

Saksframlegg

Arkivnr. 47/123	Saksnr. 2017/1927-4	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Lisbeth Joramo

Klagebehandling - Klage fra Jo Vegard Grønseth på vedtak 422/17 - Søknad om oppføring av levegg mellom gbnr 47/96 og gbnr 47/123

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|---|------------------------------|
| 1 | I | Klage på vedtak - Byggesaksbehandling - Godkjent Søknad om oppsetting av levegg mellom gbnr 47/96 og gbnr 47/123 Tiltakshaver: Atle Gunnes | Jo Vegard Grønseth |
| 2 | U | Foreløpig svar - Klage på vedtak - Byggesaksbehandling - Godkjent Søknad om oppsetting av levegg mellom gbnr 47/96 og gbnr 47/123 Tiltakshaver: Atle Gunnes | Jo Vegard Grønseth |
| 3 | I | Orientering om klagebehandling - levegg - gbnr 47/96 | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag |
| 4 | S | Klagebehandling - Klage fra Jo Vegard Grønseth på vedtak 422/17 - Søknad om oppføring av levegg mellom gbnr 47/96 og gbnr 47/123 | |

Vedlegg

- 1 Klage på vedtak - Byggesaksbehandling - Godkjent Søknad om oppsetting av levegg mellom gbnr 47/96 og gbnr 47/123 Tiltakshaver: Atle Gunnes
- 2 Vedlegg 2 - Orientering/samtykke
- 3 Vedlegg 5 - Foto

Ingress

Behandling av klage på vedtak om oppsetting av levegg mellom gbnr 47/96 og gbnr 47/123.

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

Jo Vegard Grønseth påklager vedtaket som ble fattet som delegert sak 422/17 for utvalget Næring, Plan og miljø, om oppføring av en levegg mellom eiendommene gbnr 47/96 og gbnr 47/123, datert den 18.05.2017. Berørte nabo har rettslig klageinteresse og klagen er framsatt rettidig.

Vedtaket som ble fattet i sak 422/17 har følgende ordlyd:

Midtre Gauldal kommune godkjenner søknad om oppføring av levegg mellom eiendommene gnr/bnr 47/96 og 47/123 som omsøkt. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 20-4 og Midtre Gauldal kommunes delegasjonsreglement.

Vedtaket begrunnes med at tiltaket er i tråd med bestemmelser og arealformål i gjeldende kommunedelplan

Klagens innhold

Jo Vegard Grønseth, eier av gbnr 47/96, velger å klage på vedtaket som ble gitt i sak 2017/1301, delegert vedtak 422/17, datert den 18.05.2017.

I klagens nevnes følgende:

- Skriftlig avtale eller orientering/samtykke
- Definisjon av levegg og gjerde, samt størrelse og lengde
- Kommentarer til at nabovarsel er ikke tatt med i sakens behandling
- Krav om flytting av levegg til 1 meter fra tomtegrensen jfr. forskrift om byggesak (SAK 10) § 4-1 pkt e.

Klagen er vedlagt i sin helhet.

Vurdering

Kommunen ble i brev datert 09.10.2016, mottatt 11.10.2016, gjort oppmerksom på at grunneier av gbnr 47/123 hadde oppsatt en levegg mellom sin og naboens eiendom (gbnr 47/96), som var av en slik størrelse og hadde en slik plassering, at den falt utenfor tiltak fritatt fra søknadsplikt. Leveggen hadde en lengde på 35 meter, en høyde på 1,4 meter og var plassert i felles eiendomsgrense.

Kommunen satte da i gang en ulovlighetsoppfølging, noe som medførte en ordinær byggesøknad om tiltaket. Denne søknaden ble mottatt 25.04.2017, og nabovarselet ble sendt ut rekommandert samme dato.

Med søknaden ligger det et kart som viser plassering av gjerde, samt en underskrevet orientering/samtykke fra naboer på eiendommene gbnr 47/123, 47/96 og 47/1.

Den 05.05.2017 mottar kommunen merknad fra grunneier av eiendommen gbnr 47/1: «Vi har ingen annen merknad en at planlagt bygd levegg bygges i henhold til Plan og Bygningslovens bestemmelser.»

Kommunen mottar ingen ytterligere merknader til saken.

Søknaden ble på bakgrunn av overstående derfor godkjent 18.05.2017.

Skriftlig orientering/samtykke

Vedlagt søknaden ligger en underskrevet orientering/samtykke, som Rådmannen i saken har kalt «avtale». Den sier følgende:

«Etablering av gjerde i tomtegrense.

Eierne av G.nr 47 Br.nr. 123 ønsker å sette opp gjerde i tomtegrensen mot G.nr. 47. Br.nr. 96 og G.nr. 47. Br.nr. 1.

Gjerdet blir montert midt i tomtegrensen og blir ca 1,4m høyt. Kostnadene dekkes av eierne av G.nr. 47 Br.nr. 123.

