

MØTEINNKALLING

Kommunal klagenemnd

Møtested: Rådhuset - møterom "Lågen"

Møtedato: 21.08.2018

Habilitet og interessekonflikter:

Et medlem skal i god tid før møtet ta opp spørsmål om egen habilitet med organets leder, leder kaller eventuelt inn varamedlem.

Eventuelt forfall meldes til tlf. 61 26 81 13 eller til jaila.odden@oyer.kommune.no

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr. Tittel
5/18	15/2268 ENDRE VILKÅR FOR FRADELING - GBNR 144/1 - SØKNAD OM FRADELING AV TOMT TIL EKSISTERENDE HYTTE - MUSDALSÆTERVEGEN 414 KLAGEBEHANDLING
6/18	18/860 KLAGE PÅ PLASSERING AV TILTAK - GBNR 26/141 - FURTHOLOA 39 - FRITIDSBOLIG
7/18	18/892 KLAGEBEHANDLING - BRANNTEKNISK PROSJEKTERING - RØMNINGSVEI - GBNR. 155/1/834 - ILSETRA

Brit K. Lundgård
Leder

**ENDRE VILKÅR FOR FRADELING - GBNR 144/1 - SØKNAD OM FRADELING AV TOMT TIL
EKSISTERENDE HYTTE - MUSDALSÆTERVEGEN 414
KLAGEBEHANDLING**

Saksbehandler: Bente Moringen Arkiv: GBNR 144/020
Arkivsaksnr.: 15/2268

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
48/18	Planutvalget	12.06.2018
5/18	Kommunal klagenemnd	21.08.2018

Vedlegg:

Klage fra Advokatfirmaet Thallaug på vegne av Trond Musdalslien, 15.3.2018
Særutskrift PU- sak 14/18, 13.2.18

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

PU-sak 42/16 (16.8.2016)

Sammendrag:

Klagen tilfører ikke saken nye momenter som danner grunnlag for opphevelse av vedtaket fattet av planutvalget i Øyer kommune i sak 14/18, 13.2.2018. Klagenemnda i Øyer kommune gir ikke medhold til klage fremsatt 15.3.2018.

I henhold til pbl § 1-9 femte ledd sendes klagen til Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse.

Saksutredning:

I brev 15.3.18 påklages vedtak fattet i PU-sak 14/18. Det klages på vedtakets pkt. 3 b-d.

Klagen er fremsatt i tide, og klager har klagerett, jf. forvaltningsloven §§ 28-29.

Klagen oppsummert i korte punkter:

1. Saken har tatt lang tid. Klager fremfører at forvaltningslovens bestemmelser om saksbehandlingstid er overskredet.
2. Klager har hele tiden innrettet seg etter hva kommunen har rådet han til. Det har kommet kontrabeskjeder fra saksbehandler, og klager opplever seg motarbeidet av saksbehandler. Kommunen har ikke overholdt sin veiledningsplikt. Klager forbeholder seg retten til å kreve ekstrakostnader knyttet til saksbehandlingen dekket av Øyer kommune.
3. Det er ikke riktig å trekke inn tegninger innlevert i byggesaken i behandling av dispensasjonen. Administrasjonen anbefalte at tilbygget skulle tegnes om, så tegningene er misvisende.
4. Fare for presedens er ikke til stede, da de eksemplene som det vises til ikke kan sammenlignes med dette konkrete tilfellet.
5. Det vises til to eiendommer som er utbygget med mer BRA enn omsøkt.

