



Dato: 31.03.2022 Arkivkode: GBR-80/260, N-504 Bilag nr: Arkivsak ID: 22/4737 J.post ID: 22/44821
Saksbehandler: Amanda Cecilie Hem
Saksansvarlig: Amanda Cecilie Hem

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	21.04.2022	077/22
Planutvalget	05.05.2022	084/22

Dr. Schmidts vei 24 - behandling av klage på bygningsjefens vedtak 03.02.2022 - avslag på søknad om balkong

Planutvalget-05.05.2022- 084/22

Vedtak:

Planutvalget slutter seg til kommunedirektørens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 3. februar 2022. Fordelene ved å gi dispensasjon fra tillatt utnyttelse er ikke klart større enn ulempene.

Saken sendes Statsforvalteren som avgjørende organ.

Planutvalget-21.04.2022- 077/22

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til kommunedirektørens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 3. februar 2022. Fordelene ved å gi dispensasjon fra tillatt utnyttelse er ikke klart større enn ulempene.

Saken sendes Statsforvalteren som avgjørende organ.

SAKEN I KORTE TREKK

Tiltakshaver, Berit Barstad, har påklaget bygnings sjefens vedtak av 03.02.2022 som gjelder avslått søknad om balkong, samt avslått søknad om dispensasjon fra planId 2007029, bestemmelsenes §5 vedrørende tillatt utnyttelse og kravet til avstand fra nabogrense i plan- og bygningsloven (pbl.) §29-4.

Bygnings sjefen av slo søknaden da en ikke fant at det foreligger en klar overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. Opprinnelig ble bebyggelsen godkjent med mindre balkonger (ca. 4m²) på hhv langfasader mot friområde og gavlene mot vest. Hensynene bak reguleringsplanen blir ikke nødvendigvis tilsidesatt dersom det gis dispensasjon i dette tilfellet, men planen som styringsverktøy kan bli uthulet dersom det gis dispensasjoner innenfor planområdet.

Det er blant annet en ulempe at balkongen er en god del større enn øvrige balkonger i område, særlig da dagslysforholdene for soverommene i underetasjen blir svært dårlig. Det er videre en ulempe at fasadeuttrykket for rekkehuset ble endret, da kravet til tilpasning og visuelle kvaliteter vurderes å ikke være tilstrekkelig ivaretatt.

I klagen datert 23.02.2022 anføres det blant annet at avstanden til naboene alltid har vært under 4 m, at den gamle balkongen også stod på søyler, at balkongen vil bli mindre synlig og passe bedre inn når den males i samme farge som huset, samt at søknaden er mangelfull pga. manglende kunnskap og etterspurte dokumenter.

Kommunedirektøren finner at vedtaket bygger på korrekt rettsanvendelse og en forsvarlig skjønsmessig vurdering. Det fremkommer ikke opplysninger eller anførsler i saken som tilsier at bygnings sjefens vedtak må oppheves eller endres. jf. forvaltningsloven § 33.

Klagen tas ikke til følge.

Vedlegg:

Avslått søknad med dispensasjon - Dr. Schmidts vei 24 - balkong	5751273
Utsnitt av plan hovedetasje mot nord	4748688
Tverrsnitt A-A balkong/bolig	4748689
Situasjonsplan	4748690
Gebyrberegning	5753377
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett	4748684
Søknad om dispensasjon	4748685
Opplysninger gitt i nabovarsel	4748686
Tilleggs kart	4748691
Målebrevskart med inntegnet balkong	4748692
Foto	4748693
Redegjørelse	4748694
Klage over vedtak	5788194

DEL 2 – MER OM SAKEN

Tiltaket

Tiltaket er en balkong som opprinnelig var 4m² og som har blitt erstattet med en balkong på 13m². Det søkes om etterfølgende godkjenning av denne. Utvidelse av balkongen er i strid med planen, da ytterligere utbygging ikke tillates.

Plangrunnlag

Bygningen omfattes av detaljregulering planId 2007029 Dønskiveien – Dr. Jenssens vei og Dr. Smidts vei mv.

Arealformålet er konsentrert småhusbebyggelse (felt B3). Fra planbestemmelsene: § 5.BOLIG – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE. FELT B3 5.1. Eksisterende bygg på felt B3 er regulert med nåværende plassering, utforming, og høyde, parkeringsplasser. Ytterligere utbygging tillates ikke.

