



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Henning Tiarks
P W Nilsens veg 9
7600 LEVANGER

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: ELIHOL 2011/5748
Eiendom: 275/154/0/0

Dato: 04.10.2011
Saksnr: 660/11

Søknad om oppføring av hagebod - 1719/275/154 P W Nilsens veg 9 - Henning Tiarks

I saksnummer 660/11 ble det den 29. august 2011 fattet følgende vedtak;

”VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-2 (tiltak som krever søknad og tiltak som kan foretas av tiltakshaver) og vedtatte delegasjonsbestemmelser godkjennes søknad om tillatelse til tiltak under følgende forutsetninger:

Bygget skal oppføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.”

Den 16. september 2011 mottok Innherred samkommune klage på ovennevnte vedtak fra nabo Nina Garcia, P W Nilsens veg 11, 7600 Levanger.

Klage lyder som følger;

”Klage på vedtak saksnr 660/11 datert 29.08.11 — mottatt 02.09.11

Klager på vedtak av følgende årsaker:

- 1. Feil faktum lagt til grunn*
- 2. Misvisende opplysninger fra søker*
- 3. Uenig i bruk av regelverk*
- 4. Økt trafikk fare*

Utdypes som følger:

1. I hele sin uttalelse har kommunen omtalt bygget som hagebod, mens det fra både søker og klager er oppgitt bod \ anneks.

Anneks er ekstra bygg som oftest benyttes til oppholdsrom \ overnatting. Det vil si vesentlig annet bruksområde enn en hagebod som benyttes til lagringsrom for utstyr. Hvordan man i saken kan unnlate å vurdere dette er uforståelig.

Det er også lagt til grunn at bygget kommer ca 3,5 meter fra naboeiendommen. Dette er feil mål, og en finner det underlig at kommunen under befarung ikke var i stand til å kontrollmåle dette. Avstanden er 2,5 meter.

2. At søker i sitt tilsvaer 29.juli viser til at de fortsatt er i planleggingsfasen når området er planert, pukk er kjørt på, rør satt opp og det er støpt søyler i rørene som bygget skal stå på må jo være misvisende opplysninger. Også dette burde kommunen ha klart å se på sin befarings. Det vil si at man klart har startet byggingen før tillatelse forelå, og en finner det provoserende at man etter å ha tatt seg til rette i ettertid da skal "belønnes" av kommunen med godkjenning av bygget uten at man ser ulempene for klager.

3. Regelverket tilsier at det ikke skal bygges nærmere enn 4 meter fra nabogrense. At man har mulighet til å gi unntak fra dette tilsier etter min mening ikke at hovedregel skal settes til side uten at det foreligger er gode grunner for at slik plassering er nødvendig. Dersom man gir tillatelse uten slike gode begrunnelser uthules regelverket og en kan stille spørsmål ved hensikten med en slik regel. Uten at jeg har lest forarbeidene til lov og forskrift, antas det at det er en grunn til at hovedregelen tilsier at man ikke skal bygge så nærme nabotomt.

Begrunnelse om at en må påregne at det settes opp garasje eller uthus nær egen tomt da det er tettbygd strøk faller på sin egen urimelighet. I mer gravgrendte strøk er vel 4-meters-reglen mindre relevant og vil være mest aktuell i tettbygd strøk. Finner derfor ikke at dette argumentet forsvaret det vedtak som er gjort. Det er også andre områder på tomten der bygget kan plasseres uten at man kommer i konflikt med 4 meters regelen mot min tomt. Det er bl.a revet en carport på oversiden av huset der et bygg kan plasseres, da det i saken henvises til at nabo ovenfor ikke har innsigelser på bygg nærmere enn 4 meter.

At man igjen viser til at avstanden er 3,5 meter som er "tett opptil" lovens avstandskrav er også et argument som oppleves som urimelig. Om avstanden er 3,5 eller 3,0 er vel ikke avgjørende så lenge reglen sier 4 meter? Disse argumentene fra kommunens side anses som vikarierende argumenter fordi det ikke foreligger noen god begrunnelse for å avvike fra hovedregel.

Kommunen skriver også at man skal bruke bygget som oppbevaringssted. Dette betviles så lenge det angis å være annekset.

