

Austrheim kommune
post@austrheim.kommune.no

Deres ref: 21/598
Vår ref: 180447

Oslo, 27. april 2022

KLAGE PÅ VEDTAK OM DISPENSASJON – 157/81 - BERGSVIK

Det vises til vedtak av 06.04.2022 - Formannskapetets saksnr 035/122 - hvor det gis etterhåndsgodkjenning av flere utførte tiltak på eiendommen 157/81, herunder dispensasjon fra avstandskrav for forstøtningsmur som er satt opp i grensen mot 157/60.

På vegne av Ruben Johnsen, eier av eiendommen 157/60, påklages vedtaket. Han ble gjort kjent med vedtaket 06.04.2022, og klagen anses rettidig.

Når det gjelder forstøtningsmuren, så utløser den behov for dispensasjon fra avstandskrav, jf. pbl. § 29-4. Det anføres at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Forstøtningsmur

Det er gitt tillatelse til, og dispensasjon fra avstandskrav for, en omfattende forstøtningsmur som er oppført helt inntil nabogrense, uten en grundig vurdering av høyde og påvirkning. Søknaden synes blant annet å mangle tegninger med angivelse av lengde og høyde.

Det er tidligere påpekt at tiltakshaver feilaktig har angitt at behovet for støttemur skyldes terrengendringer på klagers eiendom. Det er vist til høydeforskjeller opp mot 2,5-3,0 meter som følge av planering av eiendommen 157/60 helt opp til 157/81, og dertil behov for sikring mot utrasing. Dette er en grovt uriktig framstilling av faktum.

Tvert imot framgår det tydelig at det snarere er vesentlige terrengendringer på 157/81 som har utløst behovet. Terrengendringene skyldes bygging av vei opp foran bolighuset. Veien og terrengendringene anses søknadspliktige i seg selv, men dette har kommunen ikke vurdert nærmere.

Videre anføres det at den oppførte muren ikke er tilstrekkelig fundamentert og sikret, noe kommunen er gjort kjent med. Det anses svært uheldig at kommunen godkjenner en mur som tydelig har svakheter.



Betydningen av godkjent innkjøring til eiendommen 157/60

Revidert reguleringsplan endret plassering for felles innkjørsel og videre adkomst inn til 157/60. Kommunen har rett i at innkjøring i gjeldende reguleringsplan må legges til grunn ved behandling av tiltak på 157/81, som omsøkes etter vedtagelse av revidert plan. Det som er relevant i denne sammenheng, er at omsøkt forstøtningsmur er oppført i konflikt med tidligere godkjent adkomst til 157/60.

Tiltaket utløser behov for dispensasjon fra avstandskrav, hvorpå det blant annet skal vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det anføres at det faktum at muren sperrer for godkjent adkomst til 157/60 må anses som et relevant moment som taler imot at det bør gis dispensasjon fra pbl. § 29-4.

Det holder ikke å vise til at veirett for eiendommen 157/60 også er avhengig av privatrettslig rettighet over 157/81, og at trasé må avklares med grunneier. Det foreligger tinglyst veirett, og i den grad det er uenighet om trasé er det et privatrettslig spørsmål som kommunen ikke skal ta stilling til, jf. pbl. § 1-6.

Dispensasjonsvurdering, jf. pbl. § 19-2

Vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt anses fortsatt å være klart mangelfull. Kommunen har for eksempel ikke vurdert i hvilken grad det er heving av terreng fra naturlig nivå på 157/81, og planering helt ut til tomtegrense, som har utløst behov for en så høy mur. Det anføres at det ikke er utskyting av 157/60 som har medført risiko for utrasing, men snarere tiltak på 157/81.

Ulempene er heller ikke vektlagt tilstrekkelig. Med levegg på toppen fremstår tiltaket svært dominerende fra 157/60. Dessuten hindrer som nevnt muren eier av 157/60 å anlegge adkomst som forutsatt i sin byggetillatelse, og slik det er lagt til grunn ved utnytting av tomten.

Det anføres at hensynene bak avstandsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, og bestrides at fordelene ved å gå dispensasjon er klart større enn fordelene.

Behov for gjennomgang av hele saken

Selv om det faller på siden av klage på det siste vedtaket, benyttes også anledningen til å ta opp hvordan hele dette sakskomplekset har blitt behandlet av Austrheim kommune. Det er ønskelig å illustrere hva som egentlig har foregått.

