



Arkivsak-dok. BYGG-24/00029-62
Saksbehandler Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Saksframlegg

Endring av tillatelse tomannsbolig m/garasje 1/132, Granli 4 - klage

Kommunedirektørens innstilling:

- Alt 1 Pkt. 1 Teknisk utvalg opprettholder sitt vedtak i sak 46/25.
- Pkt. 2 Klage fra G-Takk AS på vegne av tiltakshaver i e-post datert 13.06.25 tas ikke til følge.
- Pkt.3 I forhold til vurderte nabomessige ulemper suppleres begrunnelse til sak 46/25 med følgende:
- Pkt. 4 Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for avgjørelse.
- Pkt. 5 Administrasjonen bes utarbeide en endring av plan gjennom forenklet prosess med sikte på å fjerne mulighet til oppføring av altan som vist i søknaden.
- Alt 2 Pkt 1 Klage fra G-Takk AS på vegne av tiltakshaver i e-post datert 13.06.25 tas til følge.
- Pkt. 2 Endring av tegninger for tomannsbolig på gnr 1 bnr 132 godkjennes med omsøkt altan på sydfasade av Granli 4 A i henhold til tegninger 3.02.25.
- Hjemmel for vedtaket er pbl § 20-2.

Vedlegg

Klage på vedtak fra møte 03.06.2025 sak 46/25 - 1/132, Granli 4
Saksutskrift - Søknad om endring av tillatelse - endring av carport til garasje samt endret
takløsning garasje mv 1/132, Granli 4

Saken kort fortalt

Utvalg for teknisk behandlet i møte 3.06.25, sak 46/25 en søknad om etterhåndsgodkjenning av ulike endringer av tomannsbolig m/garasjer på eiendommen gnr 1 bnr 132, Granli 4. På forhånd hadde utvalget foretatt en befaring på stedet hvor tiltakshaver, søker og flere av naboene deltok.

En av de omsøkte endringene gjaldt en altan i den ene tomannsboligens fasade mot sør. Den aktuelle altanen ble i sak 46/25 avslått med hjemmel i PBL § 29-4 grunnet vurderte vesentlig ulemper for nabo.

Den aktuelle delen av vedtaket i sak 46/25 som gjelder avslag på altan er påklaget av G-Takk AS på vegne av tiltakshaver Roy Gåseland AS.

Det er ikke innkommet øvrige klager på vedtaket i sak 46/25.

Altanen er følgelig den eneste delen av bygget som omfattes av klagebehandlingen.

