



Grimstad kommune  
Postboks 123  
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Edvard Vigebo, 38 17 62 48

## Grimstad kommune. Statsforvalterens behandling av klage over godkjent søknad om dispensasjon fra plankrav og pbl. § 1-8 for endring av takkonstruksjon, på gnr. 49 bnr. 48 og 72, Klomra 11

Vi viser til kommunens oversendelse mottatt her 14.06.2021.

**Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak slik at søknaden om dispensasjon avslås.**

### Sakens bakgrunn

Saken har en forholdsvis omfattende forhistorie som her kun gjengis i korte hovedtrekk:

Den 10.04.2003 ble det gitt tillatelse til oppføring av enebolig på vilkår av at mønehøyden ikke måtte overstige cote 28. Boligen skulle erstatte en hytte på eiendommen.

Under oppføring av boligen ble det påvist at mønehøyden ville bli på ca. cote 30. Tiltakshaver anførte at mønehøyde ble fastsatt ut fra TV-antennen på eksisterende hytte, og at denne var på ca. cote 29,5. Tiltakshaver vant imidlertid ikke frem hverken hos kommunen eller hos Fylkesmannen i Aust-Agder med sin påstand, og høyden ble her fastslått til cote 28. Boligen ble deretter ferdigstilt med en form for nedfelt takterrasse for å tilfredsstille fastsatt cotehøyde.

I 2006 ble det på søkt på nytt om tillatelse til opprinnelig tiltenkt takform, alternativt valmtak med topp møne på cote 29,2 som da påstås å være i samsvar med antennehøyde på tidligere hytte. Et enstemmig Bygningsråd avslo søknaden i møte den 14.09.2006, og etter klage fra tiltakshaver ble kommunens vedtak også opprettholdt av Fylkesmannen i Aust-Agder i vedtak av 21.12.2006.

Ved brev av 26.08.2020 søkte Gilje Byggrådgivning AS på vegne av tiltakshaver Bjørn Bringsverd om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav og pbl. § 1-8 andre ledd for endring av takform, denne gang til mansard/saltaksløsning med 2 arker, terrasser i gavler, utvendig trapp opp til den ene arken, og med topp møne på cote 29,3. I ansvarlig søkers sammendrag fremkom følgende begrunnelse for dispensasjonssøknaden:



*"Ved gjennomføring av tiltaket vil en rette seg etter den høyden som var grunnlag for den opprinnelige tillatelse gitt i byggesaken 2003. Bygningsrådet satt den gang en begrensning på mønehøyde (topp TV antenne). Dette vedtaket ble ikke påklaget av naboer og dermed gjeldene. Høyden er senere beregnet til å ha vært 29,3moh. Tiltakshaver erkjenner at det som opprinnelig ble forsøkt bygget overskred det som ble godkjent. Dette ble rettet påfølgende år. Men den løsningen som den gang ble valgt for å rette overskridelsen av mønehøyden, anses ikke som tilfredsstillende. Feilen som ble gjort har medført mange uheldige konsekvenser og intensjonen i vedtaket fra 2003 ikke er blitt fulgt i påfølgende behandlinger. Ved tillatelse til tiltak vil en tilfredsstillende "avtalt" mønehøyde. Tiltakshaver får ikke den takformen han opprinnelig ønsket, men en takform som har svært mye bedre utforming med hensyn til avrenning av regnvann og snø."*

Søknaden ble godkjent på delegert myndighet av kommunens byggesaksenhet den 08.02.2021.

Kommunens vedtak ble påklaget av henholdsvis adv. Øystein Gisvold Rennesund på vegne av nabo Wenche Elisabeth Windseth ved brev av 22.02.2021, og av adv. Marius Mørner Staurset på vegne av nabo Melany Nysted ved brev av 25.02.2021. Statsforvalteren viser til klagen, som er omfattende, men hvor det essensielt og i hovedsak anføres tap av utsikt. Søknaden oppfattes ikke som noe annet enn en videreføring av et konsistent ønske om å få utvide bygget i strid med tidligere avgjørelser. Dette ved gjentakelse av gamle anførsler og påstander som er avvist av både kommunen og Fylkesmannen gjennom en omfattende tidligere behandling. Det vises til kommunens og Fylkesmannens behandling i perioden 2001-2006 hvor det helt klart fremkommer at godkjent mønehøyde er cote 28, og at det den gang ble konstatert et betydelig utsiktstap for naboene. Kommunens begrunnelse fremstår som svært lite grundig, og det gjøres nå vurderinger av de faktiske forhold som står i direkte kontrast til tidligere vurdering av de samme forholdene. All den tid utsiktsforholdene ikke har endret seg finner klagerne det påfallende at kommunen nå prøver å bagatellisere dette. Det reageres også på at kommunen legger vekt på bygningsmessige forhold som ikke fremkommer av søknaden og heller ikke har relevans i en dispensasjonsvurdering, og setter dette opp mot naboenes "påståtte" utsiktstap. Det anføres at vilkårene for dispensasjon ikke er til stede, og at kommunens vedtak derfor må oppheves/omgjøres.

