

Alver kommune  
Postboks 4  
5906 Frekhaug  
Plan og byggsak

Ole Magnus Dalland  
Dalland 40  
5936 MANGER

Vår referanse: 22/4185 - 22/71009.

### **Klage på løyve til oppføring av driftsbygning - gbnr 437/5 Dalland.**

Vil med dette klage på administrativt vedtak: Saknr: 994/22. Slik vi ser det, er ikkje støy og eventuelt andre ulemper tatt nok omsyn til i løyvet. Vi bur sjølv på eit gardsbruk og er klar over at støy høyrer med. Det er likevel ikkje nødvendig å byggje nærare grensa med dei ulempene det vil føre med seg for oss. Slik planane føreligg vil driftsbygget bak silo komme ca. 10 meter nærare bustadhuset vårt, i den enden som vi har soverom. På same side har vi terrasse/uteområde. Dette er ikkje ubetydeleg og bør tilleggas mykje meir vekt i avgjerda. Det same gjeld høgde på bygg i forhold til grense, eventuell framtidig bygg osv. Eit nybygg som er større vil bety meir dyr, meir drift, meir lukt og meir støy frå drifta som for eksempel vifter/avtrekk og anna utstyr. Slik vi ser det vert ikkje dette tatt omsyn til. Allereie i dag er det både lukt og støy som vi ikkje ynskjer meir av. **At ein del av ein bygning i utgangspunktet er for nær grensa kan ikkje vere eit argument for at ein byggjer resten av bygningen for nær grensa. Det bør være fullt mogleg å byggje slik at ein ikkje kjem nærare grensa.**

I rundskriv frå det Kongelige kommunal og moderniseringsdepartement den 26.06.2015, kjem det fram at: *“Samtidig er det også klart at noen tiltak har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer. Kommunen kan i slike tilfeller godkjenne tiltaket plassert nærmere enn 4 meter fordi hensynet bak kravet om avstand fra nabogrense neppe er til stede for disse typene av tiltak, deriblant hensynet til brannsikkerhet, lys, luft osv.”*

Nybygget har ikkje ubetydeleg innverknad for naboiegedom. Det vert nemnt branntryggleik, lys, luft osv. Osv. betyr fleire omsyn, som for eksempel støy.

I same rundskriv kjem det fram at: *“3.2.2 Begrensninger i utbyggingsretten I plan- og bygningsloven § 29-4 første og andre ledd har lovgiver angitt noen konkrete begrensninger i utbyggingsretten. Det er angitt en minimumsavstand fra byggverket til nabogrensen og*

hvilken høyde som kan aksepteres uten krav om nærmere avklaring gjennom plan. Ved å angi disse ytre rammene har lovgiver ønsket å ivareta både offentlige og private interesser. **Dersom det omsøkte byggverket er i strid med disse ytre rammene, har tiltakshaver ikke lenger noe rettskrav på å få bygge. Der naboen har samtykket til tiltaket eller der det søkes om (frittliggende) garasje, uthus og lignende mindre tiltak, kan kommunen godkjenne en plassering nærmere nabogrensen enn det som er lovens utgangspunkt. Selv om tiltakshaver i disse tilfellene slipper å oppfylle kravene som gjelder for å få innvilget dispensasjon, har kommunen fortsatt adgang til å avslå søknaden (fullstendig)."**

Vi har ikkje samtykka til tiltaket. Tiltaket er heller ikkje eit mindre tiltak. Slik vi ser det, kan ikkje kommunen godkjenne tiltak med plassering nærare nabogrensa slik som er gjort her.

Og:

**"4.3 Interesseavveiningen ved godkjenning etter § 29-4 tredje ledd Normalt skal naboen kunne forutsette at hovedregelen om avtand på minimum 4 meter overholdes. Dersom naboen har gitt skriftlig samtykke etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a, vil dette inngå som et viktig moment for å kunne gi tillatelse til ønsket plassering. Kommunen må likevel se til at naboene beholder tilsvarende kvaliteter som den eiendom som det skal bygges på, så som lys, luft med mer. I en situasjon hvor tiltakshaver ønsker å benytte seg av muligheten for forenklet godkjenning etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b, vil tiltakshaver måtte argumentere for hvorfor kommunen bør fravike avstandskravet. Det kan likevel ikke oppstilles like strenge krav til argumentasjon som ved dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Kommunen vil i slike tilfeller måtte foreta en interesseavveining mellom hensynet til nabo og hensynet til tiltakshaver. Derimot, hvis det aktuelle tiltaket kan plasseres et annet sted slik at man unngår eller i vesentlig grad reduserer ulempene som påpekes av nabo, vil dette kunne være et sterkt argument for ikke å godkjenne plassering etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b. Vi viser for øvrig til punkt 3.4 om relevante momenter og punkt 3.5 om interessavveining."**

