



Saksbehandler: Eirik Bøe Sletten  
Tlf. direkte: 74 16 80 26  
E-post: [esl@fmnt.no](mailto:esl@fmnt.no)

Deres ref.:  
Vår ref.: 2012/3279

Vår dato: 6.7.2012  
Arkivnr: 423.1

Innherred samkommune  
Postboks 130  
7601 LEVANGER

Per-Olav Sørmo og Karin Grøttum  
Blilivegen 22  
7620 SKOGN

## **Klage på byggetillatelse for leilighetsbygg i Handballvegen 11, gnr. 32, bnr. 138, på Skogn, Levanger kommune – kommunens vedtak stadfestes**

### ***Sammendrag***

Saken gjelder spørsmål om det skal gis byggetillatelse for oppføring av to leilighetsbygg i Handballvegen 11, Skogn. Området er omfattet av reguleringsplan Handballvegen 11, vedtatt av kommunestyret den 28. september 2011. Fylkesmannen har etter en konkret vurdering kommet frem til at de omsøkte byggene er i samsvar med reguleringsplanen, og at naboene ikke blir påført en kvalifisert ulempe ved byggingen, jf. pbl. § 29-4. Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak om å gi byggetillatelse.

\*\*\*

Fylkesmannen viser til Innherred samkommunes vedtak av 11. mai 2012 hvor ovennevnte klagesak ble oversendt for endelig klagebehandling. Fylkesmannens myndighet som klageinstans følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 femte ledd og delegering fra Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet.

### ***Sakens bakgrunn***

Ansvarlig søker og tiltakshaver, Norgeshus Kjølen og Nydal Bygg, søkte den 24. februar 2012 om igangsettingstillatelse for riving av eksisterende bygg og for oppføring av to nye leilighetsbygg på eiendommen gnr. 32, bnr. 138 i Skogn, Levanger kommune. I søknaden gjøres det rede for nabomerknad fra Per-Olav Sørmo, som innkom forut for søknaden.

Bakgrunnen for søknaden er at Kommunestyret vedtok reguleringsplan Handballvegen 11 den 28. september 2011. Reguleringsplanen er utarbeidet av tiltakshaver, og ble påklaget av en nabo. Fylkesmannen stadfestet reguleringsplanen ved vedtak av 4. mai 2012. I reguleringsplanen var det i utgangspunktet foreslått 18 leiligheter, men dette ble i prosessen kortet ned til 16. I planprosessen kom Per-Olav Sørmo, Kari Grøttum og to øvrige naboer med merknader til planforslaget. De ønsket at bygg B2 blir bygd lenger sør enn det som framgikk av plankartet, slik at det kommer lenger bort fra byggegrensen i nord, hvor de bor. Tiltakshaver kommenterte dette med at det planlagte bygget illustrativt ligger ca 7 meter fra

nabogrensen, men at det etter planen kan bygges helt inntil byggegrensen, som er 4 meter fra nabogrensen. Reguleringsplanen ble vedtatt uten at merknadene ble tatt til følge, og plankartet inneholder illustrativ plassering av byggene. Området som er regulert for boligbyggelse går helt inntil nabogrensen i nord.

Per-Olav Sørmo kom med merknad ved e-post datert 15. januar 2012. I merknaden ble det henvist til kommunestyrets vedtak den 28. september 2011 av reguleringsplan Handballvegen 11. Kommunestyret henstillet i vedtaket at utbygger tar hensyn til naboer med tanke på plassering av bygg. Av nabomerknaden går det fram at reduksjonen fra fem til fire leiligheter i bredden som skjedde i planprosessen ikke ser ut til å være fulgt i skissen som var vedlagt nabovarselet. Han ønsker derfor at bygg B2 blir flyttet slik kommunestyret vedtok.

Nabomerknaden ble kommentert av ansvarlig søker i søknaden av 24. februar 2012. De hadde vurdert merknaden fra naboen, men kommet til at den omsøkte plasseringen, som er i tråd med reguleringsplanen, vil ha større fordeler for området enn ulemper for naboen.

Den 5. mars 2012 ga kommunen rivningstillatelse for eksisterende bygg, og byggetillatelse for oppføring av to leilighetsbygg i Handballvegen 11. Kommunen vurderte om naboen ville bli påført en kvalifisert ulempe, men fant at byggesøknaden var i tråd med reguleringsplanen, og at det ikke forelå forhold som tilsa at bygging ikke skulle finne sted.