Det anføres at behandlingen av byggesakene på eiendommene 157/60 og 157/81 bærer preg av usaklig forskjellsbehandling. Mens kommunen har fulgt opp mindre avvik på 157/60, har man i praksis godtatt og tilrettelagt for langt grovere ulovligheter på naboeiendommen 157/81.

En rekke søknadspliktige tiltak i strid med arealformål og reguleringsbestemmelser vitner om manglende respekt for regelverk. I stedet for ulovlighetsoppfølging har kommunen lagt alt til rette for å oppnå etterhåndsgodkjenning, gjennom både reguleringsendring og dispensasjon.

Et eksempel på dette er hvordan eier av 157/81 oppnådde endring av reguleringsplanen, etter først å ha oppført garasjetilbygg og terrasse på areal som var regulert til naturområde. Reguleringsendringen synes å ha blitt behandlet uten et tilstrekkelig kritisk blikk, og uten å sjekke om påstander faktisk stemmer.

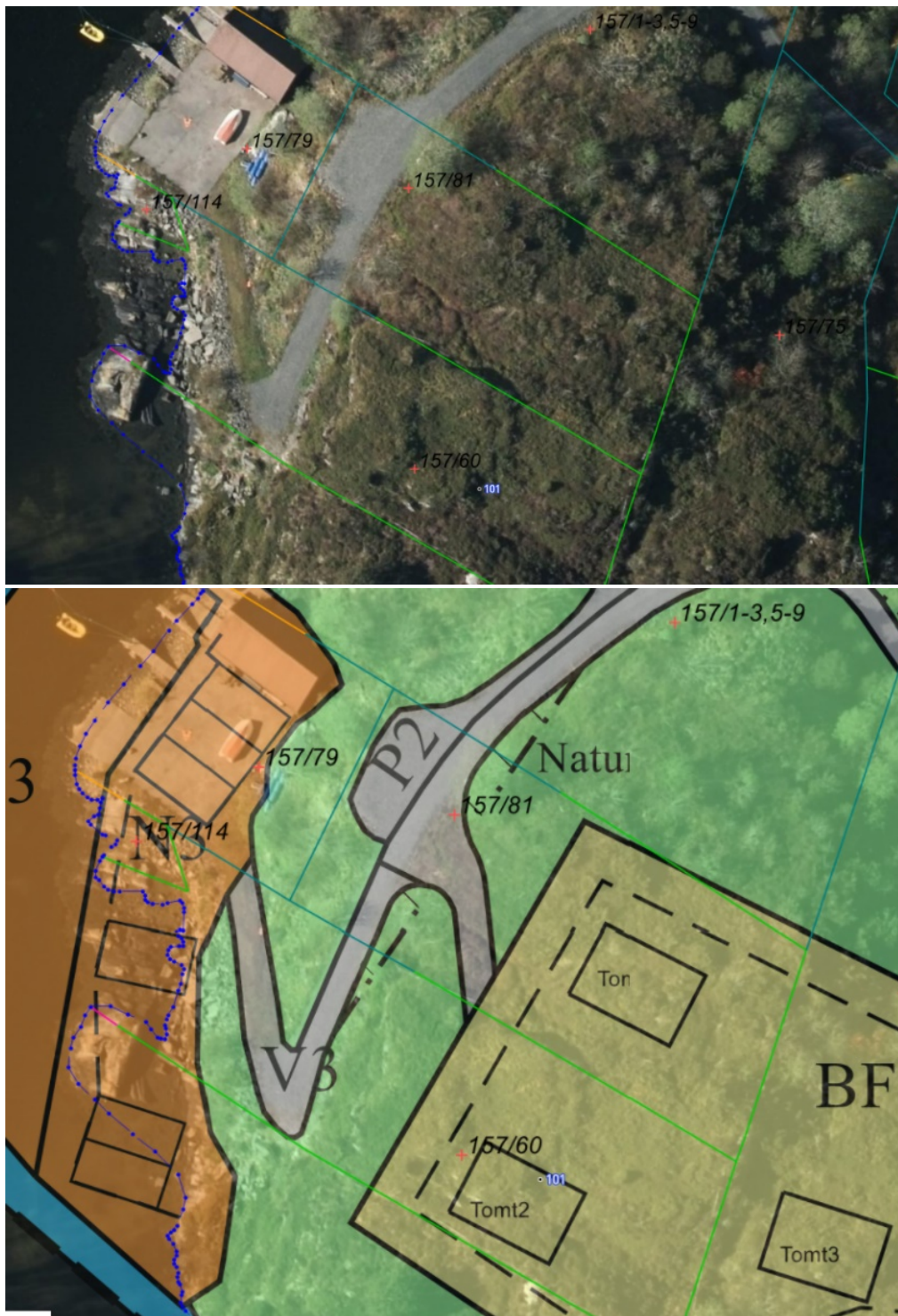
Felles adkomstvei til eiendommene 157/60 og 157/81 ble endret under påskudd av reguleringsplanen var dårlig tilpasset. Det til tross for at privat detaljregulering ble vedtatt etter en grundig prosess med grunneierne. Forslagsstiller var Ivar Bergsvik, som er far/svigerfar til eiere av 157/81 og som også har vært aktiv i byggeprosessen på eiendommen. Behovet for endringer skyldes verken dårlig kartgrunnlag eller andre svakheter ved opprinnelig plan, men utelukkende at tiltakshaver ikke respekterte gjeldende rammer.

