



Saksbehandler: Trine Wold Johnsen

Deres ref.:
Vår ref.: 2007/5078

Vår dato: 29.01.2008
Arkivnr: 423.1

Alf Gunnar Østerås
Ole Vigs vei 13
7600 Levanger

INNHERRED SAMKOMMUNE

04 FEB. 2008

Klage på vedtak om oppføring av garasje i Ole Vigs vei 11, gnr/bnr 275/490, Levanger kommune - kommunens vedtak stadfestes

Det vises til Innherred samkommunes ekspedisjon hit av 28.06.2007, hvor ovennevnte sak ble oversendt Fylkesmannen til endelig klagebehandling. Fylkesmannens myndighet som klageinstans følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 15 og delegering fra Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet.

Fylkesmannen beklager lang saksbehandlingstid.

Sakens bakgrunn:

Innherred samkommune mottok den 03.04.2007 melding om tiltak på gnr 275 bnr 490 i Levanger kommune fra Håvard Næssan. I meldingen er tiltaket beskrevet som bygging av garasje på 50 m².

Den 10.04.2007 mottok Innherred samkommune nabomerknad fra Alf Gunnar Østerås. Han viser til at en allerede eksisterende steinmur mellom egen eiendom og tiltakshavers eiendom er planlagt bygd opp til dobbel høyde (1 meter) for å kunne planere innkjørsel. Garasjen med en høyde på 4,985 meter, er planlagt ved enden av denne innkjørselen og inntil eiendomsgrensen. Det hevdes at det som da vil skje er at garasjen blir stående som en fjellvegg rett mot sør, noe som vil stenge for både sol og lys. Dette vil igjen forringe trivselen og verdien på eiendommen. Påstanden er at høyden på garasjebygget må senkes betraktelig.

I brev av 16.04.2007 krevde Innherred samkommune å behandle saken etter reglene om søknad etter pbl. § 95b, jf. saksbehandlingsforskriften (SAK) § 21.

Den 25.04.2007 fattet Innherred samkommune, plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten, vedtak om tillatelse til tiltak som omsøkt under forutsetning om at avstand fra nabogrense må tilfredsstillende kravet i teknisk forskrift, anbefalt til 1 meter fra nabogrense, og at bygget skal oppføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter. Det vises til at området er omfattet av reguleringsplan for Anholm, og innenfor dette området er det ingen stadfestede reguleringsbestemmelser til planen. Tiltaket er derfor vurdert av kommunen etter pbl. § 70 i forhold til bygningens høyde og plassering, samt pbl. § 74, estetikk. Omsøkte tiltak blir liggende i sør og delvis bakenfor carporten til klager. Det hevdes at garasjen ikke vil ta vesentlig av klagers utsikt, og avstand mellom tiltaket og klagers bolighus og solplass vil være ca. 12 meter. Etter Innherred samkommunes vurdering vil ikke bortfallet av sol på klagers eiendom være av vesentlig betydning. Det er også vurdert etter pbl. § 74 at tiltaket ikke vil være en vesentlig endring i eksisterende bebyggelse.

Alf Gunnar Østerås påklaget vedtaket i brev av 10.05.2007. Det hevdes at tiltaket får store konsekvenser for eiendommen. Problemet med tiltaket hevdes å være at det blir bortfall av dagslys på eiendommen uansett vær. Han anfører at høyden på garasjebygget må senkes betraktelig for at det skal bli akseptabelt for hans eiendom.

Kommunen vurderte saken på ny den 28.06.2007, og opprettholdt vedtaket av 25.04.2007. Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen til endelig klagebehandling.

Fylkesmannen var på befaring på stedet. Tilstede var også klager og saksbehandler fra Innherred samkommune. På vegne av tiltakshaver møtte hans bror. De inntrykk som Fylkesmannen fikk ved befaringsen er med som en del av vurderingen av saken.

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 såkalt ”myndighetsmisbruk”, dvs. om vedtaket er motivert ut fra utenforliggende eller usaklige hensyn, om avgjørelsen bærer preg av vilkårlighet eller om den innebærer usaklig forskjellsbehandling.

I fvl. § 34, annet ledd, siste punktum, er det imidlertid bestemt at statlig organ som er klageinstans for kommunale vedtak, skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønnet.

Plan- og bygningsloven er en såkalt ”ja-lov”, noe som betyr at det må finnes en hjemmel for å nekte å imøtekomme tiltakshavers ønsker. Tiltakshaver har dermed rett til å bygge når det ikke er i strid med lov eller bestemmelser gitt i medhold av lov, herunder reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

I henhold til pbl. § 31 nr. 1 skal en reguleringsplan legges til grunn for tiltak som er nevnt i pbl. §§ 81, 84, 86a og 93 innenfor planens område. Oppføring av garasje omfattes av pbl. § 93, første ledd, bokstav a. Tiltakseiendommen omfattes av reguleringsplanen Ansholm, vedtatt den 22.08.1962, stadfestet 11.01.1963.

Det er ikke vedtatt bestemmelser til reguleringsplanen, og planen sier ingenting om høyde og plassering av bygg. Når planen ikke regulerer dette, kommer bestemmelsene i plan- og bygningsloven til anvendelse. Dessuten har kommunedelplanen for Levanger sentrum bestemmelser som gjelder dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan.

