

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 4/62, FA - L42	15/640

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
68/2015	Utval for drift og utvikling	PS	29.09.2015

GBNR 4/62 - Klage over løyve til oppføring av einebustad på Beitingen i Meland kommune

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ved epost sendt Meland kommune 15.7.2015 har eigar av gbnr 4/15, Ronny Johnsen, (her: klagar) påklaga byggjeløyve for oppføring av einebustad på gbnr 4/62, Beitingen.

Eigar av gbnr 4/62, Pål Fredrik Kaupanger (her: tiltakshavar), og ansvarleg søkar v/Dag Eivind Hagesæter, har blitt orientert om klagen og har tatt til motmæle mot denne.

Byggjeløyvet klagen gjeld vart treft av Meland kommune 8.5.2015, delegert vedtak i sak 156/2015 (vedtaket er som følgje av datateknisk feil dagsett 25.3.2015). Godkjenninga gjeld berre oppføring av bustad, ikkje garasje. Vedtaket hadde følgjande innhald [utdrag]:

«Meland kommune gjev i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 løyve til oppføring av einebustad på gbnr 4/62 i Beitingen i samsvar med søknad journalført 4.3 og 15.4.2015.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan stempla godkjent 8.5.2015 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4m til nabogrenser er likevel absolutt, jf pbl § 29-4. Trasé for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan vedlagt søknad om tilkopling frå Stendal VVS AS.

Topp overkant golv på hovudplan og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote 30,3 og 36 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf vedlagt situasjonsplan og snitteikningar stempla godkjent 8.5.2015.»

På dei godkjente teikningane er topp overkant golv på hovudplan og topp mønehøgde oppgitt til respektivt kote 27,1 og 33,5, slik at det er desse kotehøgdene som er godkjent i saka.

I samband med innsending av klagen, fremma klagar òg krav om at kommunen skulle påleggje byggjestans for arbeida. Kommunen avviste dette kravet ved avgjerd av 21.7.2015. Fylkesmannen vurderte kravet om byggjestans i avgjerd av 4.8.2015. Heller ikkje fylkesmannen tok kravet til følgje.

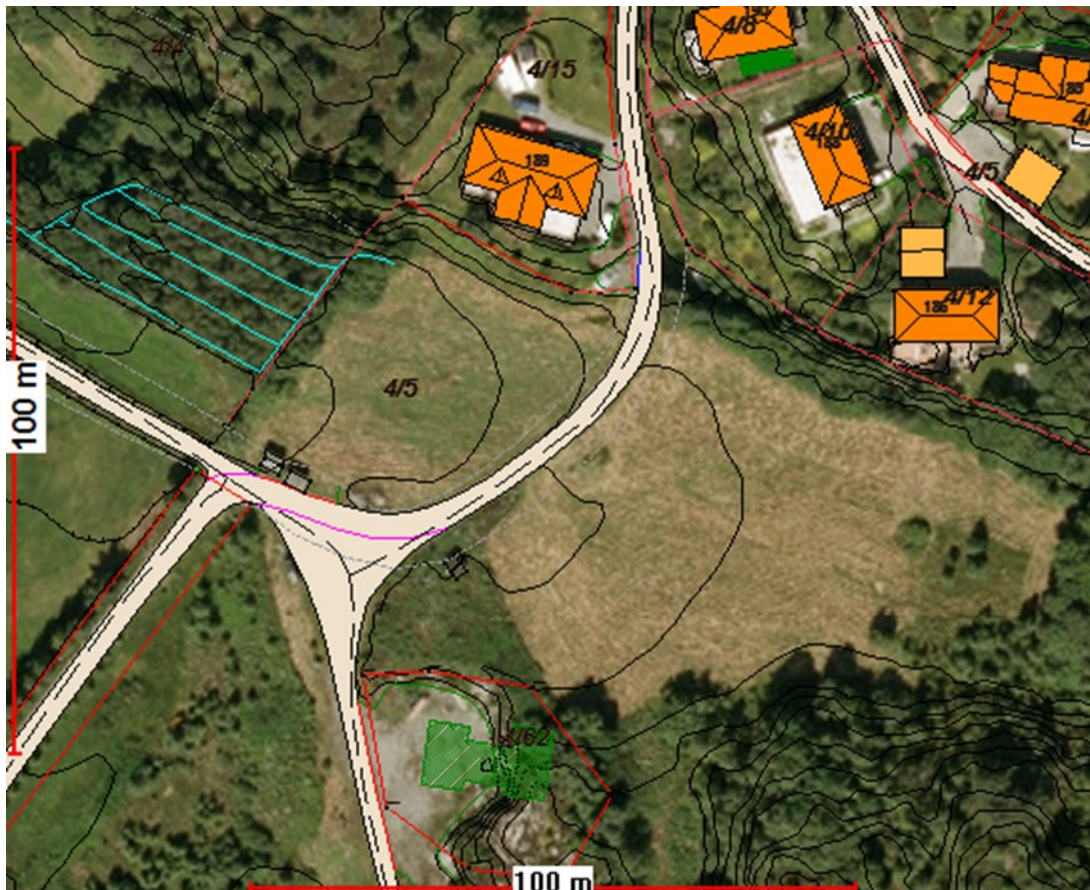
Bakgrunn:

Gbnr 4/62 vart godkjent frådelt frå gbnr 4/5 til bustadføremaal gjennom dispensasjon frå Utval for drift og utvikling (UDU) i møte 1.4.2014, sak 29/2014. Løyve til frådeling etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m vart gitt ved delegert vedtak av 22.5.2014, sak 129/2014. Gbnr 4/15 vart ikkje

nabovarsla i samband med dispensasjonen eller frådelingssøknaden, då det vart bygd på at omsøkt parsell ikkje hadde naboar eller gjenbuare.

Gbnr 4/62 er omkransa på alle kantar av gbnr 4/5, slik at sistnemnde formelt er einaste nabo til gbnr 4/62. Klagaren sin eigedom, gbnr 4/15, er etter lova gjenbuar, jf nedanfor. I samband med byggesaka vart gbnr 4/15 nabovarsla av tiltakshavar, og kommunen vurderer at eigedomen har rettsleg klageinteresse i saka.

Bilete nedanfor viser avstand og tilhøve mellom klagar og tiltakshavar sin eigedom (grøn skravering viser omsøkt/godkjent tiltak):



Klagar har i korte trekk gjort gjeldande:

I epost sendt kommunen 15.7.2015, har klagar opplyst følgjande:

«I forbindelse med bygging på eiendom gnr.bnr: 4/62 vil jeg klage på byggets plassering og høyde. Slik det ser ut nå, ligger bygget for nærme veien, for langt mot veikryss og det ser ut som bygget er dreiet i forhold til tegning. Resultatet av dette er at utsikt mot sjø fra min eiendom, beittingsvegen 189 gnr/bnr: 4/15 blir helt blokkert. Det vil også medføre fullt innsyn rett inn i min stue og jeg vil sitte på utstilling i min egen sofa. Dette blir en så dramatisk og omfattende forringelse av min eiendom at det ikke kan aksepteres.

Jeg krever derfor en umiddelbar byggestopp for å klarlegge disse tingene, siden søker nå påbegynner grunnmur til bygget. Det er heller ikke sendt inn endringsmelding på avvik fra

tegning.

Jeg klager også på selve saksbehandlingen siden saksbehandler burde sett og forstått hvilke konsekvenser bygging på dette arealet ville få for min eiendom. Jeg burde derfor vært tatt med som part i saken og tilskrevet om uttalelse. Jeg anser dette som en grov feil og en stor mangel i saksbehandlingen som medfører uopprettelig skade hvis dette blir stående. Jeg krever derfor at byggetillatelsen blir tilbakekalt og vurdert på nytt.

Ved negativt svar vil saken sendes rett til Fylkesmannen og vil ha byggestopp til saken er ferdigbehandlet der.»

Ved epost sendt 16.7.2015, vart klagar gjort merksam av kommunen på at gbnr 4/15 vart nabovarsla i saka. Av kvittering for nabovarsling, som låg til grunn for kommunen si handsaming av saka, går det fram at Linda Arildsen har kvittert både for mottak av nabovarsel og samtykke til tiltaket på vegne av gbnr 4/15 den 2.8.2014.

Ved epost sendt Meland kommune 17.7.2015, har klagar kommentert dette på følgjande måte:

«Jeg var ikke kjent med at Linda Arildsen hadde underskrevet nabovarsel i denne saken før nå. Jeg har heller ikke sett dette varselet før nå, siden jeg ikke var hjemme på det aktuelle tidspunkt. Linda Arildsen er ikke eier eller medeier av gbnr: 4/15 og har derfor ingen myndighet til å underskrive på slike ting eller ta noen avgjørelser på mine vegne, hennes underskrift er derfor ikke gyldig eller juridisk bindende. Det blir som om jeg skulle underskrive salgsmelding på naboens bil. Jeg har konferert med Linda hva som ble sagt og gjort den dagen og hun sier at utbygger forsikret om at vår utsikt og innsyn til oss ikke ville bli berørt og vi ville så vidt se toppen av taket siden bygget skulle ligge mye lenger mot sør og nedsenket i terrenget. Det tilgjengelige tomtearealet på det tidspunktet var på 2mål og fortsetter mot sør i forhold til dagens tomt og det var på den sørlige delen av tomten Linda ble forsikret at bygget skulle ligge. Vi føler oss derfor til de grader feilinformert og grundig lurt i forhold til der saken står i dag. Jeg kan forsikre at hvis utbygger hadde snakket med meg som eier av gbnr: 4/15 og forevist de planer som i dag foreligger, så kan jeg garantere at det ikke hadde blitt noen underskrift med samtykke på noe som helst. Så vidt meg bekjent, så skal nabovarsel sendes per post, med tegninger og kart som kan gjennomgås i ro og mak og med en svarfrist. Det kan ikke være slik at det er bare å ringe på døren og dra en 10 minutters røverhistorie om hvor bygget skal stå, kreve underskrift på samtykke og så sende inn søknad på noe helt annet.

