

Avklaring frå Miljø og tilsyn – Merknad til løyve av 03.12.21 for garasje frå nabo – gbnr 239/94 Eknes ytre

Utgangspunktet for plassering og høgde av byggverk er reguleringsplanen. Der kommunen gjennom plan allerede har tatt konkret stilling til byggverkets avstand til nabogrense og byggverkets høgde, vil dette gå foran kravene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4. Det vil da normalt ikke være rom for ytterligere vurdering etter pbl. §29-4.

I vår sak er verken høgda eller plassering av garasje er regulert i reguleringsplanen, forutan at garasjen er innanfor byggegrense i plan. Då planen er taus om plassering, høgdeplassering og høgde på garasje, så vil pbl. §29-4 gi svar på kva høgde og plassering som kan tolererast. Det er satt ei maksimal grense på 8m gesimshøgde og 9m mønehøgde.

Pbl. §29-4 er ikkje ein sjølvstendig avslagshemmel. Avslagshemmel vil vere pbl. §21-4, men vurderinga om garasjen si plassering og høgde gjerast etter pbl. §29-4. Utfallet av vurderinga etter pbl. §29-4 vil avgjere om garasjen er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser, jf. pbl. §21-4.

Pbl. § 29-2 vil også kunne gje svar i høve garasjen sine visuelle kvalitetar. Pbl. §29-2 er ein sjølvstendig avslagshemmel. Kommunen kan nekte å gi løyve av rene estetiske grunner. Dersom det gis avslag etter pbl §29-2, så er ikkje søknaden i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser, jf. pbl. §21-4.

For å avgjere om det kan gis løyve til den frittliggande garasjen med høgde på 4,9m som er plassert inntil 1m frå nabogrense, må vurderinga ta utgangspunkt i pbl. §29-4 om høgde og plassering og pbl. §29-2 om visuelle kvalitetar, jf. pbl. §21-4.

Det skal gis grunngjeving etter pbl. §29-4 og pbl. §29-2, jf. pbl. §21-4 og fvl. §§24 og 25. Det skal gjerast to sjølvstendige vurderingar og grunngjevingar. Ein for høgde og plassering av garasjen etter pbl. §29-4 og ein vurdering for garasjen sine visuelle kvalitetar etter pbl. §29-2.

Pbl. §§29-4 og 29-2 er underlagt kommunens frie skjønn. Det er kommunen som er best egna til å vurdere garasjen si høgde og visuelle kvalitetar utifrå ein forsvarleg vurdering etter gjeldande lovverk.

Pbl. §29-4 tredje ledd bokstav b)

§ 29-4. Byggverkets plassering, høgde og avstand fra nabogrense

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

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

Bestemmelsen forstås slik at kommunen kan godkjenne plassering av frittliggande garasje nærare nabogrense enn 4 meter, inntil 50m² og opptil 0 meter frå nabogrense, sjå rundskriv H-2015-8¹. I vår sak er det ein vist ein frittliggande garasje med BYA 29,5m² (BRA er ikke opplyst) inntil 1 m frå nabogrense – gbnr 239/84. Kommunens avgjerd om eit tiltak skal tillates plassert nærmere nabogrense enn 4m, er underlagt fritt skjønn.

Tiltakshaver må argumentere for hvorfor kommunen bør fravike avstandskravet. Det kan likevel ikke oppstilles like strenge krav til argumentasjon som ved dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Kommunen vil ved fravik av avstandskravet i pbl. §29-4 tredje ledd bokstav b) foreta ei interesseavveining mellom omsynet til nabo og omsynet til tiltakshaver. Interesseavveinga tar utgangspunkt i pbl. §29-4 første ledd ²

Rundskriv H-2015-8 til interesseavveinga i pbl. §29-4 første ledd gir veiledning:

3

«Utgangspunktet er at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendomar og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan»-skjønnnet etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk.»
Sivilombudsmannen har lagt til grunn at naboulempene må være kvalifiserte før bygningsmyndigheita kan gripe inn mot tiltakshavar sitt ønske, jf. årsmelding 1987 s. 172.

