



Arkivsak-dok.	BYGG-24/00223-15
Saksbehandler	Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang

Møtedato

Saksframlegg

Klage på vedtak - Etablering av boenhet i 2. etg. i eksisterende garasje mv. - 187/80, Sævik 42A - Tiltakshaver Kjell Jørpeland

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk tar ikke klagen på vedtak om dispensasjon og tillatelse til tiltak for etablering av boenhet i eksisterende garasje mv. til følge (vedtak BYGG-24/00223-10 /Public sak 24/01674-10) og ber saken oversendt til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Vedlegg

Tilsvar - påklaget vedtak - gnr 187 bnr. 80
(Kopi)Kopi - mail fra Einar Lieng, Agder Fylkeskommune
Klage på vedtak - dispensasjon og tillatelse til tilbygg, påbygg og endring av uthus til bolig med garasje carport i 1. etasje og boenhet-leilighet i 2. etasje - 187/80
Dispensasjon og tillatelse til tilbygg, påbygg og endring av uthus til bolig med garasje carport i 1 etasje og boenhet/leilighet i andre etasje - 187/80
Merknad-til-nabovarsel-1-20240814-STEINAR-FOSSLAND
Merknad-til-nabovarsel-1-20240809-JANET-FOSSLAND
Vedlegg1-til-nabomerknad-STEINAR-FOSSLAND
Vedlegg3-til-nabomerknad-STEINAR-FOSSLAND
Vedlegg2-til-nabomerknad-STEINAR-FOSSLAND
Vedlegg4-til-nabomerknad-STEINAR-FOSSLAND
Innholdet i mangelpunkt 3 i brev_ Bygg-24_00223, som gjelder samsvar med forurensingsloven er med dette løst. 187_80

Saken kort fortalt

Kommunen har etter søknad innvilget dispensasjon fra plankravet i LNFR spred boligbygging for etablering av boenhet nr. 2 mv. samt gitt tillatelse til tiltak for samme boenhet samt tilbygg påbygg slik dette fremgår av sakens førstegangsvedtak. Dette vedtaket er påklaget. En kjerne i klage er kloakkanlegget som tinglyst på klagers eiendom, samt vedlikehold av felles veg.

Bakgrunn

Sted, saksparter (og andre)

Tiltakshaver, eier av Sævik 42, 187/80:

Kjell Jørpeland

Varbakgaten 25A, 4550 FARSUND

Klager, nabo m/merknad, eier av Sævik 46, 187/1:

Janet og Steinar Fossland

Lindlandsveien 69, 4550 FARSUND

(Utslippsmyndighet:

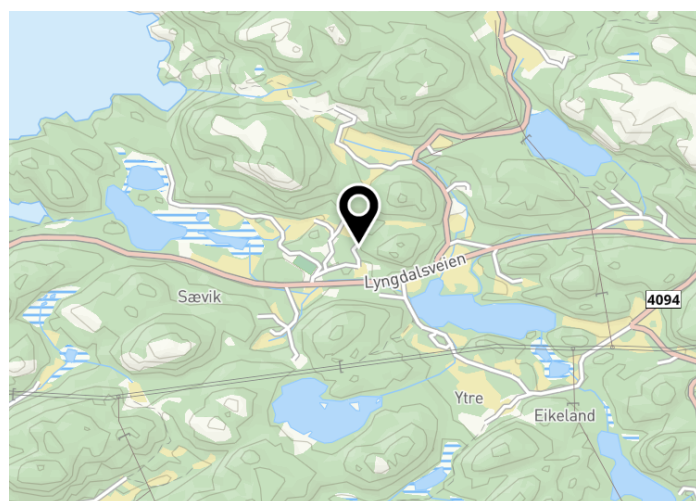
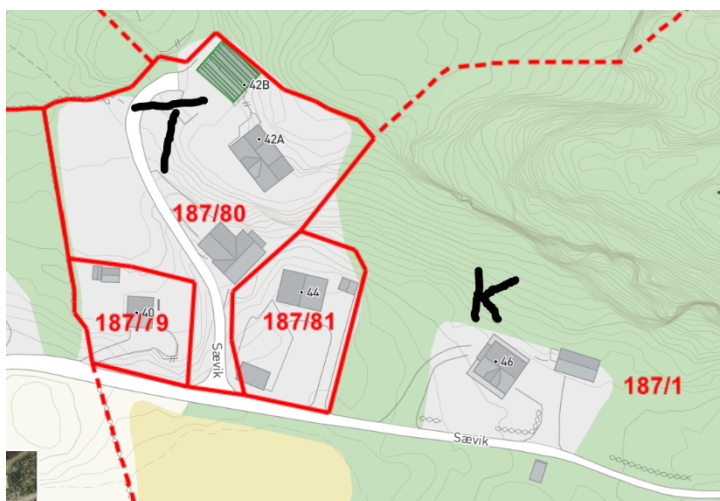
Teknisk drift, Farsund Kommune)

(Grunneier av veg:

Agder Fylkeskommune)

Tiltakssted: gnr. /bnr. 187/80, Sævik 42, 4550 FARSUND

Tiltaksstedet og klagers eiendom er identifisert med hhv. T og K under th., oversikt th.