4. Bygget er plassert slik at når man kommer kjørende til gårds plass \ carport på min eiendom, så er sikten betydelig redusert fra innkjørsel til nabotomt. Dette er tydeligvis ikke tatt med i vurderingen av kommunen. Barn løper fram og tilbake der, og at dette medfører økt fare for påkjørsel er vel naturlig. Selv om sjåfør skal avpasse fart etter forholdene og vise aktsomhet, så er bygg som er plassert så nært en betydelig hindring for sikten og en betydelig økt risiko.

Til sist kan det også påpekes at med en gang tillatelse ble gitt, kom bygget og ble plassert på de søyler som var støpt i forkant av godkjenning. Det viser vel at søker har gitt feil opplysninger og tatt seg til rette før vedtak foreligger.

Bygget oppleves ikke slik søker sier i sitt tilsvaer av 29.juli 2011 pkt a) følgende:

"Den hagebod er planlagt ved vår oppkjørsel til tomta og gir da en naturlig avskjerming mellom husene, som er typisk i tett bebygget strøk som vi bor. Dette kan øke gleden og bruk for begge tomtene"

At slik bygging kloss inntil felles oppkjørsel er vanlig for å "skjerme" mellom tomtene er en påstand uten verdi og dokumentasjon. At de synes det kan øke gleden og bruk for begge tomtene sier seg selv at det er synsing fra en part og er uvesentlig for behandlingen av saken. Min påstand er at bygget kommer for nært, skaper en mer følelse av at området er tettpakket og "stengt" og at det oppleves trangt. At det i tillegg da er ment som oppholdsrom/soverom som et tillegg til huset gjør at jeg mener at kommunens vedtak ikke omfatter alle elementer i saken og at det ikke foreligger god nok grunn til å omgå regelen for bygging etter 4 meters regelen.

Krever derfor at kommunens vedtak av 29.08.11 omgjøres og bygget kreves revet/fjernet fra den plassering det nå har.

I og med at søker er klar over at vedtaket kan påklages må søker også påregne at bygg må fjernes dersom eventuell klage tas til følge. Dersom oppført bygg i ettertid får stå selv om en klage tas til følge fordi det anses som for stor byrde for byggherre, må regelverket endres slik at klage har oppsettende virkning og at bygging ikke kan skje før klagefristen har gått ut."

Kommunens vurdering av klage

Klager anfører først at det er lagt feil faktum til grunn i forbindelse med vedtaket av 29. august 2011.

Kommunen kan ikke se at dette medfører riktighet. Søker har i søknadsdokumentene oppgitt at omsøkte tiltaks planlagte bruk og formål er "hagebod, sykkeloppbevaring". Det kan i den sammenheng også vises til tiltakshavers kommentar til nabomerknad, hvor tiltakshaver i hele sin kommentar angir at bygget er en "hagebod". Dette er også klager kjent med. Kommunen må legge til grunn at de faktiske opplysninger søker angir i søknadsdokumentene er korrekte. I denne saken foreligger det ingen informasjon som tilsier at det er snakk om annen bruk enn oppbevaring, slik at kommunen legger til grunn at oppførte bygg er en "hagebod".

Klager viser så til at det er benyttet feil avstandsangivelse i vedtaket.

Denne informasjonen stammer fra tiltakshavers kommentar til nabomerknad, hvor det er angitt en avstand på ca 3,5 meter. På bakgrunn av at denne målingen så ut til å være i samsvar med gjeldende situasjonskart over området, ble det ikke foretatt noen oppmåling under befaringen. Kommunens vurdering av byggets plassering ville vært den samme, uavhengig av om avstanden er henholdsvis 3,5 meter eller 2,5 meter. Det kan derfor vises til tidligere utførte vurdering i forbindelse med det aktuelle vedtaket.

Klager anfører videre at tiltakshaver belønnes av kommunen gjennom godkjenning av bygg som allerede var oppført.

Det er klart at tiltakshaver er pålagt å søke om tillatelse til tiltak, før arbeidet iverksettes jfr. pbl. § 20-2 jfr. § 29-4. I dette tilfellet var det utført noe grunnarbeid før byggesøknaden var ferdig behandlet, og dette er ikke i samsvar med ovennevnte bestemmelser. Slik bygging skjer da på søkers egen risiko, ved at man kan bli pålagt å fjerne utførte tiltak hvis kommunen kommer til at søknaden ikke godkjennes.