Vurderingstemaet i saka vert om ulempene som nabo no gjer gjeldande, går ut over det som må tolast i eit bustadområde der det er opna for utbygging av bustadeigedomane gjennom den gjeldene reguleringsplanen. Først når ulempene for omgjevnadene ved omsøkte plassering og høgde er kvalifiserte, skal bygningsmyndigheitene vurdere alternativ plassering og høgde. Moment i interesseavveinga vil vere lys, luft, utsikt, brannsikkerheit samt terreng – og omgivelsetilpassning.

I interesseavveinga er det vektlagt at gbnr 239/84 ligg høgare enn gbnr 239/94. Trær og busker er opplyst fjerna som gjeve betre utsikt for gbnr 239/84. Vidare viser situasjonskartet at bustaden og uteområdet på gbnr 239/84 er sørvendt. Gbnr 239/84 får ikkje direkte utsikt til garasjen på gbnr 239/94. Det er i tillegg god avstand mellom bygga på eigedomane. Dette synleggjer at det vert tilstrekkeleg med lys og luft samt at brannsikkerheit vert ivareteke. Vidare er høgda på garasjen 4,9m. Dette er 1 meter lavare enn bustaden på gbnr 239/94 med mønehøgde på 5,9m. Garasjen held seg innafor maksimal mønehøgde på 9 meter og vil vere lavare enn bustaden på gbnr 239/94. Det er bustaden som først og fremst vil ta utsikt frå gbnr 239/84, ikkje garasjen med si lavare høgde. Terreng – og omgivelsetilpassning er ivareteke med plasseringa. Tap av utsikt og reduksjon i solforhold er ikkje større enn det som må påreknast i tettbygd strøk.

På denne bakgrunn legg kommunen til grunn at naboulempene ikkje er kvalifiserte, jf. pbl. §29-4 tredje ledd bokstav b.

Kommunen skal godkjenne plassering av garasjen, jf. pbl. §29-4 første ledd.

Pbl. §29-2 gjeld visuelle kvalitetar:

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering»

Forarbeidane til pbl. §29-2 gir veiledning til vurderinga. Det sentrale elementet er den faglege grunngevinga for dei element som påvirker tiltakets utsjåand herunder høgde, volum, materialvalg og samspel mellom flater, se forarbeidene». ⁴. Etter forarbeidene vil det i tillegg

² H-2015-8 pkt.4.3 s.12

³ H-2015-8 pkt.3.2.3 andre avsnitt

⁴ Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 230

være fleire element i vurderinga. Blant anna vil tiltaket funksjon og måten det forhold seg til omkringliggende bebyggelse være en del av den totale vurderinga. Forarbeidene presiserer også at det må stillast større krav til utforming av tiltak som i kraft av sin storleik og/eller plassering har ein dominerande effekt på sine omgivelser.

Garasjen sitt utsjånad, herunder høgde, volum, materialval og samspel mellom flater, harmoniserer med bustaden på gbnr 239/94. Garasjen gir objektivt sett uttrykk for ein garasje og er eit naturleg bygg på ein bustadeigedom. Garasjen er av mindre storleik og bygger ikkje bygger ned eigedomen. Den forholder seg til omkringliggende bebyggelse på ein adekvat måte. Garasjen vil ei heller ha ein dominerande effekt på sine omgjevnader då den er av minsre storleik og plassert utanom uteområde til naboegedom – gbnr 239/84.

På denne bakgrunn legg kommunen til grunn at garasjen har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Kommunen ønskjer å presisere vårt vedtak av 03.12.2021:

I vedtaket er det i under vurderinga av plassering og visuelle kvalitetar vist til:

VURDERING

Plassering

Tiltaket er plassert iht. plan.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal oppførast iht. teikningar.

Formuleringane er dessverre ein inkurie og gjev ikkje svar på om garasjen si plassering er godkjent og om garasjen oppfyll krava til visuelle kvalitetar.

På bakgrunn av ovannemnte drøftelse endrast og presiserast løyvet av 03.12.2021 med følgjande formulering:

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Mvh.

Tone Furustøl | Rådgjevar Miljø og tilsyn