



Oppdal kommune
Inge Krokanns veg 2
7340 OPPDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

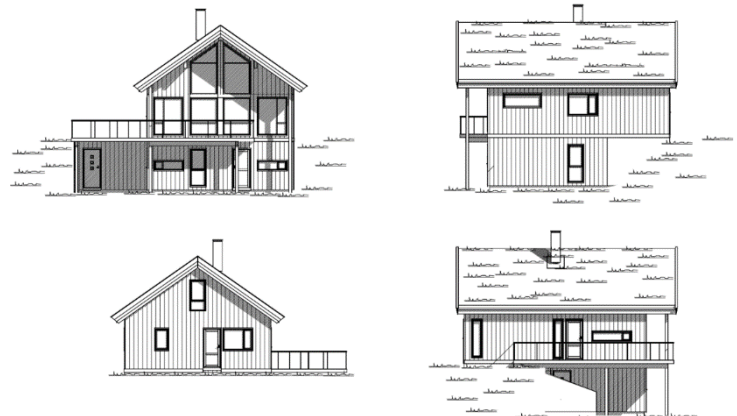
Inger Wibe Grut

Vedtak i klagesak - endringssøknad - eiendommen 271/314 - Oppdal kommunes vedtak stadfestes

Statsforvalteren har behandlet klage over vedtak av kommunen om tillatelse til endret plassering og høyde på fritidsbolig på eiendommen 271/314 i Oppdal kommune. Statsforvalteren har gjennomgått klagen, men ikke funnet grunnlag for å ta denne til følge. Vi har kommet til at kommunens vedtak er gyldig og skal stadfestes.

Sakens bakgrunn

Ansvarlig søker Idèhus AS søkte 6. juli 2021 om endret plassering av fritidsbolig på eiendommen 271/314 i Oppdal kommune. Søknaden gjaldt å heve fritidsboligen med én meter og flytte boligen én meter lenger sør på tomte. Bakgrunnen for dette var sikring på grunn av utglidning ved byggegropa. Det måtte legges pukk på allerede utstøpte fundamenter og betongsteinmur for å hindre videre utglidning, som igjen fører til endret plassering og høyde på boligen. Det kom nabomerknad til søknaden fra nabo, eier av 271/313, som motsatte seg at bygget blir hevet.



Plantegning fritidsbolig

Oppdal kommune godkjente søknaden i vedtak av 19. juli 2021. Kommunen viste til geoteknisk notatet fra Wangen, hvor det fremgikk at opprinnelig byggegrop er blitt fylt igjen med pukk som følge av hendelser knyttet til støttemur på 271/313, og at det ville være uheldig med tanke på stabilitet å gjenåpne gropa. For å unngå ny bratt graveskråning, må bygget heves én meter. Kommunen støttet seg til den geotekniske vurderingen, og kunne ikke se at en heving av bygget på én meter medfører betydelige ulemper for nabo i nord.



Klagen

Vedtaket ble i e-post av 4. august 2021 og tilleggsbrev av 6. september 2021 påklaget av advokat Opstad på vegne av eier av 271/313. Klagen er omfattende, og vi viser til oppsummering av anførselene, i tillegg til brevene i sin helhet:

- «1. Utgravingen på bnr. 314 er et vesentlig terrenginngrep som er avhengig av spesifisert søknad, dispensasjon fra avstandskravet mot nabo og kommunens særskilte tillatelse.*
- 2. Grunnlaget for søknaden er mangelfullt da terrenginngrepets lengde, høyde og omfang ikke er beskrevet.*
- 3. Det er ikke inngitt grunnlagt søknad om dispensasjon fra avstandskravet mot nabo for det vesentlige terrenginngrepet.*
- 4. Det er en saksbehandlingsfeil at forholdet til vesentlig terrenginngrep og avstand til nabogrense ikke er eksplisitt vurdert eller behandlet i kommunens vedtak.*
- 5. Vedtaket er basert på feil faktum. Det er ikke riktig at det er grunnforhold eller utbygging på bnr. 313 som nødvendiggjør en heving av bebyggelsen på bnr. 314. Masseutglidningen som oppstod skyldtes terrengbearbeidelsen utført på bnr. 314.*
- 6. Det er en saksbehandlingsfeil at kommunen ikke har vurdert alternative metoder for sikring av masser som ikke ville vært avhengig av en heving av bygget.*
- 7. Endringstillatelsen medfører uheldige virkninger på utsikten til bnr. 313 som verken var ventelig eller påregnelig.*
- 8. Forholdet til grad av utnytting er ikke fyllestgjørende vurdert i kommunes vedtak eller i planbestemmelsene. Planbestemmelsene punkt 3.1.3 bør endres i tråd med planbeskrivelsen s. 55 og 60.»*