Aktuelle bestemmelser i kommunedelplanen vil være at det tillates oppført bebyggelse med bebygd areal (BYA) på inntil 35% av netto tomtgrunn, og garasjer i boligområder kan plasseres med portvegg inntil 5 meter fra kommunal veg eller med andre vegger inntil 2 meter fra kommunal veg. BYA på tiltakseiendommen er av kommunen oppgitt å være 25% inkludert omsøkte tiltak. Når det gjelder plasseringen, ligger denne godt over 5 meter fra veg. Tiltaket er således i samsvar med kommunedelplanen for Levanger sentrum.

I følge pbl. § 70 skal kommunen godkjenne plasseringen av tiltaket. I rundskriv H-18/90 av

1. juli 1990, har Kommunaldepartementet gitt retningslinjer for det skjønn kommunen skal utøve ved godkjennelse av plassering av bygning etter nevnte bestemmelse.

Bestemmelsen er forutsatt praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der plasseringen av bygningen ikke kommer i strid med bestemte krav oppstilt i pbl. § 70 eller i medhold av vedtatt reguleringsplan, og ikke avgjørende grunner for øvrig taler mot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe bl.a. for naboene. Under dette skjønnstemaet inngår det et kompleks av hensyn som må vurderes under ett. Blant annet er det relevant å vurdere hensynet til bygningens tilpasning i terreng og eksisterende bebyggelse, disponering av tomte (jf. pbl. § 69), samt utsikt og lysforhold. Bestemmelsen kan ikke brukes som avslagshjemmel, men kan brukes for å bestemme en alternativ plassering der dette er mulig.

Det er forholdet til klager som er sentralt i denne saken. Det er søkt om oppføring av en frittliggende garasje plassert med en avstand til klagers eiendom på 1 meter og en høyde på 4,985 meter. Kommunen har i behandlingen lagt til grunn en høyde på 4,7 meter, men tegningene vedlagt saken viser 4,985 meter. Kommunen har ikke redegjort for differansen og Fylkesmannen legger derfor høyden som er oppgitt i tegningene til grunn i sin vurdering. Tegningene viser en avstand til nabogrensen på 0,8 meter, men kommunen har godkjent en avstand på 1 meter, og viser til teknisk forskrift (TEK) § 7-26 i sin begrunnelse for dette. Klager har anført at plasseringen av garasjen med den omsøkte høyden, utgjør en så stor ulempe for hans eiendom med reduserte lysforhold, at garasjen ikke bør tillates oppført med planlagt høyde.

Etter pbl. § 70 nr 2, første ledd skal en bygning ha en avstand til nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter når ikke annet er bestemt i plan. Kommunen kan imidlertid etter bestemmelsens andre ledd bokstav b godkjenne at garasje plasseres nærmere nabogrensen enn avstandskravet i første ledd.

Vurderingstemaet blir videre hvorvidt plasseringen og høyden er til betydelig ulempe for naboen (klager). Slik Fylkesmannen har forstått klager, så er det i all hovedsak høyden han har innsigelser i mot. Klager godtar plasseringen dersom høyden reduseres. Høyden reguleres av pbl. § 70 nr. 1, mens plasseringen reguleres av pbl. § 70 nr. 2, andre ledd bokstav b. Skjønnsutøvelsen etter disse bestemmelsene er den samme.

Fylkesmannen var som nevnt på befaring i området, hovedsakelig på tiltakshavers og klagers eiendommer. Fokus for Fylkesmannen var å vurdere plassering og høyde, og det sentrale i den vurderingen var å se tiltaket i forhold til terrenget på tomte, samt se tiltaket fra naboeiendommen og danne et inntrykk av den innvirkningen garasjen særlig vil ha i forhold til sol-/lysforholdene på klagers eiendom.

Etter Fylkesmannens vurdering synes det ikke å være alternative plasseringer på tomte som vil være bedre egnet, og tiltaket oppfattes å være godt tilpasset terrenget på tomte og eksisterende bebyggelse. Når det gjelder sol- og lysforholdene for naboeiendommen (klagers eiendom), ser Fylkesmannen at disse er noe forringet med den omsøkte plasseringen og høyden på garasjen og at dette utgjør en ulempe. Spørsmålet er om denne ulempen skal anses som vesentlig. Trolig vil det omsøkte tiltaket skygge for sola på klagers uteplass i deler av året når sola står lavt på himmelen. Imidlertid vil ikke dette være tilfellet på den tiden av året som det er mest aktuelt å bruke uteplassen tilknyttet huset. Det er heller ingen oppholdsrom i klagers hus som har vindu i denne retningen, så det omsøkte tiltaket vil ikke være årsaken til

at sol og lys ikke slipper inn i huset. I et boligområde foreligger det dessuten alltid en påregnelighet for at det vil komme nye tiltak, og et viss tap av utsikt, sol og lysforhold må forventes med dette. Fylkesmannen vil etter dette ikke anse garasjens høyde og plassering som en vesentlig ulempe for klager.

På bakgrunn av det ovennevnte fatter Fylkesmannen følgende

vedtak:

Innherred samkommunes vedtak av 25.04.2007 stadfestes. Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Sissel E. Slaggård
Sissel E. Slaggård (e.f.)
Bygg- og justisleder

Trine Wold Johnsen
Trine Wold Johnsen

Kopi til:

Håvard Næssan	Ole Vigs vei 11	7600	Levanger
Innherred samkommune, PBOM	Pb 130	7601	Levanger

Saksbehandlers telefon: 74 16 80 38