Tiltaket: Endring, tilbygg og påbygg av uthus til enebolig: garasje og carport i 1. etasje og leilighet i 2. etasje.



Vurdering

Vi viser til sakens brev. Merknad til nabovarsling, avklaring vegrett, avklaring utslippstillatelse, Førstegangsvedtak, klage, og kontradiksjon (tilsvar til klage) er vedlagt i kronologisk rekkefølge. Sakens kjerne/klagepunkter er tatt ut og vurdert under.

Om klagen: Klagen er rettet mot et enkeltvedtak innen klagefrist og skal tas opp til behandling jf. fvl. Administrasjonen er uklar på om det ønskes at vedtaket skal endres til avslag, eller om det reelt sett klages på svarene fra utslippsmyndighet (teknisk forvaltning) og svarene fra eier av grunnen vegen ligger på Agder Fylkeskommune. Klagen behandles/vurderes som om det klages på enkeltvedtaket med det formål at Dispensasjonen oppheves eller Tillatelsen til tiltak omgjøres til mangelbrev ift. til krav til tiltaket vedrørende veg eller utslipp.

Om begrunnelse i klage: Utgangpunktet er at søkers bekymringer på generelt nivå er reelle. Administrasjonen gjør rede for disse satt opp mot byggesakslovgivningen og dispensasjonskriteriene under:

Bekymring om veg

Det er et uttrykt ønske fra tiltakshaver og nabo å vedlikeholde veien. Vi forstår at klager også ønsker at fylkeskommunen skal bidra til vedlikeholdet og at det generelt kan være uenigheter om vedlikeholds brøken mellom naboer og eiere. Kommunen avstår fra å gå inn i konflikten mellom Agder Fylkeskommune og klager. Følgende to forhold nevnes: Klager har ikke tatt ut søksmål mot Agder Fylkeskommune for utstedt vegrett. Agder fylkeskommune har som grunneier av den private veg gitt vegrett. Hvorvidt partene kan enes om det faktiske vedlikeholdet, om dette er kommunens anliggende og om det betyr at kommunen skal gi avslag bør vurderes.

Adm. vurderer ift. til gjennomføringsdelen av loven (Dispensasjon):

Vi kan ikke se at etablering av en ny boenhet vesentlig kan skyve på en inneværende nabokrangel om vedlikehold av veg på slik måte at reelle og saklige arealdisponeringshensyn i negativ forstand kan gjøre seg gjelden på måte som skyver i særlig grad på kommunens vurdering av sakens fordeler og ulemper. I denne saken er det klare fordeler knyttet til å etablere en boenhet på eiendommen, disse veier tyngre enn nabokrangel-hensynene. Dispensasjonskriteriene er ikke rokket ved.

NB. Om dispensasjonen i seg selv hadde svake argumenter, eks, ny boligtomt i LNF mv. var spørsmålet et annet.

Adm. vurderer ut i fra byggesaksdelen av loven (Tillatelse):

§ 21-6 første punktum er slik:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.»

Sikret rett til veg er et krav i lovens § 27-4 og «følger av loven her».

Ift. til nabokonflikten om vedlikehold, kan vi ikke se at en slik privatrettslig konflikt i seg selv er egnet å be avklart av kommunen. Det er i dag en fungerende veg. Eier av grunn har gitt privat rettighet. Ift. til § 27-4 er dette et krav i loven, om det viser seg at vedlikehold av veg avsluttes vil kommunen (eller Fylkeskommunen) på et tidspunkt kunne rette sanksjon mot dette. Vi minner her generelt om plikten i pbl. § 31-1 (vedlikeholdsplikten i pbl) og veglova § 43 (vedlikehold avkjørsler).

Vi finner derfor heller ikke å kunne innfortolke en mulighet for manglende vedlikehold i fremtiden som følge av den ekstra boenhet/eller nabokonflikt som en nåværende ulempe til beslutningsgrunnlaget av utslagsgivende vekt.

I pbl. § 27-4, første punktum at:

«Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Fylkeskommunen har skrevet følgende: *«Fylkeskommunen som eier av veggrunnen, bekrefter at 187/80 har rett til å bruk Agder fylkeskommunen sin veggrunn mellom Fv. 43 og 187/80 for ny boenhet nr. 2»* Med dette oppfatter vi at vegretten er godt sikret. Fylkeskommunens system og svar er tilfredsstillende etter kommunes skjønn og kommunen godtar dette som tilfredsstillende.