Vurdering:1. Ad lang saksbehandlingstid

Det er beklagelig at saken trekker ut i tid. Kort oppsummert så er tidsforløpet slik:

- Ufullstendig søknad er innsendt 29.11.2015.
- Kommunen etterspør mangler i søknaden 6.1.2016
- Søker kompletterer søknaden med begrunnelse 29.1.2016.
- Søknad oversendt landbrukskontoret for uttalelse 3.3.2016
- Svar fra landbrukskontoret 4.5.2016
- Saken sendt på høring 9.5.2016
- Vedtak om dispensasjon 16.8.2016, med krav om sammenføring.
- Melding om vedtak 6.9.2016. **Vedtaket ble ikke påklaget.**

- Søknad om dispensasjon og byggesøknad innsendt 12.12.2016.
- I brev av 15.2.2017 etterspør ny eier av fradelt areal om hvor mye tomten kan bebygges. Brevet er resultat av en telefonsamtale saksbehandler har med adv. Træthaug i forkant, der det klargjøres hva vedtaket har betydd for utnyttelsesgrad. Beklageligvis ble brevet ført på feil saksbehandler/avdeling og oppdaget etter en tid.
- Kommunen svarer 13.6.2017
- Møte mellom søker og administrasjonen i august og oktober. I september møter søker ordfører.
- Ny høring til regionale myndigheter 8.11.2017
- Nytt saksfremlegg til PU om å fravike vilkår, 15.1.2018
- Forespørsel fra søker om å få saken utsatt, 24.1.2018
- Brev med tilleggsinformasjon fra søker, 12.2.2018
- Vedtak i PU-sak 14/18, 13.2.2018
- Klage på vedtak 15.3.2018

Det har vært dialog hele vegen mellom Øyer kommune og adv. Bergsvein Træthaug og søker, Trond Musdalslien. Det er beklagelig at det ikke er skrevet referater etter møter og samtaler. Spesielt vanskelig er det når saken trekker ut i tid, men rådmannen er av den oppfatning at søker hele tiden har vært innforstått med fremdriften i saken. Veiledning er gitt i saken, dog pr telefon til advokat Træthaug hovedsakelig. Rådmannen anser forvaltningsloven §§ 11 og 11a) som overholdt når man ser dialogen under ett.

2. Ad søkers innrettelse etter veiledning

Det medfører riktighet at saksbehandler etter et møte i august 2017 kontaktet adv. Træthaug og varslet at konklusjonen etter møtet ikke kunne gjennomføres. Dette ble det etter rådmannens syn aksept for fra søker, og nytt møte ble gjennomført i oktober. I møtene er også tegning av hytte vært tema.

3. Ad bruk av innsendte byggetegninger i dispensasjonssaken

Det ble fra rådmannens side oppfordret til å innlevere nye byggesøknader i møte med søker. Musdalslien fremførte i møte at det ikke var aktuelt, da han allerede hadde brukt arkitekt til å tegne hytten slik han ønsket den. Han ville i utgangspunktet da ikke endre hytten noe vesentlig dersom den kunne aksepteres av regionale myndigheter. Rådmannens råd var eventuelt å trekke til bygge til «baksiden» av hytten slik at den ikke ble «ruvende» ut mot seterlandskapet. Tegningene var ment som en illustrasjon på hva søker kunne tenke seg å realisere i tråd med innsendt byggesøknad av 12.12.2016.

4. Ad fare for presedens

Søker mener det ikke er fare for presedens, da ingen av eksemplene rådmannen trekker frem kan sies å være sammenlignbare. Rådmannen deler ikke søkers syn på faren for presedens. Det vil være en presedensfare idet det åpnes for at det kan sammenbygges hytter over to tomter, også innen for arealkategorien LNF. Det er stor forskjell mellom utbyggingsområder som ligger innenfor en reguleringsplan og tomter som ligger i kommuneplan i forhold til tilpasninger og volumer på utbygging. Eksempelvis er det i reguleringsplan for Musdalseter hyttegrend en person som kjøpte to tomter og bebygde disse med en veranda imellom. Dette fremstår som et tun.

I LNF-områder i kommuneplanen er det i dag maksimal utnyttelsesgrad på 120 m² BRA for tomter under 800 moh. Å åpne for at det bygges hytter som fremstår med dobbelt størrelse vil være uheldig. Rådmannen bemerker også i denne sammenheng at det verken i Øyer eller Tretten er reguleringsplaner som åpner for utbygging av tomter med større utnyttelsesgrad enn 200 m² BYA i de regulerte områdene som er mer intensivt utnyttet. At det er mer restriktivt for hyttebebyggelse i LNF-arealer følger av arealformålet.

