

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/02784-18
Saksbehandler Maria Åsheim Klokhammer

Klage på vedtak - Søknad om oppføring av tilbygg om- og påbygg garasje/anneks på gnr 7 bnr 8 - Skjolnesveien 127 . Tiltakshaver Hanne Solveig Nygaard Scherer

Saksgang	Møtedato	Saknr
18 Utvalg for teknisk	31.05.2022	60/22

Utvalg for teknisk har behandlet saken i møte 31.05.2022 sak 60/22

Møtebehandling

Enhetsleder Jan Hornung orienterte innledningsvis.

Votering

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Utvalg for teknisk sitt vedtak

Pkt. 1 Teknisk utvalg opprettholder sitt vedtak i sak 17/22

Pkt. 2 Klage fra Margaret Andrea Mortensen og Veronica Alette Mortensen datert 30.03.2022 tas ikke til følge.

Pkt. 3 Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for avgjørelse.

Klage på vedtak - Søknad om oppføring av tilbygg om- og påbygg garasje/anneks på gnr 7 bnr 8 - Skjolnesveien 127 . Tiltakshaver Hanne Solveig Nygaard Scherer

Rådmannens innstilling:

Pkt. 1 Teknisk utvalg opprettholder sitt vedtak i sak 17/22

Pkt. 2 Klage fra Margaret Andrea Mortensen og Veronica Alette Mortensen datert 30.03.2022 tas ikke til følge.

Pkt. 3 Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for avgjørelse.

Vedlegg

Kopi - merknader til klagen framsendt av advokat Lippestad på vegne av naboer - 7/8

Klage på vedtak om dispensasjon datert 11.03.22 - 7/8

Saksutskrift - Søknad om oppføring av tilbygg om- og påbygg garasje/anneks på gnr 7 bnr 8 - Skjolnesveien 127 . Tiltakshaver Hanne Solveig Nygaard Scherer

Saksdokumenter:

1. Teknisk utvalgs sak 17/22 i møte 01.03.2022
2. Klage fra Margaret Andrea Mortensen og Veronica Alette Mortensen datert 30.03.2022 Oversendelse av klage til Hage & Grov AS Sivilarkitekter MNAL og Hanne Solveig Nygaard Scherer datert 31.03.2022
3. Uttalelse til klage fra Hanne Solveig Nygaard Scherer datert 13.04.2022

Saksutredning:

Teknisk utvalg godkjente i møte 01.03.2022 som sak 17/22 en søknad fra Hanne Solveig Nygaard Scherer om oppføring av tilbygg, om- og påbygg på garasje/anneks på gnr 7 bnr 8 Skjolnesveien 127.

Vedtaket i sak 17/22 er påklaget av Margaret Andrea Mortensen og Veronica Alette Mortensen i brev datert 30.03.2022. I brevet heter det blant annet at:

«

1 Innledning

Margaret Andrea Mortensen og Veronica Alette Mortensen (heretter Mortensen) har tatt kontakt med Advokatfirmaet Lippestad AS for bistand. For ordens skyld bemerkes det at all videre korrespondanse i saken rettes til Mortensen.

Det klages med dette på vedtak fra Teknisk Forvaltning i Farsund kommune, datert 11. mars 2022, om dispensasjon fra kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028 vedrørende byggeforbud i 100-metersbeltet og tiltak på eiendom med LNF-formål, samt byggeavstand fra nabogrensen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Tiltakshaver er Hanne Solveig Nygaard Scherer (heretter tiltakshaver), eier av Skjolnesveien 127, gnr. 7 bnr. 8 i Farsund kommune. Eier av nabotomten i gnr. 7 bnr. 5 er Mortensen.

Det presiseres at klagen gjelder deler av dispensasjonsvedtaket, herunder dispensasjon fra byggeavstand til nabogrensen.

Det anføres at det ikke foreligger hjemmel til å dispensere fra regelen om byggeavstand fra naboen i pbl. § 29-4.

