



Henriette Steen-Lengard
Ole Moes vei 27 B

1165 OSLO

Saksbehandler: Anette Lien Sponberg Dir.tlf: 61268121

Saksnr.: 18/860-8

Arkivkode: GBNR 026/141

Deres ref:

Dato: 26.06.2018

**GBNR 26/141 - FURTHOLOA 39 - FRITIDSBOLIG
KLAGEN GIS IKKE OPPSETTENDE VIRKNING
VARSEL I HENHOLD TIL BESTEMMELSENE I FORVALTNINGSLOVEN § 11A**

Vi viser til klage datert 17.06.2018. Klagen retter seg mot tillatelse til tiltak for oppføring av fritidsbolig på gbnr. 26/141, Furtholua 39, Øyer. Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS-PU 325/18 den 28.05.2018. Klagen er mottatt innenfor klagefristen og klageren har klagerett.

Klageren påberoper seg i samme brev at klagen skal gi tillatelse til tiltak oppsettende virkning, slik at det blir utsatt iverksetting av tiltak.

I tråd med rutine for klagebehandling i Øyer kommune skal administrasjonen skrive et saksfremlegg med forslag til vedtak til kommunens klagenemd. Dersom klagenemda opprettholder vedtak og klagen ikke tas til følge, sendes klagen for endelig avgjørelse til Fylkesmannen i Oppland. Klagen vil bli lagt fram for kommunens klagenemd i august. Videre vil klagen bli oversendt til Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse dersom klagenemda stadfester administrasjonens vedtak.

Begjæringen om oppsettende virkning blir behandlet uavhengig av klagesaken for øvrig, jf. forvaltningsloven § 42.

Utgangspunktet er at vedtak i byggesaker etter plan- og bygningsloven, kan iverksettes straks de er truffet og meddelt partene. Når et vedtak er påklaget kan imidlertid underinstansen beslutte at et vedtak ikke skal iverksettes før klagen er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Avgjørelsen vil måtte bero på et helhetlig skjønn basert på en foreløpig vurdering av klagen og de ulike interesser og forhold knyttet til selve klagesaken.

Bakgrunnen for regelen om oppsettende virkning er at den kan forhindre at gjennomføringen av vedtaket medfører uopprettelig skade eller tap enten for byggherre

eller nabo. Det sentrale for vurderingen vil være en avveining av de fordeler og ulemper en beslutning om utsatt iverksetting vil gi.

Etter en foreløpig vurdering av klagen og klagesaken for øvrig, foreligger det etter vår oppfatning grunnlag for beslutning om ikke å la klagen få oppsettende virkning.

Begrunnelse for beslutningen:

Klagen omhandler plassering av tiltaket på tomta. Det fremkommer av klagen at prosjektert plassering vil gi lite «luft» og rom mellom fritidsboligene og vil sterkt redusere utsikt og delvis solforhold for fritidsbolig på gbnr. 26/142. Videre er det vist til «Rundskriv H-8/15 Til plan og bygningsloven § 29-4. byggverks plassering, høyde og avstand fra nabogrense». Det er nedenfor klippet ut deler av teksten fra rundskrivet:

«3.2.3 Kommunen kan kreve en annen plassering og høyde

Kommunens rolle består i å ta standpunkt til søkerens forslag til plassering slik denne fremgår av situasjonsplanen i søknaden, eventuelt supplert med annen plantegning og snitt. Kommunen kan gi tillatelse som omsøkt, eller godkjenne tiltaket med en annen plassering, innenfor de øvrige rettslige rammer. Begrunnelsen for slik endret plassering vil i mange tilfeller være betydelige ulemper for omgivelsene.

Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk.»

Det angis over at det kun er i de tilfeller at det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommen at kommune kan utøve «kan»-skjønn. Kommunen kan ikke se at prosjektert plassering utløser en betydelig ulempe for gbnr. 26/142. Prosjektert fritidsbolig plasseres ca. 12 meter fra fritidsbolig på gbnr. 26/142 og er planlagt å ligge ca. 3,5 meter lavere i terrenget enn fritidsbolig på 26/142. For øvrig er fritidsbolig på gbnr. 26/141 prosjektert i henhold til gjeldende reguleringsplan, bygget er planlagt i en etasje og med en mønehøyde på 4,47 meter.

Kommunen var på befaring på de aktuelle tomtene den 20.06.2018. Etter kommunens vurdering mener vi at tiltaket på gbnr. 26/141 kun i begrenset grad vil redusere utsikten og ikke vil ha noen vesentlig innvirkning på solforhold på gbnr. 26/142. Det ble også sett på innkjøring til gbnr. 26/141, kommunen anser planlagt innkjøring som tilfredsstillende.

Å gi klagen oppsettende virkning slik at det pålegges utsatt iverksetting av tiltak vil kunne utsette bygging av fritidsbolig med minst 1 år. Vi finner ikke grunnlag for å kunne konstatere at prosjektert plassering objektivt sett gir betydelig ulempe for naboeiendom og da heller ikke grunnlag for å gi klagen oppsettende virkning.

Konklusjon:

På bakgrunn av det ovennevnte, beslutter Øyer kommune herved at vedtaket ikke gis oppsettende virkning til klagesaken er endelig avgjort hos Fylkesmannen.

En avgjørelse om oppsettende virkning etter forvaltningsloven § 42 er å anse som et ledd i klagesaksbehandlingen, og er ikke et selvstendig enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningsloven § 28. Det er derfor ikke klagerett på denne avgjørelsen.

Det vil bli gitt underretning når saken er oversendt til politisk behandling og evt. til Fylkesmannen i Oppland.

Med hilsen

Anette Lien Sponberg
Avdelingsingeniør

Kopi:

Marit Østby og Svein Tore Granlund, maritoesteby@gmail.com (Tiltakshaver)

Jøra Bygg AS, arne@jora-bygg.no (Ansvarlig søker)