen Fløsvika Bustadfelt. Plankartet viser at arealet er avsett til bustadføremål. Plankartet viser ikkje omriss av tomter, plassering av bygningskropp eller avstand til nabogrense. Planføresegnene opplys at det er tillat med 5 småhus på BSF7.

Utsnitt plankart Fløsvika bustadfelt, BSF7.



Da det ikkje fremgår av reguleringsplan om avstand til nabogrense, må vi sjå til pbl. §29- 4 om byggverkets plassering, høgde og avstand til nabogrense.

Frittliggende bygning sin avstand til nabogrense skal som hovudregel ikkje vere under 4 meter frå nabogrensa, jf. pbl. §29-2 andre ledd. 4 meter regelen er plan- og bygningslovens minsteavstand til nabogrense.

Føremålet med bestemmelsen er brannvernomsyn og behovet for å sikre lys, luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse samt omsyn til terreng og omgjevnadtilpassing¹. Ansvarleg søkjar har i vår sak stadfesta at lysforhold vert ivaretatt.

KMD har uttalt at avstandskravet er det same for byggverk over og under terrengnivå². Avstanden til nabogrense vert uansett den same. Dette betyr at det ikkje har relevans etter loven at angjeldande bustad blir plassert lavt i terrenget med bakgrunn i at det byggas på en skråtomt kor det skal fyllast inntil slik ansvarleg søkjar opplys om.

Kommunen «kan» godkjenne plassering av et byggverk nærmere enn 4 meter frå nabogrensa utan at det er behov for å søkje dispensasjon etter pbl. §19-2. Det er ingen plikt for kommunen å godkjenne ein plassering nærare enn 4m og tilsvarende ingen rett for tiltakshavaer å få ein slik plassering godkjent. «Kan» viser til kommunens frie forvaltningsskjønn. Dette betyr ikkje at kommunen kan skjønne fritt da Statsforvaltaren vil kunne overprøve det frie forvaltningsskjønnet, men det skal en del til å få det overpøvd.

¹ Rundskriv frå KMD (kommunal- og moderniseringsdepartemenet) H-2015-8

² tudep-2018-4685-5

Det følgjer av pbl. §29-4 tredje ledd bokstav a) byggverket «kan» plasserast nærmere enn 4 meter frå nabogrense dersom det ligg føre eit samtykkje får eigar/festar av naboeigedomen.

I vår sak ligg det føre skriftleg samtykkje frå eigar av nabogrunnen. Samtykkje er gitt frå grunneigedom gbnr195/235 til grunneigedom gbnr 195/235 bustad nr.2.

I tillegg følgjer det av pbl. §29-4 tredje ledd bokstav a) at øvrige krav etter pbl. §29-4 skal vere oppfylt, herunder tekniske krav. Dette inkluderer dei branntekniske krava. Det er krav til 8 meter mellom byggverk, jf. Brannbestemmelsene i TEK17 (byggteknisk forskrift) §§11-6 og 11-1. Dersom det skal være kortare avstand, må det vere treft branntekniske tiltak for begge byggverk for å hindre spredning av brann, jf. Tek 17 §11-6 andre ledd.

Revidert situasjonsplan opplys ikkje avstand mellom byggverk på eigedomane, men det synest å vere om lag 8 meter. Ansvarleg søkjar har stadfesta at branntiltak vert ivaretatt. Dette inkluderer brannbestemmelsene i TEK17 §§11-6 og 11-1.

Administrasjonen viser til at plan- og bygningsloven med tilhøyrande forskifter har krav om ein avstand mellom byggverk til å vere 8 meter. Bustad 1 i feltet BSF7vart difor godkjend frådelt med avstand 1,5 meter til nabogrensa på vilkår av at avstand til nabobygg var 8 meter.

Vilkåret for pbl. §29-4 i høve samtykkje og øvrige krav etter kapittel 29, herunder branntekniske krav, fortsettast etter dette å vere oppfylt. Tilbygget strider ikkje mot øvrige begrensinger som følgjer av bestemmelsen.

Når tilbygget ikkje strider mot øvrige begrensinger som følgjer av bestemmelsen, er utgangspunktet for pbl. §29-4 at omsøkte plassering må godkjennast med mindre det ligg føre tungtveiande omsyn som talar mot, jf. forarbeidane³

Spørsmål er om det ligg føre tungtveiande omsyn som talar mot plasseringa av tilbygget med ein avstand til nabogrense på 2,3m.