Klagefristen på vedtaket er tre uker fra mottakelse av vedtaket, herunder den 11. mars 2022. Denne klagen er dermed fremsatt rettidig.

I alle tilfeller bes det om at vedtak av 11. mars 2022 omgjøres jf. fvl. § 35.

2 Sakens faktiske side

Av de faktiske forholdene i saken, vises det i all hovedsak til dispensasjonsvedtaket og saksutskriften. For ordens skyld gis en kort fremstilling av de faktiske forholdene med særlig relevans for saken.

Dispensasjonssøknad ble mottatt av kommunen den 10. januar 2021. Nabovarsel ble sendt den 6. september 2021, hvorefter merknader fra Margaret Andrea Mortensen og Veronica Alette Mortensen ble innsendt den 19. september 2021.

I prosjektbeskrivelsen fremgår det at det er mange eksisterende bygg på eiendommen til tiltakshaver, deriblant hovedhus, badehus, bryggehus og båthus. Badehuset, som per i dag har soveplasser, ønskes tilbakeført som utelukkende badehus.

Uthuset som er brukt som lager, ønskes ombygget til en kombinasjon av lager og overnattingssted for gjester. Det er således snakk om til- og påbygg på allerede eksisterende bygg. Bygget som søkes om- og påbygd grenser til Mortensens eiendom, og vil ved eventuell ferdigstillelse ligge 1m unna eiendomsgrensen til Mortensens eiendom.

Mortensen har inngitt merknader til tiltaket, hvor det i all hovedsak bemerkes at tiltakets nærhet til tomtegrensen, dets konstruksjon og bruk vil resultere i betydelige og varige endringer sammenlignet med tidligere. Herunder vil tiltaket være sjenerende, og til forringelse for tilhørende bryggeområde som et privat og uforstyrret sted. Av nevnte grunner kan ikke Mortensen samtykke til tiltaket.

I kommuneadministrasjonens vurdering av tiltaket er det bemerkt at Mortensens fraværende samtykke til bebyggelse nærmere enn 4 m fra nabogrensa skal tillegges vekt som følge av at det er mulig å tilpasse tiltaket på en måte som gjør at avstandsgrensen opprettholdes. I forlengelsen av sistnevnte kom administrasjonen frem til at hensynet bak avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 blir «vesentlig tilsidesatt», med den konsekvens at tiltaket er i strid med vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2. Administrasjonen har rådet om å avslå søknad om dispensasjon i sin helhet, og i alle tilfeller endre tiltaket på en måte som ivaretar grensen til naboeiendommen, samt nedjustere til en etasje.

3 Sakens juridiske side

Dispensasjon etter pbl. § 19-2 er en unntaksregel, og forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt, herunder at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

3.1 Hvorvidt hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt

Utgangspunktet er at det er relativt høy terskel for å oppfylle kravene til dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd. Den relativt høye terskelen må ses i sammenheng med at lovgiver ved fastsettelse av 4 meters-regelen allerede har foretatt en avveining av interessene til tiltakshaver og naboens interesser, og at det følgelig må utvises varsomhet med å dispensere fra avstandskravet, jf. SOMB-2009-82.

Det fremgår videre av rundskriv H-8/15 til plan- og bygningsloven § 29-4, at et moment av særlig betydning i vurderingen om dispensasjon skal gis, er om det finnes alternative plasseringsmuligheter.

Både Mortensen og kommuneadministrasjonen har tidligere påpekt at det finnes alternative plasseringer på nabotomten. Mortensen har blant annet påpekt at nabotomten er romslig, og at den huser flere bygg med potensiale til å oppfylle tiltakshavers ønsker. Det må i forlengelsen av sistnevnte også legges til at det allerede eksisterer overnattingsplasser i badehuset. All den tid det i søknaden er bemerkt at hovedområdet for rekreasjon vil være ved bryggen, med tilhørende badehus og bryggehus, anses det naturlig at overnattingsplassene fortsetter å være i badehuset.