Det foreligger igangsatt områderegulering: PlanId 2016018 Franzefoss. Tiltaket vil ikke ha betydning for gjennomføring av planen.

Sakens gang

Kommunen mottok søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett den 18.12.2019, der det søkes om utvidelse av balkong i hovedetasje vest. Søknaden ble komplettert den 14.11.2021.

Det er sendt nabovarsel i forkant av innsendt søknad. Det er ikke kommet inn merknader fra naboer.

Dispensasjonssøknaden vedrørende balkong begrunnes med at den opprinnelige balkongen var lite anvendelig.

Bygningssjefens vedtak

Søknaden ble avslått i sin helhet. Bygningssjefen ga ikke dispensasjon for at tillatt utnyttelse kan overstiges, og heller ikke fra kravet om avstand til nabogrense. Bygningssjefens vurdering av de avslåtte tiltakene hitsettes:

Dispensasjon fra reg. best. §5

"Tiltaket er i strid med tillatt utnyttelse og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2. Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Hensynet bak bestemmelsen er å begrense ytterligere utbygging, området er enhetlig og ferdig utbygd og skal beholdes slik det er. Opprinnelig ble bebyggelsen godkjent med mindre balkonger (ca 4m²) på hhv langfasader mot friområde og gavlene mot vest.

[...]

Omsøkte balkong er 9m² større enn opprinnelig balkong. Tiltaket er en forholdsvis luftig konstruksjon uten tak/vegger og størrelsen er moderat. Omsøkt balkong vil i noe grad bidra til fortetting/nedbygging av området. Hensynene bak reguleringsplanen blir ikke nødvendigvis tilsidesatt dersom dispensasjon gis i dette ene tilfellet, men planen som styringsverktøy kan bli uthulet dersom det gis dispensasjoner innenfor planområdet. Andre innenfor planområdet kan gis forventning om å få tillatelse til det samme.

[...]

Bygningssjefen har forståelse for behov/ønske om større balkong. Når man bor i et rekkehusområde er det imidlertid strengere krav til plassering/størrelse/utforming av balkonger. Dersom man ønsker å endre balkongstørrelsene bør dette skje gjennom en samlet (endret) plan, slik at bl.a. hensynet til helheten blir ivaretatt; fasadeporsjoner ikke endres og krav til lysinnslipp, og plassering ift. nabogrenser blir vurdert. At balkongen allerede er oppført og at man har handlet i god tro er ikke momenter som kan vektlegges i en dispensasjonsvurdering. Heller ikke at andre innenfor feltet har gjort det samme. Dersom det er balkonger/tiltak som er oppført ulovlig kan kommunen vurdere videre ulovlighetshetsoppfølging av disse. Bygningssjefen kan med bakgrunn i denne vurderingen ikke se at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Dispensasjonssøknaden avslås med bakgrunn i ovennevnte vurdering. Søknad om tiltak avslås, da nødvendig dispensasjon ikke gis."

Plassering ift nabogrenser, jf. pbl. § 29-4

"[...]

Tiltaket er plassert i nabogrensen mot nr. 22. Reguleringsplanen hjemler ikke plassering av tiltak nærmere nabogrenser, selv om eksisterende bebyggelse ligger inntil eiendoms grensene. Det skal i så fall tydelig fremgå av planen. Hvilket ikke er tilfelle her. Planens bestemmelse § 5 sier tvert imot at ytterligere utbygging tillates ikke.

Konklusjon

Det er ikke innhentet nabosamtykke eller søkt dispensasjon, slik det er opplyst/bedt om ved flere anledninger. Tiltakets plassering er i strid med pbl. § 29-4 og avslås derfor. "

Klagen

Vedtaket ble påklaget innen fristen, den 23.02.2022 av tiltakshaver Berit Barstad.

Det vises til klagen i sin helhet. Anførselene for å godkjenne etterfølgende søknad og gi dispensasjon, kan kort oppsummeres:

- Søker ser det ikke som en ulempe at lysforholdet i underetasjen er blitt dårligere, da det er soverom der og om sommeren er sol til kl. 22.00.
- Det har alltid vært under 4 m til naboen, og det må dermed ha vært gitt dispensasjon fra før.
- Alle huseierne i sameiet har ikke samme behov for større balkonger, da de har store hager.
- Balkongens synlighet fra Tokkeveien vil bli endret når den blir malt i samme farge som huset.