Adm. vurdere at byggeretten er innfridd:

Når tiltaket er avklart mot plan (her gjennom dispensasjon) og vilkår i loven etter kommunes skjønn er innfridd, heter det i pbl. § 21-4, første ledd, at: (adm. utheving)

*«Når søknaden er fullstendig, **skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse** dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.»*

Tiltaket er avklart mot plan og vilkår i lov er innfridd.

Bekymring om utslippsanlegg/kloakk

Klager ønsker ikke kloakkanlegget på sin eiendom. Dette anlegget er bygget etter tillatelse og er tinglyst på eiendommen.

Det vises til dårlig vedlikehold. Adm. forstår at dette er løst jf. tilsvaret til klage.

Det vises til vilkår til utslippsmyndighetens aksept av utslipp, i denne er inntatt et vilkår om at garasjen ikke kan leies ut, brukes av andre. Tiltakshaver leier ut hovedhuset og ønsker selv å benytte garasjen, dette oppfattes i samsvar med dette krav, og var innværende løsning da kravet fra kommunen ble bestemt. Dette betyr at opplyst bostedsadresse i klage er i samsvar med saksgrunnlaget for vedtaket.

Ift. til fremtidig bruk av omsøkte boenhet nr. 2 på eiendommen (denne sak og klage) er det slik at byggesak er enig i at de ikke enkelt kan føres tilsyn med hvem som evt. overnatter i leiligheten på garasjen. Derimot vil utslippsmyndigheten jf. tømming av anlegget kunne se på funksjonen av dette (p.t. annethvert år). Utslipp kan i slike tilfeller varsle byggesak om at vilkåret i påklaget vedtak ikke er innfridd, resultatet kan da eks. bli at anlegget må utbedres. I tillegg til dette er kommunen pålagt å gjennomgå alle kommunens privatutslipp. Siste naturlig funksjon er den som følger av naboforhold, kommunen mottar fra tid til annen tips om ulovlig bruk. Brudd på vilkår i utslippstillatelse vil kunne følges opp av utslippsmyndighet.

Adm. vurderer ift. til gjennomføringsdelen av loven (Dispensasjon):

Vi kan ikke se at etablering av en ny boenhet vesentlig kan skyve på en inneværende nabokrangel om det tinglyste utslippsanlegget. Dette anlegg må forholde seg til avtalte rettigheter forurensingslov og -forskrift samt utslippstillatelse. Ift. til plankravet, vil det være et poeng å samordne utslippsanlegg. Siden aktuelle anlegg er godkjent, av nyere dato og slik vi får opplyst i samsvar med tillatelse, forstår vi ikke her at dette i seg selv vil bety at plankravet eller samordningshensynet i § 1-1 kan falle bort i vesentlig grad. Ulempen med at ikke flere bygg samordnes anses også ikke av særlig stor vekt. 187/81 fikk ferdigattest for sitt utslippsanlegg i 2024, slik at det også er begrenset hvor mange som evt. kunne samordnes om samordning i seg selv hadde blitt ansett som et tungtveiende hensyn.

Adm. vurderer ut i fra byggesaksdelen av loven (Tillatelse):

§ 21-6 første punktum er slik:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.»

Avløp er et krav i lovens § 27-2, andre ledd og «følger av loven her». Det heter bl.a. at:

«Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.»

Ift. til nabokonflikten om at utslippsanlegget er tinglyst på klagers eiendom, og godkjent av utslippsmyndighet er det vanskelig for bygningsmyndigheten å legge til grunn annet enn at lovens hovedkrav er innfridd. Videre finner vi at kommunen som utslippsmyndighet har godkjent løsningen, og kommunen som bygningsmyndighet tiltrer dette.

Adm. vurdere at byggeretten er innfridd:

Når tiltaket er avklart mot plan (her gjennom dispensasjon) og vilkår i loven etter kommunes skjønn er innfridd, heter det i pbl. § 21-4, første ledd, at: (adm. utheving)

*«Når søknaden er fullstendig, **skal kommunen snarest mulig** og senest innen den frist som framgår av § 21-7, **gi tillatelse** dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.»*

Tiltaket er avklart mot plan ved dispensasjonen og vilkår i lov er innfridd.

Konklusjon

Dispensasjonen imøtekommer kommunens boligpolitikk jf. kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Klagen kommer ikke med informasjon som tilsier at verken vilkår i loven eller betingelser for å gi dispensasjon har falt bort. Kommunen bør derfor ikke ta klagen til følge og oversende klagen til statsforvalter for endelig avgjørelse.