Ved å sammenligne flyfoto i perioden 2015-2020 med opprinnelig plan, illustreres det at planen på ingen måte var dårlig tilpasset terreng. Det er i stedet ulovlige tiltak gjennomført på

157/81 som har bidratt til dette.

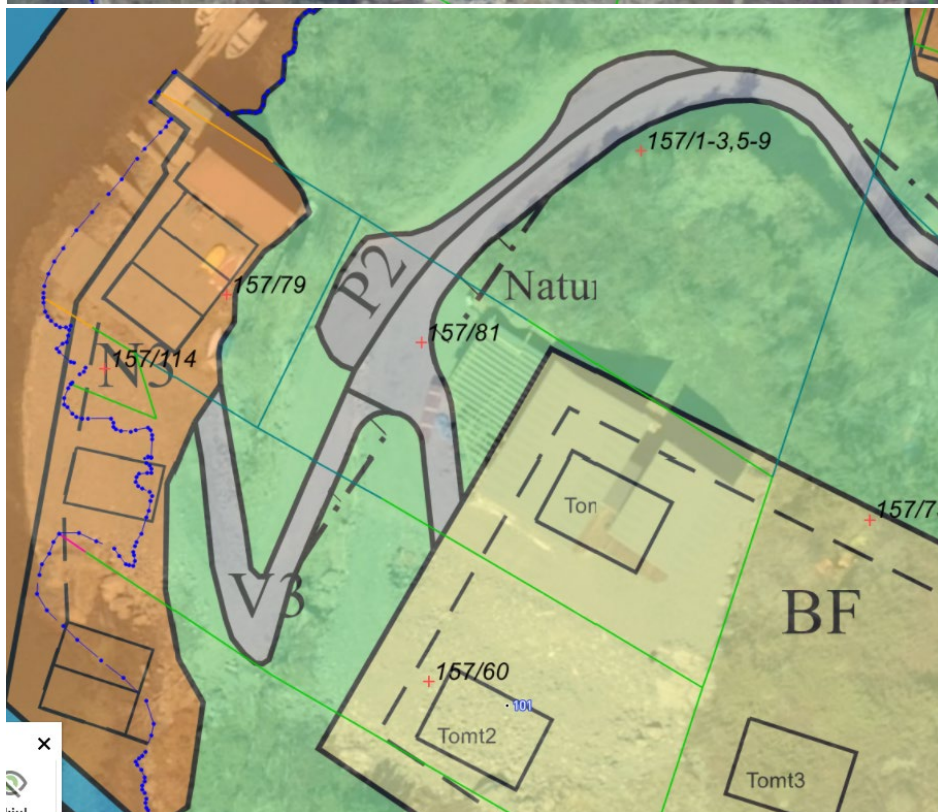
Flyfoto fra 2015 viser hvordan eiendommene fremsto før byggetiltak ble igangsatt, med tidligere naustvei over begge eiendommer. På grunn av høydeforskjell var det nødvendig å legge adkomst til 157/60 over 157/81. For øvrig er det ikke noe ved terrenget som tilsa at det var nødvendig å ta særlige hensyn.