Tungtveiande omsyn vil vere den verknad godkjenning av nærmare plassering for bustad nr. 2 vil ha å seie for dei resterande bustadane i feltet. Feltet BSF7 må sjåast som ein heilheit. Det må takast omsyn til ei framtidig frådeling av bustadane på eigedomen. Det kan vera vanskeleg å oppfylla dei krav som føl av reguleringsplanen og gjeldande lovverk i forhold til ein framtidig søknad om frådeling av den enkelte bustad. Til dømes er areal til parkering for bustad 2 allereie knapt. Løyve i ein sak, vil skape presedens for rettsleg og faktisk like saker. Dette kan føre til ein forventning om å få byggje nærmare nabogrense enn minste avstanden på 4 meter.

Vidare kan det å byggje nærare enn 4 meter auke konfliktnivået naboar imellom da bustadene er fritt omsettelege. Noverande grunneigar av gbnr 1957235 er ein juridisk person og den som kan samtykkje til plassering av bustad nærare enn 4m til nabogrense. Vurderinga av ulempe for nabo som fysisk person som skal nytte bustaden som sin faste bustad kontra juridisk person som ikkje bebor eigedomen, vil vere ulik. Kommunen bør ikkje godkjenne ein plassering av bygg i strid med lovgivars klare intensjon om minstetavstand da plasseringa kan vere til ulempe for nabo som fysisk person. Dette kan bidra til framtidige nabokonflikter.

Sivilombudsmannen har vært tydeleg på at det bør utvisast tilbakeholdenheit med å dispensere frå en tydeleg lovheimel som gir et klart uttrykk for lovgivars avveging av interesser⁴.

³ NOU 2005: 12 s. 33

⁴ SOM-2011-1023

Etter administrasjonen sitt syn, så bør kommunen også vise tilbakeholdenheit med å fråvike 4 - meters regelen om naboavstand ved samtykkje. Dette fordi minstavstandskravet gir klart uttrykk for lovgivars interesse i ein avstand på minimum 4m mellom naboeigedomar.

Avstand i klageomgangen er opplyst å vere 2,3 meter til nabogrense. Avstanden er redusert frå 3,64, til 2,3m. Avstanden utgjør om lag halvparten av minstekravet til 4 meter. Når avstanden er så knapp, så styrkar dette kommunen si grunngjeving for å avslå tilbygget.

Omsøkte plassering av tilbygget til bustad nr.2 skal etter dette ikkje godkjennast då det ligg føre tungtveiande omsyn som talar mot ein avstand til nabogrense på 2,3m.

Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Løyve til endring av godkjend terrasse - gbnr 195/235 Leiknes	1556064
Situasjonsplan	1539038
Utviding av terrasse bustad 2	1556915
Søknad om endring av gitt tillatelse - gbnr 195/235 Leiknes	1539032
Teikning fasade 1 og 2 Fløssvika	1539036
Teikning fasade 3 og 4 Fløssvika	1539040
Teikning fasade 3 og 4 Fløssvika	1539037
Teikning	1539035
Revidert utenomhusplan	1539034
Revidert utenomhusplan	1539042
Skisse multirom	1539041
Følgerebrev Fløssvika	1539033
Avstandserklæring	1539039
E-post - Søknad om endring av gitt tillatelse	1539031
Om endring av godkjend bustad (2) - gbnr 195235 Leiknes	1539043
Om endring av godkjend bustad (2) - gbnr 195/235 Leiknes	1527317
Mellombels bruksløyve bustad 2 - gbnr 195/235 Leiknes	1600947
Om klage og behov for oppdatert dokumentasjon - gbnr 195235 Leiknes	1599320
195-235-Situasjonsplan	1597692
Klage på vedtak til endring av godkjent terrasse - gbnr 195/235 Leiknes	1560542
Oppdatert dokumentasjon - gbnr 195/235 Leiknes	1620438
Følgerebrev oppdatert dokumentasjon	1620439
Signert avstandserklæring	1620440
Fløssvika - justert tegning iht ny grunneiendom	1620441