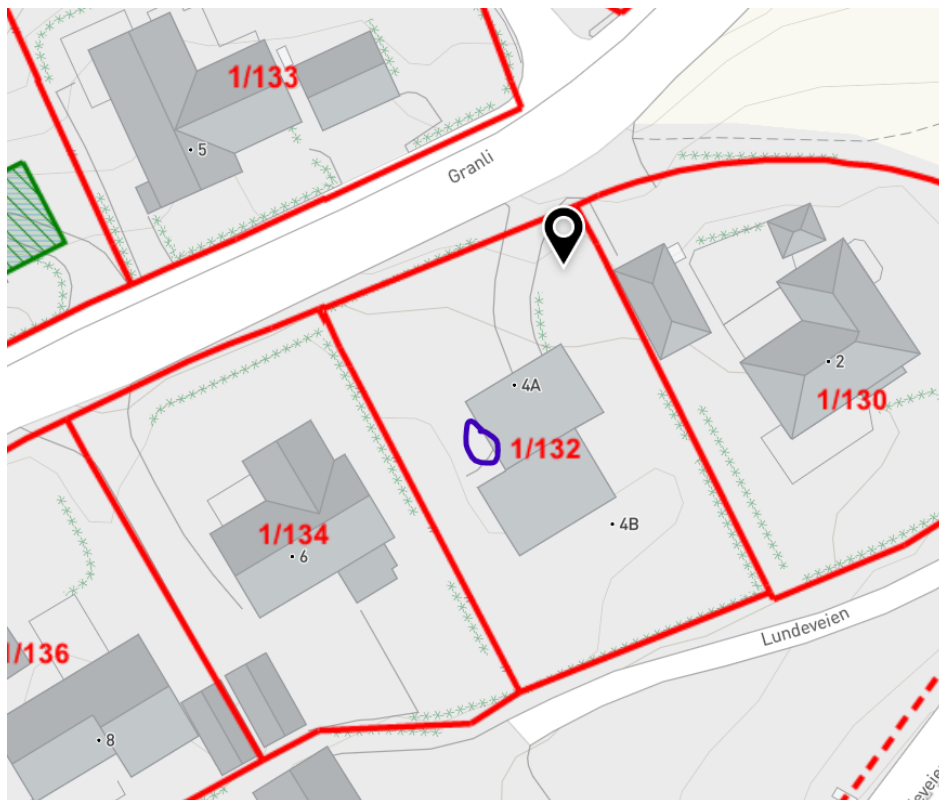
Bakgrunn

Som begrunnelse for vedtak i sak 46/25 i forhold til avslag på søknad om godkjenning av den aktuelle altanen viste utvalget til nabomessige ulemper i form av innsyn.

Til saken forelå en felles nabomerknad og enkelt merknader fra naboer til endringene som ble behandlet i sak 46/25. Merknadene til saken omhandlet i stor utstrekning saksgang og fremgangsmåte, og inneholdt i liten grad beskrivelse av konkrete ulemper for naboene som følge av endringene. Innsyn til Granli 2 var nevnt i merknadene. Det var ikke knyttet merknader spesielt til den aktuelle altanen, men generelt til endringene.

Tiltakene som omsøkes i saken er allerede utført, men dette har ikke betydning for saksgangen.

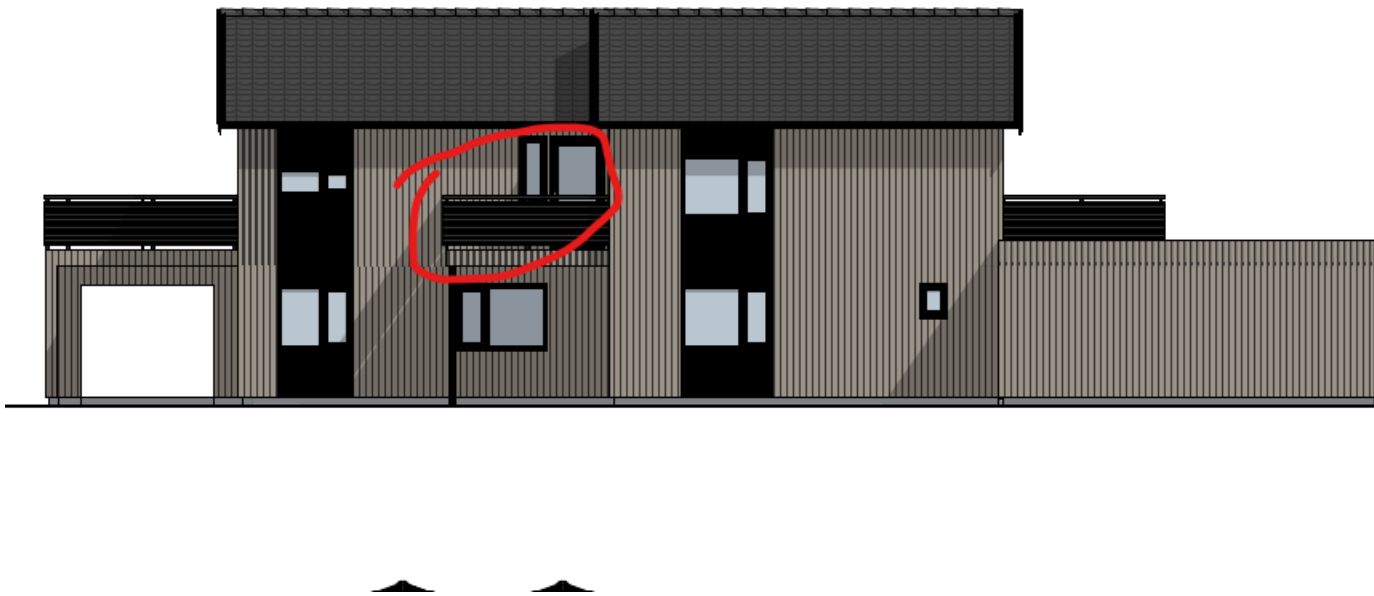
Den aktuelle altanen er i seg selv et tiltak som ikke strider med bestemmelser i endret plan, og ligger under arealgrenser for fritak for søknadsplikt etter SAK § 4-1 bokstav b). Søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak kan ikke kombineres, og altan er som del av byggesak for tomannsbolig søknadspliktig. Før ferdigattest kan gis må den aktuelle altanen fjernes. Dersom utvalget vil opprettholde vedtak i sak 46/25 bør planen revideres slik at altan ikke kan gjenoppføres som et ikke søknadspliktig tiltak når ferdigattest er gitt.



Lokalisering av altan (blå sirkel)



Aktuell altan (rød sirkel)



Vedtaket i sak 46/25 er påklaget av G-Takk AS på vegne av tiltakshaver Roy Gåseland AS i e-post datert 13.06.25. I brevet heter det blant annet at:

påklaget av G-Takk AS på vegne av tiltakshaver Gåseland.

«Det kommer frem av plan- og bygningslovens (pbl) § 21-4 at kommunen skal gi tillatelse til et tiltak dersom det ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. Det aktuelle tiltaket, altså balkongen, er i tråd med reguleringsplan og er derfor rettsgyldig etter pbl § 12-4. Den er innenfor byggegrense mot vei, ikke i strid med høydebestemmelser og den er i minste avstand 5,5 meter fra nabogrense, altså heller ikke i strid med pbl § 29-4.

Plan- og bygningslovens (pbl) § 29-4 er ikke gyldig avslagshjemmel. Balkongen er i tråd med alle kravene i bestemmelsen, og eventuell rettsvirkning begrenser seg til bestemmelsens første ledd: «Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, 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.»

For bygninger høyere enn det fastsatte angir siste del av avsnittet en uttrykkelig avslagshjemmel. Øvrige byggverks plassering og høyde «skal godkjennes» av kommunen. Her utgjør bestemmelsen altså ingen avslagshjemmel. Dette er lagt til grunn i lovforarbeidene – Ot.prp nr. 45 (2007-2008) pkt. 19.5.2. En slik forståelse av den tilsvarende bestemmelsen i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 (plbl. 1985) § 70 nr. 1 har Høyesterett lagt til grunn i Rt. 1995 side 1939 (se sidene 1944-45 og 1947). (Viser til Sivilombudets sak 2012/215 samt Statsforvalterens veiledning om pbl § 29-4 datert 28.11.19.)

Utgangspunktet er at omsøkt plassering skal godkjennes. Kommunen har adgang til å ikke godkjenne plassering jfr § 29-4 første ledd dersom ikke tungtveiende hensyn taler imot, men må da foreslå en annen plassering som kan godkjennes. Det må da foretas en konkret vurdering av en alternativ plassering inkludert en interesseavveining for omsøkt plassering og ulemper for naboer.

Det er i vårt syn heller ikke tungtveiende hensyn som taler imot omsøkt plassering for balkongen.

Det er ca 9,5 meter mellom balkongen og nabobebyggelsen. Balkongen er 8 m² og er plassert i hjørne med to av sidene inn mot boligens bygningskropp. Det er vinduer på samme fasade som gir normalt grad av inn-/utsyn som er å forvente i et tettbebyggt boligfelt, og økningen av innsyn som følge av balkongen er ikke vesentlig stor. Innsynet er rettet mot nabohusets gavlvegg, og ikke mot noen av naboeiendommens opparbeidede uteområder. Det er ingen åpenbare alternative plasseringer som vil gi endret grad av innsyn.»

I klagen er det også formulert et alternativt forlag til vedtak som inkluderer godkjenning av altanen.