Saken ble fremmet for Teknisk utvalg i møte den 08.06.2021, hvor det med 4 mot 3 stemmer ble vedtatt å ikke ta klagen til følge. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Begge klagerne har etter dette sendt inn tilleggsmerknader. Tiltakshaver har kommentert tilleggsmerknadene ved e-post av 18.09.2021.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

### **Statsforvalterens myndighet**

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet/Miljøverndepartementet. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd. Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

### **Statsforvalterens vurdering**

Søknaden om dispensasjon er i stor grad begrunnet ut fra en påstått feilaktig saksgang på begynnelsen av 2000-tallet. Statsforvalteren viser til at de påstander som fremsettes vedrørende



godkjent mønehøyde er endelig avgjort gjennom Fylkesmannen i Aust-Agders vedtak av 21.12.2006. I den grad tiltakshaver ønsker å gå videre ut fra et slikt grunnlag må dette eventuelt skje gjennom et søksmål rettet mot vedtaket av 21.12.2006. Ut fra det faktum at både utformingen av tiltaket, plan- og bygningsloven samt kommuneplanen er endret siden forrige behandling for nærmere 15 år siden finner Statsforvalteren at saken kan tas opp til realitetsbehandling som en ny søknad, dog uten at påstandene om tidligere feilaktig saksbehandling og mønehøyde skal tillegges noen vekt ved behandlingen.

Klagerne har klagerett og klagene er rettidig innkommet, jf. fvl. §§ 28 og 29.

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Statsforvalteren finner det ikke nødvendig å foreta befaring, da de faktiske forholdene er forsvarlig belyst med bilder, kart og flyfoto.

Statsforvalteren har ikke merknader til kommunens forberedelse av klagesaken etter fvl. § 33 tredje ledd. Det vises til at ansvarlig søker har uttalt seg til klagerens anførsler ved brev datert 13.04.2021.

Påbygg er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a).

Plan- og bygningsmyndighetene skal kontrollere at søknadspliktige tiltak ikke strider mot bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Hvis tiltaket ikke er i strid med slike bestemmelser, har tiltakshaver krav på å få tillatelse til omsøkt tiltak, jf. pbl. § 21-4 første ledd første punktum. Omsøkte tiltak er i strid med bestemmelser i kommuneplanen og plan- og bygningsloven. Tiltakshaver har således ikke noe rettskrav på tillatelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Grimstad, arealdel 2019 – 2031, vedtatt av kommunestyret den 21.10.2019, hvor den er avsatt til "Boligbebyggelse". Det følger av de tilhørende bestemmelsene § 2.1 bokstav a) at: *"Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan."*

Omsøkte tiltak ligger ca. 55 m fra sjøen, og vil derfor i tillegg til å kreve dispensasjon fra ovennevnte plankrav også kreve dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8 andre ledd.

Pbl. § 19-2 gir hjemmel til å gi varig eller midlertidig dispensasjon når følgende vilkår i andre ledd første og andre punktum er oppfylt:

*"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse [§ 1-1], blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."*

Dispensasjonsbestemmelsens rettslige innhold er utdypet i lovforarbeidene (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008)) på side 242. Det fremgår av disse at dispensasjonsadgangen er strammet inn i forhold til dispensasjonsbestemmelsen i tidligere pbl. av 1985 § 7. Det bemerkes at dispensasjon er en snever unntaksbestemmelse som kun gir adgang til å fravike gjeldene planer og bestemmelser dersom strenge vilkår er oppfylt.

Søknaden om dispensasjon er i hovedsak begrunnet ut fra en påstått feilaktig tidligere saksgang, samt at tiltakshaver ønsker å redusere faren for lekkasjer og andre skader som følge av takformen.



En tillatelse vil tilfredsstillende "avtalt" mønehøyde, og tiltakshaver vil få en takform som har svært mye bedre utforming med hensyn til avrenning av regnvann og snø.

