



INDRE FOSEN KOMMUNE
Rådhusveien 13
7100 RISSA

Vår dato: 31.01.2019
Vår ref.: 2018/7113

Deres dato: 15.02.2018
Deres ref.: 2018/795

Fylkesmannens behandling av klage på ny behandling av endringstillatelse - Brynjulfsvei 7 - Indre Fosen 20/167

Saken gjelder klage på tillatelse til endring av garasje med tilhørende dispensasjon fra reguleringsplanens utnyttingsgrad og pbl. § 29-4. Naboer hevder at garasjen er for stor og sjenerende, og at den ødelegger for eiendommens utsikt og solforhold. Etter en gjennomgang av saken har Fylkesmannen kommet til at Indre Fosen kommune sitt vedtak stadfestet.

Viser til oversendelse fra daværende Rissa kommune, nåværende Indre Fosen kommune 15.02.2018. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Sakens bakgrunn

Tiltakshaver Monsen søkte 03.07.2015 om oppføring av garasje på eiendommen 20/167 Brynjulfsvei 7. Garasjen var på 72 kvadratmeter BYA og 115 kvadratmeter BRA. Tillatelse var avhengig av dispensasjon fra utnyttelsesgrad i reguleringsplanen, samt pbl. § 29-4 om minste avstand fra nabogrense. Tillatelse med dispensasjoner fra henholdsvis reguleringsplan og § 29-4 forelå i vedtak av 28.09.2015 (sak 79/15) i Hovedutvalg for landbruk, teknisk og miljø. Det ble i vedtaket lagt til grunn at det ikke var fremsatt nabomerknader. Tiltakshaver ble tildelt ansvarsrett som selvbygger i vedtak av 07.10.2015.

Under oppføringen fant tiltakshaver ut at han ønsket å endre garasjen slik at garasjen ble like lang på begge sider av mønet, slik at bygget ble symmetrisk og dermed etter hans syn visuelt bedre. Videre ønsket tiltakshaver endring av takutformingen ved å sette på en ark mot sør med 2 vinduer, samt å øke takhøyden med 1 meter. Endringene ga et økt bruksareal på 15 kvadratmeter (i 2. etasje/loft) som påvirket utnyttingsgraden. Det var tidligere dispensert fra reguleringsplanens utnyttingsgrad og endringen krevde en ny dispensasjon.

Postadresse:
Postboks 2600

7734 Steinkjer
fmlpost@fylkesmannen.no

Besøksadresse:
Steinkjer: Strandveien 38

Trondheim: Prinsensgt 1
www.fylkesmannen.no/trondelag

Telefon:
74 16 80 00

Org.nr.:
974 764 350

Saksbehandler:
Even Greis Terjesønn
Hansen
Telefon:
73199198

Nabovarsel for endringssøknaden ble sendt rekommandert 30.07.2016. Sendingen til nabo i Brynjulfsvei 9 kom i retur siden forsendelsen ikke var hentet ut av mottaker Anne Dahl. Det ble senere opplyst fra Anne Dahl at hun hadde vært på reise fra og med 22.07.2016 og vært borte en tid. Nabo Dahl kom med merknader i e-post av 09.10.2016. Kommunen ga i e-post av 31.10.2016 utsatt frist til 14.11.2016, og nabomerknader forelå i e-poster av 09.11.2016, 15.11.2016 og 17.11.2016.

Rissa kommune behandlet endringssøknaden i vedtak av 28.11.2016 i Hovedutvalg for landbruk, teknisk og miljø. Det ble gitt dispensasjon for overskridelse av utnyttelsesgraden i reguleringsplanen, og endringssøknaden ble godkjent. Utnyttingsgraden ble økt med 1,5% slik at den totale utnyttelsesgraden ble 34,5%. Tillatt høyde på garasjen var regulert etter pbl. § 29-4 som angir en maksimalhøyde på 9 meter for mønet, noe garasjen med sine 6 meter holdt seg innenfor. Det ble forutsatt at garasjen var plassert i tråd med innsendte situasjonsplan, som var den samme situasjonsplanen som lå til grunn for den opprinnelige tillatelsen av 28.09.2015.