5. Ad to eksempler på hytter som rekkes frem av søker

Eiendommer med BRA som overstiger bestemmelsene i kommuneplanen er tidligere svart ut i brev av 13.6.2017. Det samme som sto i det brevet gjentas her: «Gnr/bnr 63/7 er i dag en fritidseiendom som på 1970-tallet var omdisponert til bolig. Da den var brukt som bolig ble den påbygd for å tilfredsstille krav som bolig.(...).

Gnr/bnr 136/5 er en tomt som er bebyggt sporadisk gjennom mange år. Det har det vært en større opprydding mht. ulovlig oppførte bygg. Siste tillatelse til bygg ble gitt i 2008, og med vilkår om at to mindre bygg ble revet.

Selv om det på gnr/bnr 136/5 er oppført en bygningsmasse som overskrider kommuneplanens retningslinjer for dette, kan en ikke se hen til denne og tillate påbygg som ikke er i tråd med kommuneplanens retningslinjer på 144/17.»

Rådmannen legger til grunn at det ikke er akseptabel forvaltningsskikk å la eventuelle tillatelser etter gammelt lovverk / saksbehandlingsfeil / manglende oppfølging av ulovlig bygging være argumenter for å tillate tiltak som går ut over arealplanens bestemmelse i fremtidige saker.

Ad rådmannens forslag til vedtak i PU-sak 14/18:

Administrasjonen klargjorde i møtet med Musdalslien i oktober at det kunne vurderes å omgjøre vilkår i PU-sak 42/16, 16.8.2016 om krav til sammenføring, dersom det etter høring hos Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune ikke var innvendinger mot dette. Videre ble det informert søker om at høringen også ville skissere hans planer for å omgå regelverket ved å grensejustere tomtene og bygge to hytter sammen til en. I samme møte ble det drøftet om dette kunne skape presedensfare, spesielt på Musdalsetra, men også på et generelt grunnlag. Søker fremførte at det ikke var fare for presedens, da ingen sak på Musdalsetra ville være lik som denne.

I høringsuttalelsene aksepterer regionale myndigheter at det ikke kreves sammenføring, men det advares mot presedensfare dersom kommunen tillater tiltaket som tiltenkt; å grensejustere eiendommene og bygge på eksisterende nabohytte slik at bebyggelsen på tomtene fremstår som en hytte på om lag 240 m². Dette er en omgåelse av regelverket og ikke intensjonen i bestemmelsene for LNF-områder. Det ble også vektlagt at landskapsbildet på Musdalsetra ville bli vesentlig endret.

Det ble fra rådmannens side klart at regionale myndigheter var skeptiske til kommunens tillempling i regelverket og advarte klart mot presedensfare. Det ble gjort en rask analyse av tomtene på Musdalsetra. Det er hovedsakelig små hytter på seterområdet, med dertil pris ved eventuell omsetning. Det vil derfor være en reell fare at eier av en hytte, kjøper nabohytten og ønsker å innrette seg slik som søker her ønsker.

Konklusjon:

Rådmannen mener det er uheldig at saken har trukket ut i tid, men det har vært dialog hele veien.

Omgåelse av regelverk for å kunne bygge en stor hytte er noe kommunen skal være svært forsiktig med å akseptere. Det må i alle fall skje gjennom en åpen prosess der all informasjon er fremlagt. Rådmannen mener at vedtaket fattet i PU-sak 14/18 er basert på grundige undersøkelser og gode råd fra regionale myndigheter.

Søker klager kun på de vilkår som settes til tomten, slik at det ikke kan sammenbygges. Rådmannen foreslo at det ble satt vilkår som imøtekom ønske om å kunne ha hele familien på hytta selv om det ble to bygninger sammenknyttet med veranda, slik at man kunne gå tørrskodd mellom bygningene. Da ble det også tatt hensyn til regionale myndigheters uttalelser, samt at det ikke ble en omgåelse av regelverket som er strengere innenfor arealkategori LNF enn regulerte utbyggingsområder.