Eierne av G.nr. 47 Br.nr. 96 og G.nr. 47 Br.nr. 1 står fritt til å kle fasaden på gjerde som vender mot de respektive, men må dekke kostnaden med dette selv. Høyde og utforming av gjerdet kan ikke endres.»

Slik Rådmannen oppfatter orienteringen/samtykket er dette en avtale som er inngått mellom grunneierne på de respektive eiendommene, for oppføring av et **gjerde**. Oppføring av et **gjerde** mellom eiendommene ansees ikke som søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, men forvaltes etter Granelova (Lov om rettshøve mellom grannar). Det er først når konstruksjonen omsøkes som en levegg mellom eiendommene, at tiltaket kan bli søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 20-1. Hvorvidt tiltaket ansees som søknadspliktig avhenger av leveggens lengde, høyde, plassering og utforming. SAK 10 § 4-1, beskriver hvilke tiltak som ikke krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-5. § 4-1 bokstav e sier noe om mindre tiltak utendørs, hvor nr. 1 og 2 sier noe spesifikt om levegg: For at en levegg skal kunne unntas fra søknadsplikt kan den ikke være lengre enn 10 meter, ikke høyere enn 1,8 meter og plasseres minimum 1 meter fra nabogrensen (nr. 1). I tillegg kan levegger med en lengde inntil 5 meter, og med en høyde på inntil 1,8 meter som ligger inntil eiendomsgrensa, også være unntatt søknadsplikt (nr. 2).

Problemet i saken er at avtalen som er skrevet omhandler et gjerde, og søknaden som er innkommet omhandler en levegg, klager mener derfor at samtykket ikke er gjeldende. Rådmannen har i saken lagt vekt på detaljene i samtykket, altså utformingen av gjerdet/levæggen. Intensjonen til konstruksjonen er et gjerde, men definisjonen er en levegg, noe må sies å være en gråsoner.

Problemet er som nevnt at avtalen omhandler noe annet enn det det søkes om. Rådmannen velger derfor nå å se bort i fra samtykket, og forholde seg utelukkende til bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Tiltak etter pbl §1-6

Plan- og bygningslovens § 1-6 definerer hva et tiltak er: «Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. (...)»

På bakgrunn av pbl § 1-6, definerer Rådmannen omsøkte levegg som et tiltak.

Nabovarsel

Det bemerkes i klagen at nabovarselet ble sendt ut etter at søknad om bygging av levegg var omsøkt. Jfr. våre saksdokumenter er nabovarselet sendt ut 25.04.2017, og søknaden journalført her 25.04.2017. Dette er fullt lovlig, så lenge vedtaket ikke fattes før nabomerknadsfristen er gått ut, i dette tilfellet den 16.05.2017. Det bemerkes også av klager at ingen av klagers uttalelser som nabo er tatt med i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Midtre Gauldal kommune har ikke mottatt noen nabomerknader fra klager i denne saken. Rådmannen bemerker likevel at det til klagen er vedlagt et dokument fra klager datert 03.05.2017, som er adressert til søker, hvor momentene i klagen er nevnt. Dette dokumentet har ikke Midtre Gauldal kommune mottatt før til klagesaken, og søker har ikke nevnt eller kommentert dette i sin søknad.

Flytting av gjerde 1 meter fra felles grense

Klager krever flytting av gjerde til 1 meter fra felles grense, og viser til SAK10 § 4-1 e. Denne paragrafen og punktet omhandler som sagt tiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl § 20-5. I og med at dette tiltaket er søknadspliktig, gjelder ikke pbl § 20-5 og SAK10 § 4-1 e, og søknaden skal behandles etter pbl § 20-4.

Jfr. plan- og bygningslovens § 29-4 tredje ledd, kan kommunen godkjenne plassering av tiltak nærmere enn 4 meter fra nabogrense, når det foreligger skriftlig nabosamtykke, eller ved oppføring av frittliggende garasjer, uthus og lignende mindre tiltak. Rådmannen vurderer oppføring av levegg som et mindre tiltak, og mener leveggen kan plasseres 1 meter fra nabogrense.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at klagen av 12.06.2017 tas til følge. Den oppførte leveggen må enten flyttes 1 meter fra felles grense, eller etableres som en åpen konstruksjon, altså et gjerde.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune tar klagen fra Jo Vegard Grønseth, datert 12.06.2017, til følge. Vedtaket begrunnes med at leveggen er i strid med pbl bestemmelser om plassering av tiltak. Den oppførte leveggen må enten flyttes 1 meter fra felles grense, eller etableres som en åpen konstruksjon, altså et gjerde.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9.

Nytt vedtak i delegert sak 422/17:

Midtre Gauldal kommune godkjenner søknad om oppføring av levegg mellom eiendommene gnr/bnr 47/96 og 47/123. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 20-4 og Midtre Gauldal kommunes delegasjonsreglement.

Det settes som vilkår at leveggen plasseres minimum 1 meter fra felles grense.

Midtre Gauldal kommune endrer sitt vedtak i sak 422/17, datert 18.05.2017.