Kombinasjonen av at det eksisterer flere bygg på tomten til tiltakshaver, samt at badehuset allerede har sengeplasser, taler for at det ikke er nødvendig med dispensasjon.

Hva gjelder hensyn til tilgjengelighet på tiltakshavers eiendom, så bemerkes det at det er et individuelt hensyn som ikke en gang er tilknyttet tiltakshaveren selv, men tiltakshavers familie og nære venner. Det bemerkes at personlige hensyn

skal tillegges begrenset vekt i dispensasjonssaker, jf. Ot.prp nr. 32 (2007-208) s. 242. Dersom hensynet til tilgjengelig og framkommelighet var ment å skape et universelt utformet eiendom, må det antas at det også ville blitt søkt om fremkomstvennlig tiltak ned til bryggeområdet – som er beskrevet som hoved-oppholdssted for rekreasjon. Det fremgår imidlertid ikke noe om at hensynet til universell utforming tilsier at det ikke er mulig å benytte andre bygninger på eiendommen til overnattingsformål. Hensynet til tilgjengelighet på eiendommen må med dette tillegges begrenset vekt.

Ut i fra kartet over eiendommen er det vanskelig å se at det blir nødvendig å anlegge bilvei for fremkomst til andre bygninger, med den følge at kulturminnehensyn dermed ikke tilsidesettes.

Tiltakshaver påpeker at omsøkt bygning ønskes plassert i god avstand fra de eldstebyggene av antikvariske hensyn. All den tid antikvariske hensyn omhandler bevaring av, og ikke endring av allerede eksisterende bygninger, er det vanskelig å se at dette er et reelt antikvarisk hensyn. Antikvarisk hensyn tilsier derfor at det i utgangspunktet ikke bør foretas til- og påbygning på allerede eksisterende bygninger.

Det vises til rundskriv H-8/15 hvor det vises til at dersom tiltakshaver kan oppnå sine ønsker på en måte som ikke gjør det nødvendig å gi dispensasjon, så vil det vært et «*et sterkt moment som taler mot at dispensasjon gis.*»

Det fremstår som klart at det på tiltakshavers tomt finnes alternative løsninger til å bygge på, og foreta bruksendring av bygning plassert helt inntil nabogrensen. I likhet med administrasjonens syn, anses følgelig hensynet bak avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 å være vesentlig tilsidesatt, og at det av den grunn ikke foreligger hjemmel til å gi dispensasjon fra avstandsregelen.

3.2 Hvorvidt det foreligger klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon

Som følge av at hensynet bak avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 anses å være vesentlig tilsidesatt, er det i utgangspunktet ikke nødvendig å gå nærmere inn på en vurdering av hvorvidt det foreligger klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det vises likevel til noen ytterlige momenter som taler for at Mortenes påføres en uforholdsmessig ulempe ved tiltaket, og at det derfor ikke foreligger klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Hensynet til naboer og gode uteareal er relevant i vurderingen av det foreligger klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det vises i denne sammenheng til Mortensens forhåndsuttalelse, hvor det bemerkes at det er av stor betydning å kunne bruke bryggeområdet på egen eiendom i fredelige og skjermede omgivelser. Selv om det ikke er tiltakshavers intensjon å lage et nytt uteareal ved det omsøkte bygget, endrer ikke dette på at det vil være et oppholdssted for gjester. Det er følgelig en større risiko for at det likevel, og i større grad, vil kunne bli et oppholdssted sammenlignet med hvordan det omsøkte bygget brukes per i dag. Resultatet av på- og ombygging, samt bruksendring av uthuset, vil derfor være egnet til å forringe de fredelige og skjermede forholdene ved bryggeområdet til Mortensen. Det minnes om at nåværende naboforhold med eiere av gnr. 7 bnr. 8, har eksistert i over 40 år. Det er derfor av stor verdi at buken av eiendommene fortsettes på samme måte i det videre.