2015:



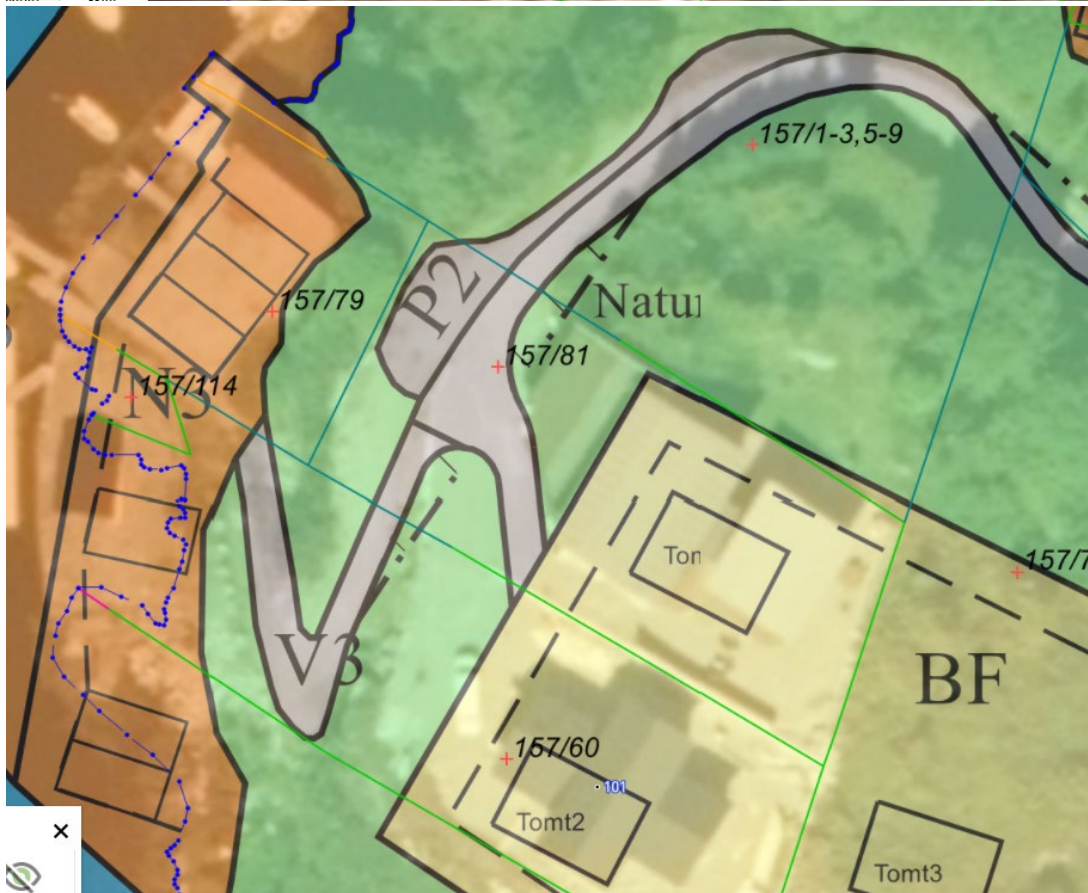
I 2018 var grunnarbeid påbegynt på 157/60, mens 157/81 allerede var oppført. I tillegg var et garasjetilbygg igangsatt uten nødvendig søknad. Terrenget på 157/81 var planert helt ut til tomtegrensen, uten sikring mot 157/60, for å kunne kjøre helt opp foran huset.

2018:



I 2020 sto begge tiltak ferdig. Eier av 157/81 hadde da også oppført en forstøtningsmur helt inntil tomtegrensen mot 157/60, og som stenger for opprinnelig regulert adkomst til 157/60. Og det som skulle være naturområde på 157/60 må i stedet utnyttes til adkomst.

2020:



Det anses påfallende at Austrheim kommune, tross alle ulovligheter, går så langt for å tilrettelegge for tiltak på 157/81. Selv om vedtak også er fattet politisk, oppfordres kommunen til å foreta nærmere undersøkelser for å forsikre seg om at det ikke finnes uheldige bindinger som kan ha påvirket saksbehandlingen.

Med vennlig hilsen

Thomas Nygaard
advokat
tn@help.no