



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Saksbehandlar, innvalstelefon

Jorunn Fosse Fidjestøl, 5764 3156

Vedtak i klagesak som gjeld oppføring av ny bustad på gnr. 105 bnr. 74, Sogndal kommune

Vi viser til oversending frå Sogndal kommune 23.10.2018, som gjeld klage på administrativt vedtak 21.08.2018, sak 337/18. Det er klaga innan fristen, og vilkåra for å handsame saka er oppfylte.

Fylkesmannen tek ikkje klagen til følgje, og vi stadfestar vedtaket frå Sogndal kommune 21.08.2018, i sak 337/18.

Bakgrunn for saka

Ole Knagenhjelm Lysne søkte 09.08.2018 om oppføring av ny bustad på eigedom gbnr. 105/74. Tiltaket er omfatta av reguleringsplanen for Dyrhagen, vedteken 02.09.2004. Det aktuelle arealet er regulert til nye bustader.

De har som eigarar av gbnr. 105/439 klaga på tiltaket i brev dagsett 10.09.2018. De viser til at bustaden må leggjast slik at kravet til avstand til leidningsnett for vatn og avløp vert halde. De er også uroa for om kloakkanlegget er dimensjonert for utbygginga som no skjer. Vidare viser de til føresegn § 3.9 i reguleringsplanen, og peikar på at fire frukttre vil gå med i bygginga. De meiner også at bustaden bør plasserast annleis på tomta, og viser til planføresegnene § 3.8. Til sist viser de til at det er gjort endringar i prosjektet som ikkje går fram av nabovarslet. Vi viser elles til klagen.

Regelverk

Fylkesmannen er delegert mynde til å avgjere klager som gjeld enkeltvedtak etter plan- og bygningslova, sjå plan- og bygningslova § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Vi skal som klageinstans sjå til at kommunen under handsaminga av saka har følgd dei lovene, forskriftene og sakshandsamingsreglane som gjeld på området. Fylkesmannen kan under klagehandsaminga prøve alle sider ved vedtaket, også dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort, jf. forvaltningslova § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Fylkesmannen leggje stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.



Kommunen skal gje løyve til tiltak som ikkje er i strid med føresegner gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 21-4 første ledd. Tiltak i strid med plan eller føresegner i plan- og bygningslova, kan berre godkjennast dersom det samstundes vert dispensert frå føresegna tiltaket strid mot, jf. plan- og bygningslova kapittel 19.

Fylkesmannen si vurdering

Det generelle utgangspunktet etter plan- og bygningslova er at tiltakshavaren har rettskrav på å få innvilga ein søknad om tiltak, dersom tiltaket er i tråd med regelverket og gjeldande planar. Spørsmålet vert difor om tiltaket er i strid med føresegner i eller i medhald av plan- og bygningslova, eller med rettsleg bindande planar i medhald av same lov.

Fylkesmannen forstår klagen slik at de meiner at bustaden er i strid med føresegna § 3.9 i reguleringsplanen:

«Flest mogleg av frukttræa skal bli ståande etter utbygging og innlemmast i dei nye hageanlegga - bustadtomtene.»

For tolking av reguleringsføresegner gjeld i utgangspunktet dei same prinsippa som for alminneleg lovtolking. Det vil seie at ein må ta utgangspunkt i ei alminneleg språkleg forståing av ordlyden, med mindre det er haldepunkt for noko anna. Tekniske føresegner eller spesifikasjonar skal vidare tolkast i samsvar med dei definisjonane og rettleiarane som gjaldt på vedtakstidspunktet. Der tolking i samsvar med desse prinsippa etterlet fleire moglege alternativ, bør planstyresmaktene, altså kommunen i dette tilfellet, si eiga forståing leggjast vekt på.

Kommunen viser til at føresegna ikkje medfører forbod mot fjerning av frukttræ, men eit krav om at dei træa som ikkje vert råka av utbygginga skal verte ståande. Fylkesmannen har ikkje merknader til kommunen si tolking av reguleringsplanen, eller til konklusjonen om at bustaden ikkje er i strid med føresegna.

Når det gjeld tolkinga av føresegn § 3.8 i reguleringsplanen, slår første setning i føresegna fast at farge på bygg skal godkjennast av bygningsstyresmaktene. Fylkesmannen er difor samd med kommunen i at også andre setninga i denne føresegna gjeld vurdering av farge på bygningar, og ikkje plassering av bygningar. Vi kan såleis ikkje sjå at plasseringa av bustaden er i strid med føresegn § 3.8.

Plan- og bygningslova § 29-4 gir reglar om plassering av byggverk, høgde og avstand frå nabogrense:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassing, 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.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.*



Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.»

Plan- og bygningslova § 29-4 første ledd, første setning, gir ikkje kommunen heimel til å avslå ein søknad der tiltaket elles er i tråd med føresegnene i eller i medhald av plan- og bygningslova, men tydeleggjer kommunen si sjølvstendige rolle når det gjeld å vurdere høgde og plassering på eigedomen. Dersom kommunen finn at det ligg føre ei betydeleg ulempe, kan tiltakshavaren påleggjast ei anna plassering eller ei anna høgde på tiltaket.

Lovregelen i § 29-4 første ledd, første setning, er meint praktisert slik at tiltakshavaren sine ønskje skal takast omsyn til dersom ikkje avgjerande grunnar talar imot. Plassering eller høgde som medfører betydelege ulemper, vert rekna som avgjerande grunnar, jf. rundskriv H-8/15 pkt. 3.2.3 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Spørsmålet i saka er dermed om tiltaket har ei slik plassering, utforming og høgde at det medfører ei betydeleg ulempe for deg som nabo, som kan gje grunnlag for å pålegge alternativ plassering, jf. plan- og bygningslova § 29-4 første ledd, første setning.

Både praksis frå Sivilombodsmannen og rundskriv H-8/15 frå kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til at dersom tiltaket er i tråd med planen med omsyn til høgde og avstand, må naboen kunne vise til kvalifiserte ulemper for at kommunen skal kunne fråvike tiltakshavaren sitt ønskje om plassering.

Sogndal kommune har i vedtaket og i vurderinga av klagen gjort ei konkret vurdering av bustadplasseringa. Det går fram av grunngjevinga for rammeløynet at tiltaket er plassert over fem meter frå leidningsnett. Kommunen viser i klagesaka til at dei har fått stadfesta frå kommunaltekniske tenester at kartgrunnet for VA-leidningar over gbnr. 105/74 er rett.

Kommunen viser til at bustaden ved nabovarsling var plassert inntil 2,2 meter frå tomtegrense til gbnr. 105/96, men som følgje av merknader frå dykk vart bustaden flytta slik at den vart minst 4,0 meter frå nemnde nabogrense. Kommunen opplyser om at de som eigarar av gbnr. 105/439, med advokat også vart orientert om endringa i e-post av 07.08.2018. Endringa er ifølgje kommunen marginal, og har ingen konsekvensar for andre naboar. Kommunen har difor ikkje sett trong for ny varsling.

Fylkesmannen er samd i dette. Det ligg i byggjesakssystemet ein føresetnad om at eit varsla tiltak kan endrast før det vert søkt om; det er hensikta bak nabovarslinga at tiltakshavar kan gjere endringar grunna naboane sine merknadar. Men endringane må ikkje vere så store at det er kjem inn omstende som naboane tidlegare ikkje har fått moglegheit til å seie noko om. Fylkesmannen har sett på teikning av plasseringa i høve til bygningane på staden, og ut frå dette er vi samde med kommunen si vurdering av at det ikkje er trong for nytt nabovarsel.

Fylkesmannen har etter dette kome til at Sogndal kommune i tilstrekkeleg grad har vurdert plassering av tiltaket, medrekna dei verknadene tiltaket vil ha for naboane, og betydninga av desse ulempene. Vi kan ikkje sjå at tiltaket medfører kvalifiserte ulemper som gjer at tiltakshavaren sitt ønskje om plassering av tiltaket kan fråvikast. Vi har heller ikkje funne at kommunen har teke usaklege omsyn i vurderinga av søknaden. Klagen har ikkje ført fram.



Vedtak

Fylkesmannen tek ikkje klagen til følgje, og vi stadfestar vedtaket frå Sogndal kommune 21.08.2018, i sak 337/18.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. forvaltningslova § 28 tredje ledd.

Med helsing

Sigurd K. Berg
seniorrådgjevar

Jorunn Fosse Fidjestøl
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi:

Sogndal kommune
Ole Knagenhjelm Lysne

Mottakarliste:

Anne Haugen Hov
Tor Arne Hov