Begrunnelsen for dispensasjonen var følgende *«Endringen medfører ingen vesentlig endring av utnyttelsesgraden i forhold til tidligere gitte dispensasjon. Planen er allerede uthult på dette punktet. Det er gitt dispensasjoner fra utnyttelsesgraden i feltet tidligere. Tap av sol må anses å være begrenset. Fordelene anses med dette å være større enn ulemperne.»*

Nabo Anne Dahl fremmet klage i e-poster av 30.11.2016, 05.12.2016 og 20.12.2016. Klagen gjaldt også det opprinnelige vedtaket om godkjenning av garasjen av 30.09.2015. Rissa kommune avslår klagen hva gjaldt vedtaket av 30.09.2015 siden klagefristen var utløpt, jfr. fvl. § 31 siste ledd om at *«Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.»*

Rissa kommune v/Hovedutvalg for landbruk, teknisk og miljø behandlet klagen i møte 22.12.2016. Den ble ikke tatt til følge. Saken ble sendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for overprøving i brev av 04.01.2017.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag opphevet Rissa kommunes vedtak av 28.11.2016 med bakgrunn i at endringstillatelsen forutsatte godkjenning av forhold som ikke var avklart av kommunen, herunder; byggets høyde og plassering var ikke vurdert og godkjent etter pbl. § 29-4 eventuelt § 19-2. Videre var ikke skjæringen mot naboen i nord vurdert eller godkjent som et eget tiltak: *«vesentlig terrenginngrep»* etter § 20-1 første ledd bokstav k.

Saken ble behandlet på nytt hos Rissa kommune v. arealutvalget i møte den 24.05.2017 som sak 27/17. Rissa hitsatte vurderingen fra sak 158/16 og supplerte denne med vurderinger vedrørende terrenginngrep/skjæring, høyde på garasjen og

eventuelt bruk av garasjens 2. etg. Rådmannen innstilte på å gi dispensasjon og tillatelse til oppføring av garasje på vilkår. Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt av arealutvalget. Vedtaket lyder:

I henhold til delegert myndighet gitt av kommunestyret gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplanen for Grønningsmarka boligfelt samt fra pbl § 29-4 og dermed tillatelse til oppføring av garasje på 72 m² BYA, forstøtningsmur og veranda på eiendommen gbnr. 20/167 som omsøkt i endringstillatelse på følgende vilkår:

- Det forutsettes at de deler av bygningen som kommer nærmere nabogrense enn 4 meter og annen bygning enn 8 meter oppføres med brannbegrensende bygningsdel tilsvarende EI60.
- Det er ikke sendt inn plantegninger for loftsetasjen i garasjen. Det forutsettes at denne ikke nyttes opphold. Slik bruksendring er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven § 20-1.
- Det forutsettes at tiltaket i sin helhet er plassert i tråd med innsendte situasjonsplan.

Begrunnelse for dispensasjon:

- Tiltaket anses ikke å medføre at hensynet til planen blir vesentlig tilsidesatt ut fra allerede etablerte forhold i feltet eller til vesentlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.
- Endringen medfører ingen vesentlig økning av utnyttelsesgraden i forhold til tidligere gitte dispensasjon. Planen er allerede uthult på dette punktet.
- Det er gitt dispensasjoner fra utnyttingsgraden i feltet tidligere.
- Tap av sol anses å være begrenset. Fordelene anses med dette å være større enn ulemper.

Vedtaket ble påklaget på ny av nabo Anne Dahl 26.06.2017.

Klagen ble behandlet hos arealutvalget hos Rissa kommune i møte den 19.12.2017 som sak 66/17. Klagen ble ikke tatt til følge.

Saken er nå oversendt Fylkesmannen i Trøndelag for endelig behandling.