Jeg anser derfor nabovarsel som IKKE levert.

Jeg synes også det er mer enn litt betenkelig at det ikke er kontrollert og kvalitetssikret at det faktisk er de rettmessige eierne av eiendommene som har underskrevet på nabovarselet siden dette er en viktig del av beslutningsgrunnlaget. Ellers kan jo hvem som helst underskrive siden det ikke blir kontrollert likevel. Da må jeg stille spørsmål om det er flere av underskriftene som heller ikke samsvarer med de faktiske eierne.

Etter som tiden går, dukker det opp flere og flere grove feil i saksbehandlingen som kunne endret utfallet på byggesøknaden, så jeg vil igjen kreve umiddelbar byggestopp inntil videre uavhengig om bygget er rett plassert eller ikke og at hele søknaden blir gjennomgått på nytt.

Jeg kommer også til å be fylkesmannen se på saken.»

Klagar har i tillegg opplyst til administrasjonen at Linda Arildsen er hans sambuar og har budd på adressen sidan 2010, ref telefonsamtale 20.7.2015.

Tiltakshavar har i korte trekk gjort gjeldande:

Tiltakshavar har opplyst at bustaden på gbnr 4/62 er plassert i samsvar med godkjent løyve, men med den endring at bygget vert senka ca 60 cm. Denne endringa vil bli nabovarsla og omsøkt på vanleg måte, og vil vere til gunst for klagar. Elles har tiltakshavar opplyst at parsellen er rydda og at det er fjerna trær på denne i samband med bustadoppføringa, slik at klagar ikkje vert dåregare stilt i høve til utsikt totalt sett, samanlikna med det som var situasjonen før. Vidare har tiltakshavar orientert kommunen om at garasje på eigedommen ikkje vil bli plassert som vist på situasjonskartet godkjent ved handsaming av einebustaden. Oppføring av garasje vil soleis ikkje innebere noko utsiktstap for gbnr 4/15.

Vurdering:

Rettsleg grunnlag:

Oppføring av einebustaden på gbnr 4/62 skjer i samsvar med godkjent frådelling og byggjeløyve etter plan- og bygningslova kap 20. Tiltakshavar har opplyst at bustaden vert oppført og plassert i samsvar med godkjenning, men senka 60 cm i terrenget.

Klagefrist:

Påklaga løyve vart gitt 8.5.2015. Klagen frå Ronny Johnsen kom inn 15.7.2015. Klagar vart ikkje underretta om vedtaket direkte, då det ikkje låg føre nabomerknader frå eigedommen. Klagar vart merksam på konsekvensane av bygget si plassering først etter å ha observert dette då arbeida med oppføring av grunnmur tok til i juli 2015. Han vende seg då raskt til kommunen for å få opplysningar om tiltaket og påklaga byggjeløyvet. Administrasjonen vurderer på bakgrunn av desse opplysningane at klagen er rettidig, jf forvaltningslova § 29, 2. ledd:

«For den som ikke har mottatt underretning om vedtaket, løper fristen fra det tidspunkt han har fått eller burde skaffet seg kjennskap til vedtaket».

Vurdering av klagen:

Det er to hovudgrunngevingar for klagen. For det første at løyvet er ugyldig som følgje av sakshandsamingsfeil knytt til nabovarsling av tiltaket. For det andre er klagen grunnngjeve med at godkjent tiltak vil bli til vesentleg ulempe for klagar sin eigedom, slik at løyvet av den grunn må opphevast.

Når det gjeld påstått sakshandsamingsfeil, er problemstillinga om det hefter feil ved nabovarslinga av klagar sin eigedom fordi klagar sjølv som grunneigar ikkje har kvittert for nabovarsling, men i staden klagar sin sambuar som ikkje er medeigar.

Utgangspunktet er at det er eigar som skal varslast, jf byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 nr 1.

Administrasjonen avviser ikkje moglegheita for at klagar kan identifiserast med sin sambuar og/eller er bunden av hennar samtykke gjennom reglar om identifikasjon/legitimasjon, og at tiltakshavar og kommunen soleis lovleg kunne legge til grunn hennar underskrift og samtykke som gyldig nabovarsel.

Administrasjonen finn det ikkje naudsynt å ta endeleg stilling til dette, men vurderer klagen med utgangspunkt i at eigar av gbnr 4/15 ikkje vart korrekt varsla før løyvet vart gitt.

Eit manglande eller mangelfullt nabovarsel er ein sakshandsamingsfeil. Om dette vil innebære at byggjeløyvet er ugyldig, må avgjerast ut frå prinsippet i forvaltingslova § 41:

«Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandling av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold».

Sivilombudsmannen har i sak referert i årsmeldinga frå 1993 s 263 (SOMB-1993-61) uttalt følgjande om denne vurderinga:

«Hvorvidt vedtaket skal kjennes ugyldig, nå bero på en nærmere avveining av de ulike hensyn og interesser som gjør seg gjeldende i saken. I denne saken, hvor private interesser står mot hverandre, må det foretas en konkret interesseavveining. Sentrale momenter i vurderingen vil blant annet være hvor store ulemper tillatelsen medfører, om noen kan bebreides for feilen, hvor lang tid som er gått, i hvilken utstrekning vedkommende har innrettet seg etter vedtaket og om vedtaket er iverksatt slik at en omgjøring vil innebære en endring i den bestående tilstand.»

Hovudkriteriet ved vurderinga vil soleis vere om det er grunn til å rekne med at korrekt nabovarsling ville ført til eit anna utfall i byggjesaka.

Nabomerknadene i saka rettar seg i hovudsak mot plassering og byggehøgde på omsøkt bustad. Ved vurdering av nabomerknadene frå klagar tek administrasjonen utgangspunkt i plan- og bygningslova § 29-4, som har følgjande ordlyd:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.»

Utgangspunktet er at den plassering og høgde som tiltakshavar ønskjer skal godkjennast. Lova gir ikkje heimel til å avslå eit tiltak som held seg innanfor høgder som er nemnd i siste setning, slik tilfellet er i denne saka, men kommunen kan pålegge tiltakshavar ei alternativ plassering av tiltaket dersom ulempene for omgjevnadene vert *kvalifiserte* ved omsøkt plassering/høgde.

Administrasjonen meiner etter ei ny vurdering av saka at ulempene for klagar ikkje vert så kvalifiserte ved omsøkt tiltak at det ville vore grunnlag for kommunen til å vurdere eller pålegge alternativ plassering.

Administrasjonen var på synfaring på staden 17.7.2015. Som det går fram av bilete ovanfor, vil det vere om lag 80-100 meter mellom klagar sin bustad og bustaden på gbnr 4/62. Høgda på bustaden er på om lag 6,4 meter. Før parsellen vart planert for bygging, har tiltakshavar opplyst at den var ein liten kolle med vegetasjon like høg som bustaden vil bli, slik at utsiktstapet reelt sett er lite. Ut frå fasadeteikningane av godkjent bygg på gbnr 4/62 og avstanden mellom bustadene, meiner administrasjonen at innsyn og sjenanse for gbnr 4/15 ikkje vert av ein slik karakter at den kan vektleggast nemneverdig.

Kommunen meiner soleis at sjølv om det skulle vere slik at klagar ikkje er korrekt nabovarsla, utgjer dette likevel ikkje ein feil som har vore «bestemmende på vedtakets innhold», jf fvl § 41.

Påstandane om et tiltakshavar har gitt feil eller misvisande opplysningar om tiltaket finn administrasjonen ikkje grunnlag for å legge avgjerande vekt på. Dette er privatrettslege tilhøve som byggesakshandsaminga i liten grad er eigna til å avklare. Det er ikkje «åpenbart» for administrasjonen at tiltakshavar som følgje av munnlege lovnader ikkje har rett til å bygge som

omsøkt, jf pbl § 21-6. Administrasjonen gjer merksam på at kommunen ved dette ikkje har teke stilling til det privatrettslege tilhøvet mellom partane.

Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal tiltakshavar varslast og vil ha høve til å påklage vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage frå eigar av gbnr 4/15 ikkje inneheld opplysningar som tilseier at løyve gjort av Meland kommune 8.5.2015, delegert vedtak i sak 156/2015, til oppføring av einebustad på gbnr 4/62 vert oppheva, omgjort eller endra. Klagen vert difor ikkje tatt til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunngeving for vedtaket.»

Utval for drift og utvikling - 68/2015

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage frå eigar av gbnr 4/15 ikkje inneheld opplysningar som tilseier at løyve gjort av Meland kommune 8.5.2015, delegert vedtak i sak 156/2015, til oppføring av einebustad på gbnr 4/62 vert oppheva, omgjort eller endra. Klagen vert difor ikkje tatt til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunngeving for vedtaket.»