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

Vurdering

Klagen er rettidig innkommet, og er fremsatt av noen som er klageberettiget.

I PBL § 29-4 heter det i første og andre ledd følgende:

§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, 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 angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Pbl. § 29-4 første ledd bestemmer at et byggverks plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal ta stilling til søkers forslag til plassering som fremgår av søknaden, og vurdere byggverkets konkrete høyde, høydeplassering i terrenget og innplassering på tomten. Kommunen kan gi tillatelse til tiltaket slik det er omsøkt eller kreve en annen plassering og/eller høyde innenfor øvrige rettslige rammer. Utgangspunktet er at den omsøkte plassering og høyden skal godkjennes, hvis ikke tungtveiende hensyn taler imot, og tiltaket for øvrig ikke er i strid med øvrige begrensninger som følge av bestemmelsen.

I dette tilfellet har utvalget gjennom byggesøknad fremmet sammen med endring av reguleringsplan tatt stilling til plassering av bebyggelsen på tomten. Når det så søkes om endring av opprinnelig godkjent prosjekt i form av en utvidelse (altan) som går nærmere nabogrense og innebærer innsyn og mer ulemper for nabo legges til grunn at kommunen med hjemmel i PBL § 29-4 1.legg har anledning til å kreve flytting av bygget lenger vekk fra nabogrense som følge av utvidelsen, da under forutsetning at naboer vurderes å ha vesentlige ulemper som følge av tiltaket. I dette tilfellet er bygget allerede oppført, og det er implisitt umulig å flytte bygget. § 29-4 legges i slike tilfeller til grunn å være en avslagshjemmel.

Vurderinger etter pbl. § 29-4 første ledd er i mange avgjørelser, bla SOM-2018-4232, lagt til grunn å være underlagt et fritt skjønn.

Det frie skjønnet innebærer at kommunen kan velge mellom ulike lovlige løsninger når den fatter vedtak. Det frie skjønnet åpner for at kommunene kan tilpasse vedtak og praksis til ulike lokale og

individuelle forhold. Fritt skjønn gir rom for både faglige vurderinger (faglig-administrativt skjønn) og for lokalpolitiske vurderinger.

Av tolkingsuttalelser fremgår likevel at dersom en bygning er oppført i lovlig avstand fra nabogrense, gir ikke plan- og bygningsloven § 29-4 hjemmel for å avslå søknad om fasadeendring for innsetting av vinduer. Endring fra vinduer til dør ut til altan som her kan følgelig ikke avslås med hjemmel i bestemmelsen. Administrasjonen legger likevel til grunn at vedtaket i sak 46/25 om avlsag for altan kun omhandler selve altanen, ikke fasadeendringer tilknyttet altan.

I og med at nabomerknadene er lite presise i forhold til faktiske ulemper av de ulike endringene inkludert den aktuelle altanen bør det presiseres hvem av naboene som er vurdert å ha vesentlige ulemper i form av innsyn fra altanen. Administrasjonen legger til grunn at det kan være tale om boligen i Granli 6 som ligger nærmest. Dersom utvalget vil opprettholde vedtaket bør som tidligere nevnt planen også endres slik at altan ikke kan (gjenoppføres) som et ikke søknadspliktig tiltak etter SAK § 4-1 etter at ferdigattest for boligene er gitt.

Enhetsleder for teknisk forvaltning kan isolert sett ikke se at det har kommet nye momenter i saken av slik karakter at det er grunn til å endre vedtaket.

Administrasjonen vurderer likevel vedtaket i sak 86/25 som strengt, sett i lys av nivået på aksepterte naboulemper i tidligere utbyggingssaker i kommunens byggefelt.

Økonomiske konsekvenser

Forvaltningsloven § 36 gir en part rett til å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader som har vært pådratt for å få et vedtak endret til gunst for parten.

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Det legges til grunn å være adgang til å avslå den aktuelle altanen. Altan kan lovlig gjenoppføres når byggeprosjektet er ferdig. Om vedtak skal opprettholdes bør vedtak suppleres med bestemmelser om revisjon av plan som umuliggjør oppføring av altan.