KOMMUNEDIREKTØRENS MERKNADER

Klagesaken gjelder hvorvidt det kan gis dispensasjon for å overskride reguleringsplanens § 5 om tillatt utnyttelse, samt pbl. § 29-4 vedr. avstand til nabogrense. I bygningssjefens vedtak av 03.02.2022 ble det gitt avslag på søknad om balkong og søknad om dispensasjon for å få en større

og mer anvendelig balkong. For at balkongen skal kunne overskride tillatt grad av utnyttelse og avstand til nabogrense, må vilkårene for å få dispensasjon være oppfylt.

Adgangen til å dispensere fra reguleringsplaner er hjemlet i plan- og bygningsloven kapittel 19. Lovens § 19-2 lyder:

”Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden”.

Av forarbeidene til loven fremgår bl.a. under merknadene til § 19-2:

”Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommunepanlegging og reguleringsplaner.”

Som bygningssjefen viser til i vedtaket om avslag, er hensynet bak planbestemmelsen å begrense ytterligere utbygging, området er enhetlig og ferdig utbygd og skal beholdes slik det er.

Ut fra tiltakets størrelse vurderer kommunedirektøren at hensynene bak tillatt utnyttelse ikke nødvendigvis blir tilsidesatt dersom dispensasjon gis i dette ene tilfellet, men planen som styringsverktøy kan bli uthulet dersom det gis dispensasjoner innenfor planområdet. Dette fordi andre innenfor planområdet kan gis en forventning om å få tillatelse til det samme. Det vises til bygningssjefens dispensasjonsvurdering.

I klagen anføres det blant annet å ikke være en ulempe at balkongen gir dårligere lysforhold for underetasjen, da det kun ligger soverom der og at det er sol helt til kl. 22.00 på sommeren. Det anføres videre at avstanden til naboen alltid har vært under 4 m og at det dermed må foreligge en dispensasjon fra før. Balkongens synlighet fra Tokkeveien hevdes det at vil bli endret når den blir

malt i samme farge som huset.

Kommunedirektøren viser til at det vil være uheldig for dagslysforholdene for soverommene i underetasjen at den omsøkte balkongen er en god del større enn de øvrige balkongene. Videre endrer tiltaket fasadeuttrykket på rekkehuset, spesielt på langfasaden. Dette er uheldig da fasaden er synlig lenger ned mot Tokkeveien. Den oppførte verandaen er vesentlig større enn øvrige verandaer innenfor boligområdet og har fått en avvikende utforming. Kravet til tilpasning og visuelle kvaliteter vurderes å ikke være tilstrekkelig ivaretatt ved oppføring av tiltaket. I et rekkehusområde er det strengere krav til plassering/størrelse/utforming av balkonger og endringer bør skje gjennom en samlet plan for å ivareta blant annet hensynet til helheten. Det kan ikke tillegges vekt at balkongen allerede er oppført og at man har handlet i god tro.

Etter kommunedirektørens syn foreligger det konkrete ulemper ved tiltaket, samtidig som det vanskelig kan sees å være relevante og vektige objektive fordeler knyttet til å gi dispensasjon. Kommunedirektøren slutter seg til bygningssjefens vurdering av at det ikke foreligger en klar fordelsovervekt, og dispensasjon må avslås.

Klagen tas ikke til følge.

Behandlingen i møtet 05.05.2022 Planutvalget

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Planutvalget slutter seg ikke til kommunedirektørens begrunnelse, og omgjør vedtaket av 3. februar 2022. Fordelene ved å gi dispensasjon fra tillatt utnyttelse er klart større enn ulempene.

Votering:

Ved alternativ votering mellom Pedersens forslag og kommunedirektørens forslag ble kommunedirektørens forslag vedtatt med 8 mot 1 stemmer (Frp).

Planutvalget-05.05.2022- 084/22:

Vedtak:

Planutvalget slutter seg til kommunedirektørens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 3. februar 2022. Fordelene ved å gi dispensasjon fra tillatt utnyttelse er ikke klart større enn ulempene.

Saken sendes Statsforvalteren som avgjørende organ.

Behandlingen i møtet 21.04.2022 Planutvalget

Saken ble ikke behandlet i møte, ref Reglementer for folkevalgte organers virksomhet § 3.3 "Møteleder bør normalt ikke åpne nye saker for behandling etter klokken 22".

Planutvalget-21.04.2022- 077/22:

