

## Saksframlegg

<b>Arkivnr. 47/96</b>	<b>Saknr. 2017/3441-3</b>	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Ola Hage

### **Klagebehandling - vedtak om godkjent levegg med endret plassering - gbnr 47/96 og 47/123**

#### Dokumenter i saken:

- 1 I Klage over vedtak av 200917 vedrørende Advokatene Hovstad, Kvernød & Flatmo  
gjerde
- 2 I Klage på nytt vedtak - Atle Gunnes  
byggesaksbehandling - levegg mellom  
gbnr 47/96 og 47/123
- 3 S Klagebehandling - vedtak om godkjent  
levegg med endret plassering - gbnr 47/96  
og 47/123

#### Vedlegg

- 1 Klage over vedtak av 200917 vedrørende gjerde
- 2 Særutskrift Klagebehandling - Klage fra Jo Vegard Grønseth på vedtak 422/17 - Søknad om oppføring av levegg mellom gbnr 47/96 og gbnr 47/123
- 3 Byggesaksbehandling - Godkjent Søknad om oppsetting av levegg mellom gbnr 47/96 og gbnr 47/123  
Tiltakshaver: Atle Gunnes
- 4 Vedlegg 2 - Orientering/samtykke

## Ingress

Behandling av klage vedrørende godkjenning av levegg med endret plassering mellom eiendommene gbnr 47/96 og 47/123.

## Saksopplysninger

### Bakgrunn

Advokatene Hovstad, Kvernød og Flatmo klager på vegne av Atle Gunnes, heretter kalt klager, i brev datert 10.10.2017 på politisk vedtak 121/17 fattet 18.09.2017. Saken som klagen gjelder har vært gjenstand for tidligere byggesaksbehandling, klage og omgjøring av vedtak. Klagen som behandles i denne saken retter seg mot den fornyede byggetillatelsen som ble gitt i forbindelse med at det ble gitt medhold i første klage. Fullstendig historikk i saken følger under. Klagen retter seg mot skjønnsutøvelsen som er gjennomført, etter plan- og bygningsloven, i forbindelse med utformingen av vedtaket som påklages her.

Klager er tiltakshaver i byggesaken og er dermed part i saken.

Klagen er mottatt tre uker og én dag etter at det påklagede vedtaket ble fattet. Det er ikke gjort rede for forholdet til klagefrist i klagen, men Rådmannen vurderer at oversittingen av klagefristen med én dag skyldes treghet i postgang. Klagen vurderes dermed som rettidig framsatt.

### Historikk

- 11.10.2016 Midtre Gauldal kommune (MGK) blir gjort kjent med at det er satt opp levegg mellom eiendommene gbnr 47/123 og 47/96
- 09.03.2017 MGK sender forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt til hjemmelshaver av eiendommen gbnr 47/123
- 30.03.2017 Eier av eiendommen gbnr 47/123 gjør rede for hvordan leveggen har blitt til og omsøker leveggen som byggesak.
- 16.05.2017 Søknaden om levegg byggesaksbehandles og følgende vedtak fattes:

*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*

*Bygningsopplysninger i Matrikkelen vil bli oppdatert iht. vedtaket.*

- 23.05.2017 MGK sender ut forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr til tiltakshaver (klager i denne saken).
- 12.06.2017 MGK mottar klage fra Jo Vegard Grønseth og Rune Kristiansen på vedtak som godkjenner levegg plassert i eiendomsgrensen.
- 22.06.2017 MGK sender foreløpig svar i ulovlighetsaken etter pbl kap 32. Dette på

bakgrunn av at vedtak om levegg er påklaget. Utfallet av klagen ville kunne få betydning i vurderingen av overtredelsesgebyr og ulovlighetsoppfølgingen settes i bero.

- 18.07.2017 MGK mottar epost fra Fylkesmannen på bakgrunn av at Jo Vegar Grønseth har henvendt seg til dem i forbindelse med klagen. Fylkesmannen henviser til kommunen som første klageinstans i byggesaker
- 18.09.2017 Klage av 12.06.2017 tas til behandling i utvalg for Næring, plan og miljø. Følgende vedtak blir fattet:

*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.*

- 10.10.2017 MGK mottar epost fra klager, i denne saken, og utfyllende klage fra klagers advokat.

Vedtaket som påklages har følgende ordlyd:

*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.*

Klagens innhold

Klagen retter seg i hovedsak mot de vurderinger som er gjort i byggesaken i forbindelse med vurderingen av; samtykke fra nabo/privatretslige forhold, at tidligere klager ikke har stoppet/korrigert byggingen tidligere, plassering av tiltaket mm. Videre begjærer klager at det må gis oppsettende virkning for eventuelle oppfølgende vedtak etter pbl kap 32 (ulovlighetsoppfølgingen).

Klagen er fremmet for å omgjøre vedtaket slik at leveggen kan etableres/bestå i eiendomsgrensen slik den er oppført.