I forlengelsen av hensynet til naboer og gode uteareal er det relevant å se hen til påregnelig fremtidig utnyttelse av nabotomten jf. rundskriv H-8/15. Dersom det med tiden søkes å endre bruken av det omsøkte tilbygget, slik det nå søkes om bruksendring av eksisterende garasje/anneks, vil virkningen av tiltaket for naboeiendommen bli en helt annen enn slik det nå forespeiles.. Flere dispensasjonsvedtak av samme karakter som vedtak av 11. mars 2022 på gnr. 7 bnr. 8 vil forårsake ytterlig forringelse av kvalitetene på Mortensens eiendom.

Visuelle kvaliteter, samt tilgang på lys og utsikt er relevante hensyn i vurderingen. Selv om tiltaket ikke medfører at Mortensen mister sol eller utsikt vil tilbygg og påbygg oppleves dominerende fra Mortensens eiendom. Dette forsterkes av høydeforskjellen mellom eiendommene. Det vises til Statsforvalterens uttalelse i SOMB-2014-334, det det tiltakets visuelle kvaliteter ble tillagt mere vekt enn at tiltaket ikke begrenset lys og utsikt.

Tiltaket er fra tiltakshavers side vurdert som trygt hva gjelder brannfare. Dette er imidlertid ikke dokumentert, ei heller utdypet nærmere. Det minnes om at brannvern er et av hovedhensynene bak pbl. § 29-4.

Ut i fra ovennevnte vurdering anføres det at det ikke foreligger fordeler ved å gi dispensasjonen, som klart er større enn ulempene de påfører eiere av nabotomten.

4 Avslutning

Det må legges avgjørende vekt på at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, samt lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt gjennom tiltaket. I alle tilfeller er ulempene Mortensen påføres uforholdsmessig store sammenlignet med fordelene for tiltakshaver. Tiltakshavers fordeler har derfor ikke et omfang som tilsier at de bør gå på bekostning av vernet som pbl. § 29-4 gir.

Det anføres at det ikke foreligger hjemmel til å dispensere fra regelen om byggeavstand fra naboen i pbl. § 29-4.

Det bes med dette om at klagen tas til følge, og at dispensasjon fra avstandskravet frafalles.

I alle tilfeller skal dette brevet anses som en anmodning om omgjøring av vedtak av 11. mars 2022.

»

Det vises for øvrig til klagen som er vedlagt saken i sin helhet.

Klagen er forelagt sakens motparter for uttalelse.

Hanne Solveig Nygaard Scherer skriver i brev datert 13.04.2022 blant annet at:

«

Til Statsforvalteren i Agder

Jeg finner behov for å knytte noen merknader til klagen framsendt av advokat Lippestad på vegne av Margareth og Veronica Mortensen (naboer).

Statsforvalteren kan i all hovedsak forholde seg til supplerende redegjørelse med tegninger, skisser og bilder fra Haga & Grov Sivilarkitekter MNAL datert 10.01.22. Det som der er fremført har blitt vektlagt ved den politiske behandling i Farsund kommune. Det lokale selvstyret er ivaretatt gjennom vedtaket som er fattet. Politikerne skal gjennom vedtak sikre nødvendig fleksibilitet og tilpassing ut fra lokale ønsker og behov.

Det er viktig å få frem at mye av bygningsmassen på eiendommen er datert tilbake til 1907 og at vi nå er i ferd med å restaurere og tilbakeføre flere av byggene. Dette er en eiendom som har historie til gamle rederfamilier og til eierne av Grand Hotell i Farsund. Den historiske verdien av eiendommen og plasseringen av byggene bør anerkjennes.

Det er ikke uvanlig eller upåregnelig at det skjer endringer i en eldre fritidsbebyggelse. Tiden og behovene endrer seg og modernisering og vedlikehold vil være en konsekvens av å få en god og hensiktsmessig utnyttelse, hvor alle generasjoners behov blir ivaretatt.