Søknaden ble i dette tilfellet vurdert på ordinært grunnlag, uavhengig av hvilke arbeider som var gjort på forhånd. Allerede utført grunnarbeid hadde ingen betydning for kommunens vedtak, og tiltakshaver kan således ikke hevdes å være belønnet i noen form.

Videre i klagen fremgår det at nabo er uenig i kommunens vurdering av anvendelsen av pbl. § 29-4. Nabo viser i den forbindelse til at det må foreligge gode grunner for at slik plassering er nødvendig. Kommunen finner det i denne sammenheng nødvendig å utdype tidligere vurdering i saken.

Plan- og bygningslovens § 29-4 annet ledd fastsetter det alminnelige krav om avstand til nabogrense. Avstanden skal som hovedregel ikke være under 4 meter. I den foreliggende sak innebærer dette at omsøkte tiltak som utgangspunkt ikke skulle vært godkjent.

I bestemmelsens tredje ledd litra b er imidlertid kommunen gitt hjemmel til i visse tilfeller å godkjenne at et byggverk plasseres nærmere nabogrensen enn det som følger av § 29-4 annet ledd. Forutsetningen er i følge bestemmelsen at det er snakk om "oppføring av garasje, uthus eller lignende tiltak".

Ordlyden "uthus" tar sikte på å omfatte bygninger som benyttes til lager, redskapsboder og lignende, og det er klart at tiltaket omfattes av denne ordlyden.

Ordlyden "kan godkjenne" i pbl. § 29-4(3) viser imidlertid til at kommunen må foreta en skjønnsmessig vurdering for det konkrete tilfelle. Det er klart at så vel tiltakshavers private interesse i å velge en tilfredsstillende plassering som legitime nabointeresser skal inngå som et moment i denne vurderingen.

Utgangspunktet i vurderingen er i følge juridisk teori at tiltakshaver skal på utnytte sin tomt til bebyggelse i den grad man ønsker det. At nabo påføres ulempe er ikke i seg selv utilbørlig, men dersom ulempene kunne vært unngått eller redusert ved annen plassering, må tiltakshaver ha saklig grunn til å påføre naboen ulempe. Sivilombudsmannen har lagt til grunn at ulempen for nabo må være kvalifisert før bygningsmyndighetene skal gripe inn mot tiltakshavers ønske, jfr. SOMB1987 s.172, hvor det uttales at det skal særdeles mye til for at naboer i tettbebygde strøk blir hørt med klage om for eksempel utsiktsforringelse.

Spørsmålet i saken må derfor være om naboen i denne saken påføres kvalifisert ulempe som følge av omsøkte tiltak.

I denne sammenheng kan det vises til kommunens tidligere vurdering. Kommunen kan ikke se at det foreligger nye forhold som gjør at resultatet i saken blir et annet. Lysforholdene påvirkes ikke av at avstanden eventuelt er 2,5 meter i stedet for 3,5 meter, da uthuset ligger lavere i terrenget og er atskillig lavere plassert enn klagers veranda. Det er heller ikke snakk om noe utsiktstap eller økt innsyn til den aktuelle tomt. Kommunen anser plasseringen av bygget som hensiktsmessig, idet sykkeloppbevaring da befinner seg tett opp mot inngangspartiet til eneboligen.

På bakgrunn av dette ser kommunen fortsatt ikke at nabo i dette tilfellet påføres kvalifisert ulempe som følge av omsøkte tiltak.

Til slutt viser klager til at plasseringen medfører økt trafikkrisiko.

Økt trafikkrisiko fremstår ikke som åpenbar for kommunen, basert på at den eneste trafikken i denne oppkjørselen er trafikk til og fra de to aktuelle boligene. Det kan i den sammenheng vises til at kommunal veimyndighet i Levanger som regel godkjenner plassering av garasje på opptil 50 m² inntil 1 meter fra vegkant. Det er i denne saken snakk om et atskillig mindre bygg, på en vei som ikke er trafikkert av andre enn tiltakshaver og klager, og kommunen kan således ikke se at tiltaket medfører noen økt trafikkrisiko.

Konklusjonen blir på bakgrunn av ovennevnte vurdering at vedtak fattet 29. august 2011 opprettholdes.

VEDTAK:

Kommunens vedtak i sak 660/11 opprettholdes. Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Elisabeth Marø Holand
Byggesaksbehandler, jurist

Kopi til:
Nina Garcia P W Nilsens veg 11 7600 LEVANGER