Gjennom klagen er det ikke fremsatt nye momenter i saken som tilsier at vedtaket fattet av planutvalget 13.2.2018 i PU-sak 14/18 må endres. Rådmannen foreslår at klagen ikke tas til følge.

Rådmannens forslag til innstilling:

Klagen tilfører ikke saken nye momenter som danner grunnlag for opphevelse av vedtaket

fattet av planutvalget i Øyer kommune i sak 14/18, 13.2.2018. Klagenemda i Øyer kommune gir ikke medhold til klage fremsatt 15.3.2018.

I henhold til pbl § 1-9 femte ledd sendes klagen til Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse.

Ådne Bakke
Rådmann

Bente Moringen

Behandling/vedtak i Planutvalget den 12.06.2018 sak 48/18

Behandling:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til innstilling:

Klagen tilfører ikke saken nye momenter som danner grunnlag for opphevelse av vedtaket fattet av planutvalget i Øyer kommune i sak 14/18, 13.2.2018. Klagenemda i Øyer kommune gir ikke medhold til klage fremsatt 15.3.2018.

I henhold til pbl § 1-9 femte ledd sendes klagen til Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse.

KLAGE PÅ PLASSERING AV TILTAK - GBNR 26/141 - FURTHOLOA 39 - FRITIDSBOLIG

Saksbehandler: Anette Lien Sponberg Arkiv: GBNR 026/141
Arkivsaksnr.: 18/860

Saksnr.: Utvalg **Møtedato**
6/18 Kommunal klagenemnd 21.08.2018

Vedlegg:

- Brev av 26.06.2018 Klagen gis ikke oppsettende virkning – varsel i henhold til bestemmelser i forvaltningsloven § 11A
- Klage på vedtak fra Henriette Steen-Lengard datert 17.06.2018
- Tillatelse til tiltak datert 28.05.2018 (DS-PU 325/18)
- Merknader fra nabo mottatt 07.05.2018
- Ett-trinns søknad mottatt 12.04.2018

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter på saken.

Sammendrag:

Rådmannen finner ikke at det foreligger noe grunnlag i klagen fra Henriette Steen-Lengard for å oppheve vedtak av 28.05.2018 vedtaksnr. 325/18, om oppføring av fritidsbolig på gbnr. 26/141. Plassering av fritidsbolig og innkjøring/gårdsplass anses ikke å være til betydelig ulempe for omgivelsene og kommunen har således ikke grunnlag for å kreve annen plassering.

Klagen imøtekommes ikke og oversendes til Fylkesmannen for gjennomgang og endelig avgjørelse.

Saksutredning og vurdering:

Jøra Bygg AS søkte den 12.04.2018 på vegne av tiltakshaver Marit Østby og Svein Tore Granlund om oppføring av fritidsbolig på gbnr. 26/141 på Lisetra. I forbindelse med nabovarslingen kom det inn merknader fra nabo Henriette Steen-Lengard på gbnr. 26/142. Nabomerknadene omhandler plassering av tiltaket på tomte (innkjøring og fritidsbolig).

Øyer kommune foretok en vurdering av merknadene til nabovarsel. Det ble konkludert med at merknadene ikke vektlegges eller kunne hindre tillatelse til tiltak. Tillatelse til tiltaket ble gitt den 28.05.2018 i vedtak DS-PU 325/18.

Øyer kommune mottok den 17.06.2018 en klage fra Henriette Steen-Lengard på vedtak DS-PU 325/18. I klagen ble det også bedt om at klagen gis oppsettende virkning.

Øyer kommune vurderte kravet om at det skulle gis oppsettende virkning/utsatt iverksetting, jf. forvaltningsloven § 42. Det ble ikke gitt utsatt iverksetting på byggesaken i brev datert 26.06.2018.