Det kom tilsvarende til klagen på vegne av tiltakshaveren fra advokat Ivar Kristoffer Cyvin 14. oktober 2021. Vi viser til brevet i sin helhet.

Utvalg for bygg- og arealplansaker i Oppdal kommune vurderte klagen i møte 9. november 2021, men fant ikke grunnlag for å endre vedtaket.

Saken ble oversendt Statsforvalteren i Trøndelag for endelig klagebehandling 12. november 2021.

Statsforvalterens syn på saken

Statsforvalterens myndighet som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. (pbl.) § 1-9 femte ledd, og delegasjonsvedtak fra departementet.

Statsforvalterens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Statsforvalteren kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.



Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klageren er part i saken og klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilkårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

Regler vedtaket bygger på

Generelt om vedtak i byggesaker

Byggetiltaket kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, jf. pbl. § 20-2. I byggesaken vurderer kommunen byggetiltaket opp mot arealplaner og kravene til tiltaket i lovgivningen, se særlig pbl. kap. 29. Er tiltaket ikke i strid med disse reglene, eller gjeldende arealplaner, skal det godkjennes, jf. pbl. § 21-4. Vedtak skal være begrunnet, og begrunnelsen skal vise til de regler og nevne de faktiske forhold som vedtaket bygger på, jf. fvl. § 25.

Arealplaner vedtaket bygger på

For byggetiltaket gjelder detaljreguleringsplan for Vangslia fjellandsby, som trådte i kraft 16. mai 2018. Det aktuelle området er regulert til fritidsbebyggelse. Tiltaket er i tråd med arealformålet.

Planen med bestemmelser er rettslig bindende, jf. pbl. § 12-4.



Situasjonsplan



Vurdering av saken

Statsforvalteren presiserer at vi tar stilling til tiltaket slik det er omsøkt. Det betyr at det er opplysningene i søknaden som vurderes opp mot vilkårene i loven. Dersom det er avvik mellom opplysningene som er gitt i søknaden og den faktiske situasjonen, kan dette danne grunnlag for ulovlighetsoppfølging uavhengig av denne klagesaken. Det fremgår av sakens opplysning at kommunen har satt i gang en slik prosess, og Statsforvalteren går ikke nærmere inn på dette i det følgende.

Terrengfylling

Det er anført at terrengbearbeidingen som gjør at tiltaket får en annen høyde, utgjør et vesentlig terrenginngrep, og er således et selvstendig tiltak som krever egen søknad. Kommunen skriver at det er naturlig at det ved oppføring av bygning med sokkel på relativt små tomter, nødvendiggjør en stor byggegrep. Kommunen viser til at det fremgår av lovkommentar nr. 602 i Gyldendals rettsdata til pbl. § 20-1 første ledd bokstav k, at typiske søknadspliktige terrenginngrep etter denne bokstaven eksempelvis er gruvevirksomhet, steinbrudd og andre masseuttak av mineraler som sand og grus. Kommunen kan videre ikke se at terrengarbeidene som er nødvendige for gjennomføring av tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a må omsøkes særskilt. Statsforvalteren er enig i dette. Terrengfyllingen henger uløselig sammen med fritidsboligen, og anses for å være ett sammenhengende tiltak. Det vil alltid være nødvendig med terrengbearbeiding ved oppføring av bygg, uten at terrengbearbeidelsen må anses for å være et separat tiltak. Det opplyses i endringssøknaden at «*Terrenget rundt hytta blir ikke endret i forhold til tidligere terrengsnitt og gir ikke endret påvirkning på nabotomtene*». I likhet med kommunen, legger Statsforvalteren disse opplysningene til grunn. Det er derfor ikke nødvendig med egen søknad for dette. Vi viser for øvrig til det som fremgår nedenfor om behovet for dispensasjon.