Klagen

Anne Dahl har supplert sin klage med tilleggsopplysninger 02.03.2018 og 24.05.2018 på e-post. Hovedsakelig anfører klager i det følgende:

- Tiltakshaver må tilpasse garasje til eiendommen og innenfor reguleringsplanens bestemmelser
- Garasjen må plasseres 4 meter fra nabogrense
- Klager har ikke mottatt nabovarsel for tiltaket
- Klager er uenig i Rissa kommunes vurdering angående skygge, solforhold og utsikt
- Klager mener garasjen vil tas i bruk til annet formål enn omsøkt
- Garasjen er generelt til ulempe for nabo

Fylkesmannen viser til klagen i sin helhet.

Fylkesmannen bemerker:Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

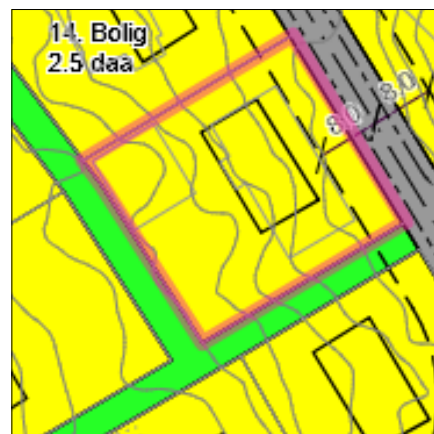
Forvaltningsloven (fvl.) § 34 danner det rettslige utgangspunktet for Fylkesmannens kompetanse i klagesaker. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune skal det legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Klagefrist og klageinteresse

Klager har rettslig interesse og klagen er fremsatt rettidig jfr. Fvl. §§ 28 og 29.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R102 (planID: 5054 162419811020) «*Boligfelt i Grønningsmarka*» med ikrafttredelsesdato 21.10.1981, med revisjon 13.10.2004. Eiendommen er regulert til boligformål. I planbestemmelsene § 9 heter det «*I området kan oppføres frittliggende eneboliger i en etasje samt bygg med hybelleiligheter i en etasje, eventuelt med sokkeletasje der bygningsrådet finner det forsvarlig. Utnyttelsesgrad U = 0,10-0,15.*» Til høyre er utsnitt av reguleringsplanen.

Rettslig utgangspunkt

Plan- og bygningsloven er en såkalt «*rettighetslov*». Med det menes at tiltakshaver har krav på å få tillatelse dersom det man søker om ikke er i strid med materielle bestemmelser eller plangrunnlag. Omsøkte garasje er som nevnt ikke i tråd med intensjonene i gjeldende reguleringsplan. Tiltaket forutsetter dispensasjon fra utnyttelsesgraden i reguleringsplanen gjeldende for området og i tillegg må det dispenseres fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra nabogrense.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan det dispenseres fra bestemmelser fastsatt i eller gitt i medhold av pbl. En dispensasjon kan kun gis dersom hensynene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, og i tillegg må fordelene ved å gi en dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkårene må være oppfylt for å gi dispensasjon.

Loven gir ikke noen rettskrav på å få innvilget dispensasjon, selv om fordelene

med en dispensasjon klart skulle overstige ulempene, og selv om hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dersom hensynene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, og i tillegg så er fordelene ved å gi en dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, så kan en kommune gi dispensasjon etter deres frie skjønn ut fra hva de finner mest hensiktsmessig jfr. pbl. § 19-2.

Fylkesmannens vurdering

Rammene for denne klagebehandlingen

Saken gjelder den nye behandlingen av endringstillatelse av 19.12.2017. Spørsmålet er om kommunen har avklart de forhold som Fylkesmannen påpekte i sin behandling 04.04.2017, herunder vurdering av godkjenning av byggets høyde og plassering etter pbl. § 29-4 og eventuelt om det behøves dispensasjon etter pbl. § 19-2, dispensasjon fra reguleringsplanens utnyttingsgrad, og vurderingen av skjæring mot nabo etter pbl. § 20-1 bokstav k «vesentlig terrenginngrep».