Ved e-post av 3. april 2012 påklaget Per-Olav Sørmo og Karin Grøttum byggetillatelsen. I klagen anførte de at de ville tape utsikt fra verandaen sin i retning sør og sør-vest dersom bygg B2 tillates bygget helt inntil byggegrensen i nord på tomte. De henviste også til at kommunestyret inntok i reguleringsplanen at utbygger skal ta hensyn til naboer med tanke på plassering av bygg, dette for å minimere bortfall av utsikt. Klagerne ønsket at det ble vurdert om byggingen ville påføre de en kvalifisert ulempe.

Ansvarlig søker kom med kommentarer til klagen ved brev av 19. april 2012. De mente at de hadde tatt hensyn til naboens utsikt ved å trekke det nye bygget tre meter fra nåværende bygg, som ligger én meter fra nabogrensen. Etter ansvarlig søker sitt syn vil dette gjøre at terrassen til Sørmo blir mindre innklemt enn den er i dag. Ansvarlig søker var uenig i anførselen om at byggesøknaden ikke stemmer med reguleringsplanen.

Kommunen behandlet klagen i møte den 10. mai 2012, hvor de opprettholdt byggetillatelsen. Av vedtaket kommer det fram at tiltakshaver har vurdert ulike plasseringer, men at den omsøkte var den mest hensiktsmessige. Kommunen anså søknaden for å ligge innenfor reguleringsplanen.

Saken ble ved brev av 11. mai 2012 oversendt Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

### ***Fylkesmannen bemerker***

Fylkesmannens myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven (fvl.) § 34, og av andre ledd følger det at vi kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Med dette menes at vi kan prøve om vedtaket er innholdsmessig lovlig, om det er truffet av rette myndighet, og om det er blitt til på lovlig måte. I tillegg kan Fylkesmannen prøve førsteinstansens skjønnsutøvelse, om vedtaket bygger på riktig faktum, og om det kommer i strid med ulovfestede regler for saksbehandlingen. Med dette menes om vedtaket innebærer myndighetsmisbruk, dvs. om vedtaket er motivert ut fra utenforliggende

eller usaklige hensyn, om avgjørelsen bærer preg av vilkårlighet eller om det innebærer usaklig forskjellsbehandling.

I fvl. § 34 annet ledd siste punktum er det imidlertid bestemt at statlig organ som er klageinstans for kommunale vedtak skal vektlegge hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.

Det påklagede vedtaket ble fattet den 5. mars 2012 og påklaget ved e-post datert 3. april. Klagen anses etter dette rettidig framsatt, jf. fvl. §§ 19 flg.

#### *Planstatus*

Reguleringsplan Handballvegen 11, vedtatt av kommunestyret den 28. september 2011, gjelder for området. Kartet til reguleringsplanen viser ikke eksakt plassering av byggene, men viser illustrativt hvor byggene er planlagt oppført. Området hvor byggene kan oppføres går helt inn til nabogrensen til klageren i nord.

#### *Klagen*

Anførselene til klagerne går i hovedsak ut på at bygg B2 skal kortes ned i nordenden, og ikke i sørenden. Klagerne ønsker at bygget blir flyttet fra tomtengrensen i nord tilsvarende det som var foreslått tidligere, subsidiært at det blir flyttet minimum 7 meter fra grensen. De ønsker også at det blir vurdert om de blir påført kvalifisert ulempe om bygget tillates oppført. Endelig anfører de at kommunen må følge uttalelsen fra Kommunestyret om at "[D]et henstilles til utbygger om å ta hensyn til naboer mht plassering av bygg, jfr. uttalelse nr. 7 i saken. Dette for å minimere bortfall av utsikt".

#### *Vurdering*

Etter pbl. § 29-4 skal byggverkets plassering, herunder høydeplassing og byggverkets høyde, godkjennes av kommunen. Godkjenningen er begrenset til å gjelde byggets høyde og plassering, og gir ikke hjemmel for å nedlegge forbud mot bygging på den aktuelle eiendommen, jf. Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 231. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler mot dette. Med avgjørende grunner siktes det særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for eksempel for naboer og omkringliggende miljø. Også en rekke andre forhold innenfor de formål loven skal ivareta vil være relevant å vektlegge ved kommunens utøvelse av sin skjønnsmessige kompetanse til å bestemme bebyggelsens plassering og høyde. Både offentlige interesser og hensynet til den enkeltes private interesser kommer inn.

Pbl. § 29-4 første ledd gir, som nevnt, ikke selvstendig hjemmel for å avslå en byggesøknad, men det dreier seg her om et valg mellom alternative muligheter. Tiltakshaver må nøye seg med et dårligere alternativ dersom dette etter bygningsmyndighetenes oppfatning er nødvendig for å oppnå en plassering i samsvar med de aktuelle formålene.

Bygningsmyndighetene kan også i visse tilfeller påby en endret utforming av huset, så langt grunnflaten i det vesentlige forblir uendret. Eksempel fra rundskriv H-18/90 som er brukt for et slikt tilfelle, er at et planlagt oppført hus med særlig lang fasade legges i vinkel i stedet for med rett/ubrutt fasade, slik at lengden kan bli nedkortet. En forutsetning for dette er at det medfører relativt små ulemper for tiltakshaver i forhold til den fordel/nytte naboene/omkringliggende miljø vil ha av løsningen.

Andre ledd fastsetter det alminnelige kravet om avstand til nabogrensen. Hovedregelen er at med mindre en rettslig bindende plan fastsetter noe annet, skal avstand fra nabogrense være minst halve høyden av bygningen, men aldri mindre enn 4 meter.

Etter reguleringsplan Handballvegen 11 tillates bygg B2 oppført inntil byggegrensen i nord mot klagerne. Vurderingen blir dermed om den omsøkte plasseringen vil påføre klagerne en kvalifisert ulempe. Fylkesmannen var på befaring på eiendommen den 21. juni 2012. Det var satt opp merker i grunnen for hvor bygg B2 ønskes oppført.

For klagerne vil bygget skjerme for solen, da de bor nordvest for Handballvegen 11. Klagerne har en veranda som vender ut mot tomta, og denne vil trolig miste noe sollys som følge av høyden på bygget. Bygget vil også kunne virke sjenerende, da det vil bli liggende relativt nært klagerens uteområde.

Tiltakshaver har anført at det er nødvendig å bygge huset så langt nord som mulig, i hovedsak for å få plass til renovasjonsanlegg og en ikke alt for bratt nedkjøring til parkeringskjelleren under bygget. Det skal også oppføres en transformator mellom byggene og parkeringsplassene ute, og denne skal ha en sikkerhetsavstand på fem meter fra bebyggelsen. For å kunne få plassert transformatoren hensiktsmessig, anfører tiltakshaver at huset må trekkes helt inntil byggegrensa.

Ulempene som blir påført klagerne ved å tillate bygget oppført inntil byggegrensen er i hovedsak tap av sollys. Flyttes bygget lenger sør, vil det likevel blokkere mye av sollyset. En alternativ plassering lenger sør vil således ikke avhjelpe denne ulempen vesentlig. En slik plassering vil vanskeliggjøre oppføringen av renovasjonsanlegg og snuplass, samt at nedkjøringen til garasjekjelleren vil bli bratt. Etter en konkret vurdering har Fylkesmannen kommet til at fordelene for klagerne ved å flytte bygget lenger sør ikke er større enn ulempene dette vil medføre for tiltakshaver.

Klagerne har anført at Kommunestyret vedtok reguleringsplanen med forbehold om at utbygger tar hensyn til naboer med hensyn til plassering av bygg, dette for å minimere bortfall av utsikt. Fylkesmannen bemerker at denne uttalelsen ikke har noe bestemmende effekt på reguleringsplanen. Eventuelle begrensninger må settes som vilkår for tillatelsen etter den alminnelige vilkårs læren, eller inntas i selve planen. Plasseres bygget slik klagerne anfører, vil ikke dette ha vesentlig endring for utsikten deres.

Etter en konkret helhetsvurdering finner Fylkesmannen at oppføring av bygg B2 på det omsøkte området er i tråd med reguleringsplanen, og at oppføringen ikke vil påføre klagerne noen kvalifisert ulempe.

\*\*\*

Fylkesmannen fatter etter dette følgende

#### **v e d t a k**

Innherred samkommunes vedtak av 5. mars 2012 stadfestes.

Klagen tas ikke til følge.

Fylkesmannens vedtak er endelig, og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. fvl. § 28.  
Med hilsen

Roald Huseth (e.f.)  
Kommunaldirektør  
Kommunalavdelingen

Eirik Bø Sletten  
Rådgiver  
Kommunalavdelingen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift*

Kopi:  
Kjølen og Nydal Bygg AS      Reemyra      7620 SKOGN