Klagen er vedlagt i sin helhet

## Vurdering

Klagen henviser innledningsvis til kommunens vurdering av de privatrettslige forholdene i saken, og at privatrettslige forhold må avklares i forliksråd/domstol og ikke i kommunen i forbindelse med byggesaksbehandling. Jmf pbl § 21-6 skal kommunal bygningsmyndighet ta stilling til om tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige rettigheter til å gjennomføre det omsøkte tiltaket. Er det åpenbart at de privatrettslige rettigheter ikke foreligger skal byggesøknaden avvises. Rådmannen vurderer at de vurderinger som er gjort i byggesaksbehandlingen er i tråd med bygningsmyndighetens kompetanse og ansvar.

I klagen benevnes tiltaket som omfattes av klagen som både levegg og gjerde. Rådmannen vil henvise til tidligere klagebehandling og de vurderinger som ble gjort i denne forbindelse. I klagebehandling av 18.09.2017 definerer bygningsmyndigheten tiltaket som en levegg. Videre blir det klarlagt at leveggen har en utforming som utløser søknadsplikt. Rådmannen vurderer at disse vurderingene ikke angripes i klagen og at disse legges til grunn for denne klagebehandlingen.

Vedrørende plassering av tiltaket kommer pbl § 29-4, tredje ledd til anvendelse:

*Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:*

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak*

I behandlingen av det påklagede vedtaket blir leveggen definert som et mindre tiltak. Bygningsmyndigheten har dermed ikke vurdert plasseringen etter § 29-4, tredje ledd bokstav a, selv om det foreligger en avtale/samtykke mellom de berørte grunneiere. I det påklagede vedtaket har bygningsmyndigheten på selvstendig grunnlag satt vilkår om at leveggen skal plasseres med en avstand på én meter fra felles grense. Denne plasseringen avviker fra hovedregelen som tilsier en avstand på 4 meter, men hjemles i pbl § 29-4, tredje ledd, bokstav b. Den privatrettslige diskusjonen vedrørende hva samtykke/avtalen som foreligger i saken inneholder er dermed ikke lagt til grunn for bygningsmyndighetens vurderinger.

I gjeldende byggetillatelse er leveggen godkjent med en avstand på 1 meter fra nabogrense på bakgrunn av at tiltaket er vurdert som mindre. Vurderingene i byggesaken belyser i mindre grad hvorfor avstanden til nabogrense settes til én meter og ikke nærmere eller i felles eiendomsgrense. Rådmannen vurderer at bestemmelsene til plassering av ikke-søknadspliktige levegger er lagt til grunn. Overskrider en levegg 5 meter lengde må den flyttes en meter fra eiendomsgrensen for fortsatt å være ikke-søknadspliktig jmf SAK § 4-1, bokstav e. Dette forholdet samt at tiltaket bør være tilgjengelig fra tiltakshavers egen eiendom, for vedlikehold, er lagt til grunn for plassering av leveggen med en avstand på 1 meter fra eiendomsgrensen.

Klagen viser også til at nabo har hatt mulighet til å gripe inn i forbindelse med oppføringen av leveggen og stanset byggarbeidene eventuelt korrigerer tiltaket på et tidligere tidspunkt. Klager mener med dette at nabo stilltiende har akseptert tiltaket ved ikke å gripe inn i forbindelse med byggarbeidene. Rådmannen vurderer at så lenge leveggen er søknadspliktig utløser dette krav

om nabovarsel og klagemulighet for berørte naboer. Mangel på handling i forbindelse med byggearbeidene vurderes ikke å innskrenke berørte naboers rettigheter.

Videre henviser klager til at flytting av leveggen vil være bebyrdende. Dette forholdet har mindre betydning for behandling av byggesaken da tiltakshaver selv er ansvarlig for at et søknadspliktig tiltak ble oppført før det forelå nødvendig tillatelse.

Til sist i klagen begjærer klager oppsettende virkning for eventuelle tvangsmiddel etter pbl kap 32 inntil det foreligger endelig vedtak i byggesaken. Rådmannen vurderer at dette allerede er kommunisert til klager ved at det i foreløpig svar er opplyst om at ulovlighetsaken settes i bero i påvente av klagebehandling. Rådmannen vurderer at oppsettende virkning formaliseres som del av vedtaket i denne klagebehandlingen.

### Konklusjon

Rådmannen vurderer at det ikke foreligger nye momenter som endrer tidligere vurderinger. Videre vurderes det slik at klagen ikke retter seg mot rettsanvendelsesfeil, men skjønnsutøvelsen. På bakgrunn av dette og at det ikke er påpekt forhold som ikke er vurdert i byggesaksbehandlingen tas ikke klagen til følge og vedtak 121/17 av 18.09.2017 opprettholdes.

### **Rådmannens innstilling**

Midtre Gauldal kommune avslår klagen slik den er framsatt av advokatene Hovstad, Kvernød og Flatmo på vegne av Atle Gunnes i brev datert 10.10.2017. Avslaget begrunnes med at det ikke foreligger nye momenter som endrer tidligere vurderinger.

Midtre Gauldal kommune opprettholder sitt vedtak 121/17 av 18.09.2017.

Det gis oppsettende virkning for bruk av tvangsmidler, i forbindelse med saken, inntil det foreligger endelig vedtak som ikke kan påklages videre i forvaltningen.

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