Nabovarsel

Fylkesmannen anser forhold vedrørende nabovarsel til eier av gbnr 20/168 som avklart og vil ikke behandle dette spørsmålet på nytt. Det vises til behandling hos Fylkesmannen datert 04.04.2017.

Vesentlig terrenginngrep – skjæring

Slik det ble redegjort for i Fylkesmannens vedtak av 04.04.2017 er skjæringen i terrenget å regne som et «vesentlig terrenginngrep» etter pbl. § 20-1 (1) k) og således søknadspliktig. Det følger av pbl. § 30-4 at for «vesentlige terrenginngrep» gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven «så langt de passer.» I angjeldende sak fremgår det at skjæringen ligger i nabogrensen, dvs. 0,5-0,0 meter fra grensen. Dette er i strid med avstandskravet i pbl. § 29-4, og er således avhengig av en dispensasjon etter pbl. § 19-2 da det ikke faller inne under unntakene i pbl. § 29-4 (3). Fylkesmannen finner støtte for dette i tolkningsuttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 06.04.2017, sak 17-1539-2.;

«...4. Avklaring ifm. vesentlig terrenginngrep, herunder skjæringer

Vesentlig terrenginngrep er i utgangspunktet søknadspliktig etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav k. Eksempler på vesentlig terrenginngrep er steinbrudd, masseuttak, fyllinger og skjæringer. Hva som er et vesentlig terrenginngrep må vurderes konkret i det enkelte tilfelle. De materielle reglene i plan- og bygningsloven gjelder så langt de passer for vesentlig terrenginngrep mv., jf. pbl. § 30-4 første ledd. Departementet mener at et vesentlig terrenginngrep nærmere nabogrense enn lovens minstekrav som den absolutte hovedregel vil ha betydning for naboer, slik at avstandsregelen i pbl. § 29-4 andre ledd i utgangspunktet "passer". Formålet med pbl. § 30-4 er at kommunen skal få anledning til å vurdere virkningen av tiltaket i forhold til blant annet terrenget og omgivelsene ellers, se Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 347. Paragrafen er en samlebestemmelse som skal sikre at lovens materielle krav i utgangspunktet gjelder for alle varige tiltak og vesentlige terrenginngrep. For vesentlige terrenginngrep legges det særlig vekt på potensiell ulempe for nabo, så som fare for utgliding.

Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4 om avstand til nabogrense som følge av at skjæringen ligger tilnærmet i nabogrensen og tiltakets vegg liv ligger 1 meter fra nabogrensen.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra utnyttingsgrad i reguleringsplanen og fra pbl. § 29-4 om avstand til nabogrense. Vurderingen av dispensasjon for utnyttingsgrad og pbl. § 29-4 om avstand vil være sammenfallende. Fylkesmannen behandler de derfor samlet.

Situasjonsplan over tiltaket

Det følger av pbl. § 29-4 at dersom avstand til nabogrense ikke er bestemt i plan så skal avstand til nabogrense for byggverk være minst fire meter. Annet fremgår ikke av plan i angjeldende sak. Som nevnt ovenfor, må det først vurderes om hensynet bak avstandsbestemmelsen og utnyttingsgraden blir vesentlig tilsidesatt. Dernest må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Begge vilkårene må være oppfylt for at en dispensasjon kan innvilges.

Formålet bak pbl. § 29-4 om avstand er bla.a brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Bestemmelsen skal anvendes på en slik måte at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.

Hensynet bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er å tilrettelegge for luft, lys og rom mellom bebyggelsen. Reguleringsplaner legger føringer for hvordan bebyggelsen utformes og for hvor tett det kan bebygges (tomtestruktur).

Klager viser til tap av sol, mer skygge på klagers tomt, og reduksjon av utsikt som følge av at tiltaket plasseres som omsøkt.