Tiltakets plassering

Statsforvalteren bemerker innledningsvis at det er anført at endret plassering gjør at tiltaket, herunder terrengfylling, krever dispensasjon fra avstandskravet i loven. Vi viser imidlertid til opplysninger i søknaden om at terrenget rundt fritidsboligen ikke endres i forhold til tidligere terrengsnitt, og dette legges til grunn for vår vurdering. Vi presiserer at dette vedtaket derfor ikke innebærer at det godkjennes etablering av terrengfylling nærmere nabogrensen enn fire meter. Dersom faktisk situasjon avviker fra plassering oppgitt i søknaden, kan denne, som nevnt, danne grunnlag for ulovlighetsoppfølging. Kommunen har ansvar for dette, og denne prosessen går sin gang uavhengig av denne klagesaken.

Av pbl. 29-4 første ledd følger det at «*Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.*»

Bestemmelsen gir ikke kommunen hjemmel til å avslå en søknad, men til å an vise en alternativ høyde, høydeplassering eller plassering av det omsøkte tiltaket.

Det følger av Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv (H-8/15) vedrørende pbl. § 29-4:

«Plan- og bygningsloven er en ja-lov. Dette innebærer at tiltakshaver som et generelt utgangspunkt har rettskrav på å få innvilget søknad om tiltak som er i tråd med regelverket, herunder også plan. Dette omtales gjerne som utbyggingsretten.



Dersom et tiltak overholder de krav til høyde og avstand som følger av plan- og bygningsloven § 29-4, og for øvrig er i tråd med plan, så gir ikke denne bestemmelsen hjemmel til å avslå en søknad i sin helhet. Den gir derimot hjemmel til å avslå foreslått plassering og høyde, og til å kreve en annen plassering eller høyde (...)

Kommunens rolle består i å ta standpunkt til søkerens forslag til plassering slik denne fremgår av situasjonsplanen i søknaden, eventuelt supplert med annen plantegning og snitt. Kommunen kan gi tillatelse som omsøkt, eller godkjenne tiltaket med en annen plassering, innenfor de øvrige rettslige rammer. Begrunnelsen for slik endret plassering vil i mange tilfeller være betydelige ulemper for omgivelsene.

Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk.

Dersom kommunen ikke benytter sin mulighet til å kreve annen høyde eller plassering, vil det være tilstrekkelig å vurdere innholdet i eventuelle naboprotester opp mot den omsøkte utforming og plassering.».

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i brev til Statsforvalteren av 20. juni 2019 presisert at vurderingen av om det foreligger betydelig ulempe eller ikke, er underlagt kommunens frie skjønn. Dette innebærer at Statsforvalteren som klageinstans skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret i vurderingen av om det foreligger betydelig ulempe, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd.

Kommunen skriver følgende i klagebehandlingen:

«Endringens påvirkning på nabos utsikt

Klager anfører at hevingen på 1 meter vil medføre uheldige konsekvenser for sin utsikt som ikke var ventelige eller påregnelige. Klager har stue og veranda i første plan vendt mot tiltakshavers fritidsbolig.

Mønehøyden i fremkant av fritidsboligen er vist 8,4 meter, 60 cm. lavere enn reguleringsplanens maksimalt tillatte mønehøyde. Mønehøyde mål fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng er lavere. Reguleringsplanen legger opp til svært høy utnyttelse, med små, tette tomter i et bratt terreng, med en maksimal tillatt mønehøyde på 9 meter. Dette medfører at planområdet i seg selv gir mindre forutsigbarhet med tanke på utsikt fra den enkelte tomt. For de heisnære områdene har andre kvaliteter vært vektlagt mer, enn hensynet til den enkelte tomts utsikt mot dalen. Hensynet til utsikt ivaretas til dels ved at adkomstvegene i planområdet er med på å skape dynamikk og «grupper» av fritidsbebyggelse. Kommunedirektøren skriver i endringstillatelsen at omsøkt fritidsbolig har en møneretning som er med på redusere potensielt utsiktstap for bakenforliggende fritidsbolig. Kommunedirektøren ønsker å understreke dette, og at dersom møneretningen hadde ligget langs terrengkotene i hele tomtens lengde, ville dette kunne medført annet resultat i vurderingen av utsiktstap. Med en reguleringsplan som legger opp til svært høy utnyttelse og en mønehøyde på 9 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng, vurderer kommunedirektøren at det er høyst ventelig med bygninger i tråd med reguleringsplan som kan redusere utsikt fra egen tomt.



Kommunedirektøren finner ikke grunnlag til å endre sitt vedtak på bakgrunn av klagens innhold vedrørende utsiktstap.

Endringssøknadens innhold om heving

Klager anfører at kommunens vedtak er basert på feil faktum, herunder at det ikke forekommer jordpress fra muren på bnr. 313. Videre anføres det at kommunen har gjort saksbehandlingsfeil ved å ikke vurdere alternative tiltak for å unngå heving.

Kommunedirektøren har i forrige avsnitt foretatt en vurdering av hevingens betydning for nabo i nord. Kommunedirektøren fant følgelig at endringen ikke medfører en slik betydelig ulempe for nabo at plassering i høyden ikke kunne godkjennes.

Kommunen skal i henhold til pbl. § 29-4 (1) godkjenne ethvert tiltaks plassering i plan og høyde. I dette ligger at tiltakshaver selv foreslår plassering i sin søknad (tiltakshaver selv eller ansvarlig søker), og kommunen godkjenner dette. Det fremgår av NOU 2005 nr. 12 s. 338 at «Utgangspunktet er at den omsøkte plassering skal godkjennes hvis ikke tungtveiende hensyn taler imot og tiltaket for øvrig ikke er i strid med øvrige begrensninger som følge av bestemmelsen.» Dersom kommunen finner at foreslått plassering medfører kvalifiserte ulemper for omgivelsene, skal kommunen foreslå alternativ plassering. Plan- og bygningsloven § 29-4 (1) er ingen selvstendig avslagshjemmel, men kommunen plikter å vise til alternative plasseringer som vil kunne godkjennes.

I foreliggende sak har ikke kommunen funnet foreslått plassering i høyden å være til slik betydelig ulempe for omgivelsene, herunder nabo i nord, at foreslått plassering ikke kunne godkjennes. Kommunen finner ikke grunn til å betvile redegjørelsen i den geotekniske rapporten. Hvorvidt det foreligger en sammensatt årsak til utglidningen anses sekundært ved vurderingen av hevingen, da kommunens krav til å finne alternative løsninger kun trer inn dersom omsøkt plassering ikke kan godkjennes»

Statsforvalteren finner at kommunen har foretatt en saklig og forsvarlig vurdering og vi slutter oss til denne. Kommunen har vurdert tiltaket høyde og virkning på naboenes utsikt, men finner at ulempene ikke er betydelige. Klagerens fritidsbolig ligger vesentlig høyere i terrenget enn tiltakshavers fritidsbolig, og vi kan derfor ikke se at solforholdene på klagerens eiendom blir særlig påvirket av at tiltaket heves én meter. Vi har sett hen til anførselene fra klageren om hvilke ulemper de mener tiltaket vil medføre for deres eiendom. Dette er imidlertid ikke så tungtveiende at Statsforvalteren finner grunnlag for å tilsidesette kommunens vurdering. Vi viser igjen til at vurderingen er underlagt kommunens frie skjønn. Statsforvalteren som klageinstans skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, og vi kan ikke se at kommunens vurdering er motivert ut fra utenforliggende eller usaklige hensyn, at avgjørelsen bærer preg av vilkårlighet eller at den innebærer usaklig forskjellsbehandling.

Konklusjon

Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak er gyldig.

Statsforvalteren fatter følgende

vedtak:

Oppdal kommunes vedtak av 19. juli 2021 stadfestes.

Klagen har ikke ført frem.



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

Med hilsen

Elisabeth Holand Sjøli (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Inger Wibe Grut
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ADVOKATFIRMAET KOLBJØRNSSEN CYVIN AS	Kobbes gate 2	7042	TRONDHEIM
ADVOKATFIRMAET ØVERBØ GJØRTZ AS	Julsundvegen 4	6412	MOLDE
IDEHYTTA AS	Postboks 66	7551	HOMMELVIK