Dette har vi gjennom vår arkitekt arbeidet mye med for å finne gode løsninger på uten å forstyrre verdifull bebyggelse, også med tanke på landskapsplassering, å sikre at byggeriet ikke blir dominerende i terrenget, og samtidig påse at formål ivaretas. Dette medfører at omsøkte bygg plasseres med minsteavstand 1,0 m fra nabogrense og største avstand 2,5 m fra nabogrense. Nødvendige brannkrav på omsøkte bygg vil bli ivaretatt.

Det påpekes også at vi befinner oss i et område med relativt store eiendommer og at bebyggelsen benyttes til fritidsformål, m.a.o. større avstander og mindre bebyggelse. Da vil det nødvendigvis være slik at terskelen for å påberope seg en ulempe er langt høyere enn i en by.

Vi mener at nabo påføres ingen ulempe. Området hvor bygget plasseres er innrammet av skog, og vil knapt være synlig fra nabos eiendom som er ca 75 meter vekke. Det er ingen vinduer i bygget som retter seg mot naboen sin eiendom eller arealer. Nabo har ikke etablert noen tiltak i nabogrensen og vår familie har ivaretatt gjerdet langs grensen gjennom flere generasjoner.

Naboens naust ligger ca. 30 meter vekke og utnyttelse av uteområdet her påvirkes ikke av det omsøkte tiltak. Tvert imot, mener vi at dette tiltaket vil gi både nabo og oss mer private areal. Innsigelsene fra nabo virker dermed heller teoretiske.

Vi ønsker at Statsforvalteren foretar befarings før vedtak treffes, for å få det hele bildet. Det vil bli påvist hvorfor og hvordan tiltaket er plassert som omsøkt. Det estetiske og funksjonelle har stor betydning, noe også politikerne i Farsund har vektlagt i sin dispensasjonsvurdering.

Vi håper dette kan bidra til å oppklare saken og vi vil gjerne stille på befarings dersom det blir mulighet til det.

»

Det vises til uttalelsen som er vedlagt saken i sin helhet.

Vurdering:

Klagen er rettidig innkommet, og er fremsatt av noen som er klageberettiget. Saken er politisk behandlet, og utvalget har kommet frem til at grunnlaget for å kunne gi dispensasjon er tilstede i dette tilfellet, og at slik dispensasjon bør gis.

Det vises til utvalgets vurdering av saken, hvor det blir vist til søkers dispensasjonssøknad, samt at tiltaket ikke vil endre forhold til sol og innsikt, og det er stor avstand til nabo og tiltaket anses ikke brannfarlig. Det bemerkes at å kunne gi tiltaket en brannteknisk forskriftsmessig utforming for å unngå senere begrensning på naboeiendom er lite komplisert i et tilfelle som dette, og kommunen ser normalt sett ikke behov for at spesiell dokumentasjon knyttet til dette blir fremlagt.

Skjønn etter pbl. § 29-4 første ledd - rundt vurderingen av betydelig ulempe er underlagt fritt skjønn, jf. tolkingsuttalelse fra departementet 20.06.19. Skjønn rundt dispensasjon fra bestemmelsen om fire meters byggeavstand må legges til grunn å være underlagt rettsanvendelsesskjønn. I denne type saker vil utvalget med andre ord ikke stå like fritt som i saker som er innenfor bestemmelsene i § 29-4 første ledd om et byggverks plassering, høyde og avstand fra nabogrense.

Enhetsleder for teknisk forvaltning kan ikke se at det har kommet nye momenter i saken av slik karakter at det er grunn til å endre vedtaket, og utvalget gis følgelig råd om å opprettholde vedtaket i sak 17/22.

Kopi:

Hanne Solveig Nygaard Scherer

Nygårdsbakken 13 C 4044 Hafrsfjord

Haga & Grov AS Sivilarkitekter Mnal
Vernonica Alette Mortensen
Maragret Andrea Mortensen

Wessels gate 25 4008 Stavanger
Bjerkebakken 44 0757 Oslo
Ruglandveien 154A 1359 Eiksmarka

RETT UTSKRIFT
DATO 2.juni.2022