Tiltakshaver har begrunnet plasseringen med at garasjen er inntegnet av arkitekt og at tiltakshaver ikke kan se at den kan plasseres noe annet sted.

De hensyn bestemmelsene om avstand og utnyttingsgrad skal ivareta er sammenfallende med de anførte ulempene ved tiltaket. Vurderingen vil i det følgende tas samlet.

Ut fra vedtaket forstår Fylkesmannen kommunen dithen at hensynet bak den fastsatte utnyttelsesgraden ikke blir vesentlig tilsidesatt all den tid planen allerede er uthult gjennom tidligere dispensasjoner. Fylkesmannen legger dette til grunn. Dette kan være bestemmende ved vurderingen av hvorvidt hensynene bak utnyttingsgraden blir vesentlig tilsidesatt. Fylkesmannen viser i den anledning til flere ombudsmannssaker hvor dette har vært tema. I sak 2014-3445 uttaler Sivilombudsmannen;

«...Ombudsmannen er likevel enig med fylkesmannen i at planens alder og områdets utvikling har betydning ved vurderingen av dispensasjon. Muligheten til å ivareta de hensyn som ligger til grunn for planen, vil kunne svekkes med tiden. Forholdene vil kunne forandre seg, og dette vil kunne gjøre det lettere å dispensere enn ved nylig vedtatte planer.

Karmøy kommune synes i det aktuelle området å ha ført en praksis der dispensasjonen har vært hovedregelen, heller enn unntaket. Kommunens praksis har resultert i betydelige og gjennomgående avvik i området. De endrede faktiske forholdene som praksisen har resultert i, blir dermed styrende for vurderingen av hvilken grad hensynene bak reguleringsplanens bestemmelser kan ivaretas ...»

Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering om at hensynet bak bestemmelsen om utnyttingsgrad ikke blir **vesentlig** tilsidesatt ved en dispensasjon.

Kommunen har stilt vilkår om å oppføre de deler av bygningen som kommer nærmere nabogrense enn 4 meter og annen bygning enn 8 meter i brannbegrensende bygningsdel tilsvarende EI60. Videre så uttrykker kommunen at

de vurderer den omsøkte plasseringen som den eneste mulige plasseringen innenfor tiltakshavers eiendom, plasseringen er den mest hensiktsmessige for arealutnyttelsen på tomten, og at plassering av garasje inntil 1 meter fra nabogrensen vil ikke være til så stor ulempe for naboen at tiltaket bør avslås.

Kommunen trekker frem at det er god avstand mellom klagers bolig og omsøkte garasje, det at taket på garasjen heves med 1 meter utgjør ikke noe mer enn noen få minutter soltid på vinter. Kommunen har også vektlagt at det er stor avstand mellom garasjen og klagers eiendom, det dreier seg om 7-8 meter.

Kommunen peker på at tiltaket ikke gir noen ulemper hva gjelder sol/utsikt for klager enn de som allerede eksisterer i dag. Det er vist til at det hovedretningen for utsikt for eiendommene som ligger på vestsiden av Brynjulfsvei er i sektoren nordøst/sørøst. Tiltaket ligger sør, sørvest for klagers eiendom. Kommunen legger også vekt på bebyggelsen på gnr/bnr 20/148 som ligger sør for tiltakshavers eiendom. Denne bebyggelsen stenger for utsikt for klager og ligger vesentlig høyere i terrenget enn tiltakshavers garasje. Klagers eget bilde er illustrerende;



Når det gjelder fordelene med skjæringa har kommunen begrunnet dette slik;

«...Rissa kommune har ikke eksplisitt godkjent terrenginngrepet (skjæringen) i tidligere behandlinger av saken, men kommunen har vært kjent med at garasjen skulle plasseres i en fjellskjæring. Dette kommer tydelig frem av søknad med vedlegg, samt endringssøknad med vedlegg. Tiltakshaver bekrefter i telefonsamtale med saksbehandler at skjæringa stedvis kommer helt inntil nabogrensen, og han opplyser også at det ikke skal fylles mellom garasjen og skjæringa. Veggene på garasjen skal vedlikeholdes fra tiltakshavers eiendom via skjæringa.