Det aktuelle tiltaket kan vel plasserast annleis for å redusere eller unngå ulempene som er påpeika? Vi opplever det som at kommunen tar parti med utbyggjar sine argument, mens våre argumenter er ikkje lagt vekt på. Det aktuelle tiltaket kan også plasserast ein annan plass for å unngå ulemper som er påpeika av oss.

Og:

**"6.1 Det er strenge vilkår for å kunne gi dispensasjon fra § 29-4 andre ledd Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det ande vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter."**

*Ombudsmannen har ved flere anledninger uttalt seg om spørsmålet om dispensasjon fra kravet til 4 meter avstand fra nabogrense<sup>23</sup>, og har gitt uttrykk for at det skal en del til for å oppfylle de relativt strenge kravene for dispensasjon fra avstandskravet. Ombudsmannen begrunner dette bl.a. med at det må legges til grunn at lovgiver allerede har foretatt en avveining mellom utbygger og naboenes interesser, og det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra avstandskravet<sup>24</sup>. Departementet er enige i ombudsmannens vurdering.”*

Vi kan ikkje sjå at fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene, og vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre ein klar overvekt av omsyn som talar for ein dispensasjon. Har kommunen undersøkt om det er store kostnader ved å byggje annleis?

Vidare har eg ein del kommentarar til kommunen sin grunngeving. Kommunen skriv:

*“Det er i grunngeving vist til at det i dag står ein driftsbygning der som skal rivast, men at ein vil nytte eksisterande kjellar og silorom i det nye driftsbygget. Det er opplyst at ny driftsbygning ikkje kjem nærmare nabo enn eksisterande driftsbygning er i dag.”*

Dette er ikkje korrekt. Silorom skal byggjast nytt. Eksisterande silorom er pr.i dag ikkje tilfredsstillande. Det er berre delar av gjødselskjellar som skal nyttast. Ny driftsbygning kjem nærare nabo. Det er berre eksisterande silo som ikkje kjem nærare.

*“Sjølv om avstand til nabogrensa til eigedom med gbnr.437/4 er under 4 meter, er avstand frå tiltak til nærmaste bygg på den aktuelle eigedomen om lag 50 meter.”*

Dette stemmer heller ikkje. 45 meter er meir korrekt. I luftlinje vil ny driftsbygning komme ca. 10 meter nærare bustadhus og uteområde.

*“Arealføremålet tilseier at det i utgangspunktet ikkje er lagt til rette for utbygging til bustadføremål i dette området. Dette vil vidare tilseie at sentrale omsyn som innsyn, lys, rom, støy og utsikt for naboeigedom ikkje vert særleg problematisert.”*

Er det slik å forstå at avstandsreglane ikkje gjeld på landbrukseigedom og berre område rekna for bustad? Slik det er i dag så ser vi så å seie ikkje driftsbygningen. Ved utbygging vil den vere godt synleg. Korleis kan kommunen avgjere/vite at støy ikkje vert meir av? Det vert i alle fall ikkje mindre støy.

Området på vårt eigedom er godt eigna både i forhold til økonomi og infrastruktur for ein eventuell framtidig driftsbygning. Fråvik frå byggegrensa vil gjere at eg får mindre areal på min eigedom.

*“Tiltak ligg med god avstand til gardstun på naboegedom. Omsyn til støy for naboegedom vil ikkje verte merkverdig verre av at tiltak er plassert med omsøkt avstand, sett mot ei alternativ plassering 4 meter frå nabogrense.”*

Korleis kan kommunen slå dette fast?

Vi kan ikkje sjå det vil føre til uforholdsmessig store konsekvensar for utbygger å plassere eit nybygg slik at det ikkje kjem i konflikt med nabogrensa.

Med beste helsing

Ole Magnus Dalland