



Grimstad

Kari Dahl

Grømjordet 20
4877 GRIMSTAD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Lin Li	BYGG-24/01189 oppgis ved alle henvendelser		14.03.2025

1/231 - Grømjordet 20 - Vedtak - Avslag av søknad om oppføring av bod

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 1 / 231 / 0 / 0
Tiltakshaver: Kari Dahl

Vedtak

Byggningsmyndigheten avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd, søknad om plassering av en bod nærmere nabogrense på ca. 32 cm, mottatt 29.09.2021.

Gebyr etter pbl. § 33-1 skal innbetales.

Byggningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 28.10.2013.

Fakta:

Historikk

18.10.2018 fikk kommunen e-posten fra hjemmelshaver i Grømjordet 16 og det viser at nabo oppførte bod og terrasse uten søknad.

30.10.2018 sendte tiltakshaver i Grømjordet 20 redegjørelse at boden med 8 m² -BYA ligger 1 m fra nabogrense og terrasse er lavere enn 0,5 m høyde fra bakken.

31.10.2018 vurderte kommunen tiltak og svaret på e-post at tiltaket kan unntas fra søknadsplikt.

10.12.2018 og 18.02.2019 mottok kommunen purring fra hjemmelshaver i Grømjordet 16. Det vises til at tiltaket ikke samsvarer med den redegjørelsen.

14.02.2019 gjennomførte byggningsmyndigheten en befaring.

04.03.2019 fattet byggningsmyndigheten vedtak som ikke tiltaket kan unntas søknadsplikt og klagen blir etter dette å avvise.

09.03.2019 sendte Knut Fasting på Grømjordet 16 klage på avvisningsvedtak.

20.09.2019 behandlet Fylkesmannen i Agder klaget og vurderte at «Fylkesmannen finner etter dette at vi kun skal prøve om kommunen beslutning av 31.10.2018 er et enkeltvedtak som det er klagerett over. Vi vil dermed ikke prøve kommunens vurdering vedrørende om tiltaket er unntatt fra søknadsplikt». Fylkesmannen finner at kommunens beslutning av 31.10.2018 ikke er enkeltvedtak og det var riktig av kommunen å avvise klagen.

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no

Søknaden:

Grimstad kommunen mottok søknad om godkjenning av en ferdig bod. Boden oppgis å settes med areal på ca. 8 m²- BYA og plasseres ca. 32 cm fra nabogrense.



Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til boligformålet gjennom reguleringsplan for Grøm Gård (Grømjordet), P-133, vedtatt 20.02.1964.

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl § 21-3, og det foreligger en merknad fra nabo til søknaden.

Merknader fra Knut Fasting, eier av Grømjordet 16:

1. Boden er et tilbygg som ikke frittliggende, siden det er knyttet en terrasse som igjen er tilknyttet boligen.
2. Vi gir ikke samtykk til plassering av boden. Plassering av boden kun 32 cm fra nabogrense har betydelige ulemper som snøras og stikke ut av takskjegget på min tomt.
3. Terrassen med høyde over 0,5 m må plasseres 4 m fra nabogrense.

Tiltakshavers redegjørelse til nabomerknader

Før boden bygges, stod det stor trær på stedet. Naboen og vi snakket sammen og ble enige om og fjernet trær. Etter kontaktet med nabo planlegger vi å bygge bod for å oppbevare utemøbler og det kom til største enighet. Plutselig kom naboen ut på plen og sa at det ikke kunne stå nærmere 8 m fra huset hans. Jeg stoppet arbeidet og det kom befarig fra kommunen, og etter en tid fikk jeg beskjed at alt var greit. Så jeg ferdig stilte boden. Men naboen var av en helt annen mening. Hadde han sa ifra i begynnelsen, så hadde jeg selvfølgelig satt boden på annen plass. Håper at det kan bli en løsning på dette.

Kommenter om redegjørelse

Muntlig avtale for plassering av boden er vanskelig å bevise et avtalen var inngått, og nabo sendte merknader mot søknad etterpå.

Vurdering:

Tiltaket:

Det søkes om godkjenning av en bod med BYA 8 m² som ble plassert fra nabogrense på ca. 32 cm. Avstand mellom bod og selv bolig er mindre enn 1 m som vises i bildet. Tiltakshaver mener at boden er frittliggende, men nabo påpekte at boden er et tilbygg siden det bindes sammen med terrasse og bolig.

Vurder om bod

Tilsvarende avstandskrav mot annen bygning på samme eiendom gjelder for kommunens mulighet etter plan- og bygningsloven § 29-4 til å godkjenne at visse mindre frittliggende bygninger plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter uten dispensasjon, jf. TEK17 § 6-5. En frittliggende bygning skal plasseres minst 1 m fra andre bygninger på eiendommen, og avstanden måles fra bygningens fasadeliv.

Kommunal- og Distriktsdepartementet har i en tolkningsuttalelse fra 17.01.2023 at ved vurdering om en garasje kan regnes som frittliggende «*bygningen må fremstå visuelt og fysisk atskilt fra andre bygninger, slik at det er mulig å utføre vedlikehold og bevege seg rundt den. Utgangspunktet er derfor at en garasje kan regnes som «frittliggende» selv om det er opparbeidet en betongsåle på mark, en markterasse eller en trapp (som følger terrenget) mellom garasjen og en annen bygning. Bygningene har i et slikt typetilfelle minst 1 meter avstand mellom seg*».

Den omsøkte boden lå 32 cm fra nabogrensen og mindre enn 1 m fra bolig på egen eiendom. Bodene kan ikke anses å være frittliggende jf. TEK17 § 6-5. Avstandskravet er derfor ikke 1 m fra nabogrense. Bygningsmyndigheten vurderer at boden er tilbygg til bolig, siden boden plasseres mindre enn 1 m til bolig. Avstandskrav til tilbygg bod til nabogrense gjelder minst 4 m.

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 tredje ledd gir muligheter for byggverk som plasseres nærmere nabogrense enn 4 m. Hvis nabo ikke gir samtykk til plassering av boden så nær eiendomsgrense, må tiltaket være avhengig av dispensasjon fra avstandskrav. Bygningsmyndigheten har sendt mangelbrev om dispensasjon den 26.02.2025. Vi får ingen svaret fra tiltakshaver innen fristen. Bygningsmyndigheten kan derfor ikke godkjenne boden jf. pbl. § 19-2.

Tilbygget må plasseres etter plan- og bygningslovens regler om avstand. Dette innebærer at avstanden til nabogrensen må være minst 4,0 m dersom det ikke står noe annet i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplanen for området. Siden plassering av bod ikke kan oppfylle minst 4 m til nabogrensen og ikke vil søkes om dispensasjon, vurderer bygningsmyndigheten at boden vil være i strid med pbl. § 29-4, og at søknad dermed avslås.

Orienter forskriften om terrasse

Byggesaksforskriften gjorde flere endringer fra 01.05.2021, spesielt knyttet til tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, f.eks. terrasse. Bygging av terrasse kan unntas fra søknadsplikt dersom terrassen oppfyller krav som følgende:

§ 4-1 første ledd ny bokstav d skal lyde:

Terrasser som har en høyde på inntil 1,0 m fra eksisterende terreng, er forbundet med en bygning, og ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4,0 m. Slike terrasser kan ha et tilhørende rekkverk på inntil 1,2 m, men kan ikke være overbygde. Avstanden til nabogrensen skal være minst 1,0 m.

Nabosmerknader mottatt 11.10.2021 mener at plassering av terrasse må plasseres minst 4 m fra nabogrense, siden terrasse er over 0,5 m fra bakken. I henhold til SAK10 § 4-1, kan terrasse som over terreng 1 m og ikke stikker lenger ut enn 4 m unntas fra søknadsplikt. Avstandskrav er settet til minst 1 m til nabogrense.

Siden terrassen ikke inneholdes i søknad, orienterer bygningsmyndigheten kun gjeldende forskriften.

Behandlingsgebyr:

2.1 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Bygg m/boenheter

Tilbygg/påbygg/ombygging annet med bruksareal mindre enn 50 kvm.

kr. 3.500, -

Faktura sendes til tiltakshaver

I henhold til Grimstad kommunes gebyrregulativet skal det beregnes fullt behandlingsgebyr uavhengig om søknad godkjennes eller avslås. Gebyr settes etter gebyrregulativet i 2021.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet jf. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

GRIMSTAD KOMMUNE

Marius Raael
Enhetsleder Byggesak

Lin Li
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jfr. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.