Gjennom tidligere behandlinger har Rissa kommune forstått og akseptert skjæringa som en forutsetning for å kunne bygge garasje på tiltakshavers eiendom. Skjæringa er nødvendig for å få til

akseptabel stigning på Brynjulfsvei til garasjen. Samtidig er skjæringa og plassering av garasjen på kote 63,1 en god tilpasning til terrenget, og antakelig den beste løsninga dersom det skal bygges garasje på tiltakshavers eiendom. Bildet over gir også en indikasjon på hvordan utsiktsforholdene for nabo på gbnr 20/168 var før bygginga av garasjen startet. Bildet viser hvordan terrenget er nå etter terrenginngrepet, og at garasjen ikke kan sies å ta utilbørlig utsikt fra naboen. Det naturlige terrenget stiger fra Brynjulfsvei (kote 62) og mot sørvest (kote 66) på tiltakshavers eiendom. På naboens eiendom stiger også terrenget fra Brynjulfsvei (kote 63) til kote 67 i sørvest. Hovedretningen for utsikt for eiendommene som ligger på vestsiden av Brynjulfsvei er i sektoren nordøst – øst/sørøst ...»

Fylkesmannen kan se at kommunen har vurdert at det ikke er slike ulemper for naboen med å tillate skjæringa i nabogrensa, men at det er større fordeler med dette. Fylkesmannen kan i det vesentlige slutte seg til dette. En forutsetning for dette er at skjæringen sikres om utrasing.

Under henvisning til ordlyden i kommunens vedtak (hitsatt under «sakens bakgrunn») ser Fylkesmannen også at kommunen har gitt dispensasjon fra både utnyttingsgrad og avstand til nabogrense, til tross for at dette ikke fremgår helt klart av begrunnelsen i vedtaket.

Ut i fra tilgjengelig kartgrunnlag og innsendte bilder, er Fylkesmannen enig med kommunen i at omsøkte tiltak ikke vil påvirke solforholdene på klagers eiendom i nevneverdig grad. Ut i fra klagers egne bilder er det terrenghøyder, vegetasjon og bebyggelse i bakkant sørvest for garasjen, som uansett vil ta sol og utsikt for klager.

Klagers eiendom i sørvest, mot tiltaket, ligger på kote 67, tiltaket blir på gulv kote 63,1. Ved å senke garasjen ned i terrenget fra kote 66 er høydevirkningene av garasjen avhjulpet.

Fylkesmannen finner videre å kunne vektlegge at tiltaket ikke blir oppført i sammenheng med boligen. Dette innebærer at tiltaket ikke vil oppleves som en sammenhengende vegg for klager. Det er etter Fylkesmannens målinger ca. 6 meter mellom byggene. Lysforhold blir derfor ikke endret i nevneverdig grad.

I tillegg vil vilkår om brannbegrensende bygningsdel langt på vei ivareta de hensyn både utnyttingsgraden og avstandsbestemmelsen skal ivareta.

Fylkesmannen anser oppføring av garasje med bodplass som en objektiv fordel for eiendommen. Eiendommen har ingen garasje fra før, slik at det er et behov for dette. Dette kan vektlegges. Det fremgår av rundskriv H8/15 at det ved vurderingen av om dispensasjon skal gis, skal vektlegges om det finnes alternative plasseringsmuligheter. Omsøkte plassering er den mest hensiktsmessige ut fra eiendommens eksisterende adkomstvei og uteoppholdsareal. Som følge av skjæringa er det også mulig for tiltakshaver å vedlikeholde bygningen på egen grunn.

Ut fra dette er det etter Fylkesmannens vurdering er det forsvarlig å kunne fastslå at hensynet bak bestemmelsen om utnyttingsgrad og avstand ikke blir *vesentlig* tilsidesatt. Etter en samlet vurdering er fordelene klart større enn ulempene.