Etter lovens formålsbestemmelse skal planlegging og vedtak sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Planlegging bidrar til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Byggesaksbehandling skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Hensynene bak et krav til utarbeidelse av reguleringsplan er i stor grad sammenfallende med hensynene bak lovens formålsbestemmelse.

Etter pbl. § 1-8 første ledd, skal det i 100-metersbeltet langs sjøen tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Omsøkte tiltak ligger eksponert til på en fjellhulle i et bebygd område bak fylkesveien og ca. 55 meter fra sjøen. Tiltaket er i realiteten påbygg av en ekstra etasje med et bruksareal på 163 m<sup>2</sup>, men medfører ikke noen økning av bebygd areal i og med at det er tale om et påbygg. Tiltent bruk av arealene er ikke opplyst, og det foreligger heller ikke plantegninger som viser dette. Ut fra en utforming med terrasser, arker og utvendig trapp legger vi til grunn at etasjen skal brukes til en eller annen form for beboelse.

En dispensasjon fra et plankrav i en relativt nylig vedtatt kommuneplan vil i seg selv innebære en viss grad av tilsidesettelse gjennom å lettere kunne bli påberopt i andre saker av tilsvarende karakter. At kommuneplanen i § 2.1 bokstav c) nr. 3 har klare bestemmelser for hvilke tiltak som kan unntas fra plankravet, og at omsøkte tiltak overskrider disse unntakene i vesentlig grad både i forhold til størrelse og beliggenhet, medfører etter Statsforvalterens vurdering at hensynet bak plankravet i kommuneplanens § 2.1 bokstav a) blir vesentlig tilsidesatt av en dispensasjon for omsøkte tiltak. Det vises til at det er i utgangspunktet satt en grense på maks 50 m<sup>2</sup> BRA/BYA for unntak fra plankravet, og at unntaket uansett ikke gjelder i 100-meters beltet langs sjøen. Omsøkte tiltak er over 3 ganger så stort og i tillegg ligger det innenfor 100-meters beltet.

Med henvisning til ovennevnte konkluderer Statsforvalteren med at det første vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt vedrørende dispensasjon fra plankravet. Statsforvalteren finner det derfor ikke nødvendig å gå inn på en nærmere vurdering av om hvorvidt hensynene bak pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt. Siden vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative går man heller ikke inn på en vurdering av fordeler/ulempes, men det skal likevel bemerkes at kommunen i hovedsak har begrunnet dispensasjonen med "fordeler" av ren bygningsteknisk karakter som normalt ikke skal tillegges noen vekt i en dispensasjonsvurdering. Det er helt vanlig å bygge hus med flate tak, og det oppfattes slik at kommunen går veldig langt i å definere dette som en generelt dårlig konstruksjon og et stort problem, selv om dette ikke fremkommer som noe hovedargument i søknaden. Det er uansett fullt mulig å få et flatt tak til å være tett ved en korrekt fagmessig utførelse.

Under henvisning til vurderingen over omgjør Statsforvalteren Grimstad kommunes vedtak av 08.02.2021 slik at det ikke gis dispensasjon. Det vil si at klagerne har fått medhold i sine klager.

### **Statsforvalterens vedtak**

**Grimstad kommunes vedtak av omgjøres under henvisning til begrunnelsen over.**

**Det gis ikke dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens § 2.1 bokstav a) for påbygg/endret takkonstruksjon på eksisterende bolig. Klagen tas til følge.**



## Om klageadgang

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Med visse unntak har partene rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19. Partene har fått informasjon om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at fvl. § 36 gir rett til dekning av vesentlige sakskostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket til gunst for en part. Et eventuelt krav om dekning av vesentlige sakskostnader må fremsettes innen tre uker etter mottakelsen av dette brev.

Med hilsen

Eva L. Jørlo (e.f.)  
direktør  
Justis- og vergemålsavdelingen

Edvard Vigebo  
rådgiver  
Justis- og vergemålsavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

|                         |                        |      |          |
|-------------------------|------------------------|------|----------|
| Bjørn Bringsverd        | Klomra 11              | 4870 | FEVIK    |
| Advokat Marius Staurset | Smith-Petersens gate 6 | 4876 | GRIMSTAD |
| Gilje Byggrådgivning AS | Vafjellveien 1         | 4887 | GRIMSTAD |
| Wenche Windseth         | Klomra 9               | 4870 | FEVIK    |
| Help Forsikring AS      | Postboks 1870 Vika     | 0124 | OSLO     |
| Melany Nysted           | Klomra 17              | 4870 | FEVIK    |