Fylkesmannen finner at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Pbl. § 29-4 og garasjens høyde

I følge den nye behandlingen av endringstillatelsen vil mønehøyden til tiltaket være 6 meter. Tiltakets høyde er innenfor hva som kan være maksimalt tillatte mønehøyde jfr. pbl. § 29-4 første ledd som er 9 meter.

Klager har lagt vekt på at tiltaket fører til tap av sol, økt skygge på klagers tomt, og utsikten fra klagers tomt reduseres.

Tiltakshaver har ikke begrunnet hvorfor det er nødvendig med 6 meter i sin søknad om tillatelse til tiltak.

Rissa kommune har vurdert en mønehøyde på 6 meter til å ikke være en stor ulempe for nabo at denne bør reduseres. Dersom mønehøyden hadde blitt redusert med en meter ville dette kunne ha ført til noen ekstra minutters soltid på vinterhalvåret, men det vil ikke utgjøre noen forskjell på sommeren. Kommunen har også trukket inn at det er fire ubebygde vest for husrekken i Brynjulfsvei som vil kunne stenge for utsikten til eiendom gbnr 20/168.

Fylkesmannen synes og se at forholdet vedrørende garasjens høyde opp mot pbl. § 29-4 er tilstrekkelig vurdert.

Bruk av garasjen

Klager har anført at garasjen skal tas i bruk til annet formål enn omsøkt. I likhet med kommunen forutsetter Fylkesmannen at en evt. bruksendring omsøkes. Dersom garasjen benyttes som rom for varig opphold uten at dette er omsøkt og godkjent av kommunen, må dette følges opp av kommunen gjennom ulovlighetsoppfølging, jfr. pbl. § 32-1.

Konklusjon

Fylkesmannen har kommet til at kommunens vedtak stadfestes, slik at det gis dispensasjon fra utnyttingsgrad og avstand til nabogrense.

Fylkesmannen vil avslutningsvis komme med noen bemerkninger til kommunens behandling av saken.

Fylkesmannen forstår det dithen at reguleringsplanens bestemmelse om utnyttning er blitt uthulet gjennom dispensasjoner slik at den i realiteten ikke er egnet som styringsverktøy for utbygging av området. Det er fortsatt ubebygde tomter i området,

og det anbefales at kommunen foretar en revisjon av reguleringsplanen slik at den blir i tråd med politiske ønsker om fortetting. Dispensasjon skal ikke være hovedregel, men unntaket.

Når det gjelder dispensasjon fra loven og planer, må vilkårene for dispensasjon som det klare utgangspunkt være identifiserbare i begrunnelsen (hensynet bak bestemmelsen og fordel/ulempe). Som gjennomgangen viser ser Fylkesmannen at kommunen har pekt på relevante fordeler og ulemper, samt hensynene bak, men Fylkesmannen har langt på vei reparert vedtaket gjennom utfyllende begrunnelse for å inngi dispensasjon. For fremtiden bør kommunen ta tak i dette, det er kommunen som førsteinstans som er best egnet til å vurdere tiltaket, bla. med befaring og sin lokalkunnskap. Kommunen bes sørge for at skjæringen i ytterkant av tomte er tilstrekkelig sikret og om nødvendig følge opp dette med pålegg.

I medhold av pbl. § 1-9 og delegering fra departementet fattes følgende

Vedtak:

Arealutvalget v. Rissa kommune sitt vedtak av 24.05.2017 saksnummer 27/17 stadfestes.

Klagen har ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages videre i forvaltningen jfr. Fvl. § 28.

Med hilsen

Trond Flydal
Seksjonsleder for juridisk seksjon
Kommunal- og justisavdelingen

Mariann Lande
juridisk rådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Kopi til:

Anne Dahl	Brynjulfs Vei 9	7105	Stadsbygd
Ronny Monsen	Brynjulfs Vei 7	7105	STADSBYGD