I klagen anføres det at plassering av fritidsbolig og innkjøring/gårdsplass er til betydelig ulempe for klager eier av gbnr. 26/142. Det fremkommer påstander om at fritidsbolig vil bli plassert svært nærme og rett sørvest/foran terrasse til klager, og vil føre til at det blir lite luft og rom mellom fritidsboligene, samtidig som utsikten og solforholdene vil sterkt reduseres. Videre påpekes det at plasseringen og avstanden mellom fritidsboligene ikke er i tråd med praksis i området og at klagers eiendom vil få redusert verdi. Det er videre anført at plasseringen vil medføre høy grad av innsikt og vil oppleves svært sjenerende. Det er også påpekt at innkjøring er svært lite hensiktsmessig. Klager har foreslått endret plassering av fritidsbolig og innkjøring lenger nord-nordøst på tomte. Klager understreker i sin klage at det primært ønskes å justere både plassering av fritidsbolig og innkjøring/gårdsplass, sekundært justering av én av disse to.

Rundskriv H-8/15 Til plan- og bygningsloven § 29-4. Byggverks plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Klager har vist til Rundskriv H-8/15 kap. 3.2.3 «Kommunen kan kreve en annen plassering og høyde». Her gjengis de to første avsnittene:

«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 fortetningspolitikk.»

Med bakgrunn i ovennevnte kan kommunen bestemme at tiltaket skal ha en annen plassering, men terskelen for dette er høy da vilkåret er at plasseringen må utgjøre betydelig ulempe for omgivelsene.

Utsikt og lysforhold

Tiltaket vil bli liggende ca. 12 meter fra klagers fritidsbolig. Minsteavstanden fra tomtegrense mot gbnr. 26/142 er på ca. 6,5 meter, og lovens krav er en minsteavstand på 4 meter, jf. pbl. § 29-4 2. ledd. Klagers fritidsbolig vil ligge ca. 3,5 meter høyere enn fritidsbolig på gbnr. 26/141. Tiltaket er prosjektert i en etasje og med en mønehøyde på 4,47 meter.

Rådmannen mener tiltaket på gbnr. 26/141 kun i begrenset grad vil redusere utsikten og ikke vil ha noen vesentlig innvirkning på lysforholdene på klagers eiendom da fritidsboligen plasseres 3,5 meter lavere i terrenget enn klagers fritidsbolig. Reduksjon i utsikt er noe som normalt sett vil bli mindre vektlagt i et regulert felt for fritidsboliger da det må påberegnes at det vil komme fritidsboliger i utsiktssonen på regulerte tomter. Det fremgår også av rundskriv H-8/15 at tap av utsikt og solforhold må påberegnes i regulerte områder.

Praksis i området/reduisert verdi

Klager viser også til at Lisetra er et område preget av god avstand mellom hyttene og påpeker at hun ikke har klart å finne eksempel på to hytter som ligger med like kort avstand fra hverandre samtidig som den ene sjenerer ved å ligge i den andres utsikts-sone. Etter rådmannens vurdering vil ikke praksis i området kunne medføre krav til endret plassering så lenge minimumsavstanden på 4 meter til nabogrense opprettholdes, tiltaket utføres i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser og tiltaket ikke kan anses å gi betydelige ulemper for omgivelsene.

Rådmannen mener at reduksjon i verdi på fritidseiendom ikke kan vektlegges da det må påberegnes naboer i et regulert felt og det i dette tilfellet ikke kan anses som mer sjenerende enn hva som med påberegnes.

Innsikt

Fritidsbolig på gbnr. 26/141 vil bli liggende ca. 3,5 meter lavere i terrenget enn klagers fritidsbolig. Etter rådmannens vurdering vil innsikt fra gbnr. 26/141 til gbnr. 26/142 bli begrenset av høydeforskjellen. Det anses ikke å bli et større innsynsproblem her enn hva som må påberegnes for fritidsboliger i regulerte områder.

Innkjøring

Planlagt innkjøring er fra regulert stikkvei. Kommunen var på befaring den 20.06.2018 der innkjøringen ble vurdert. Rådmannen anser innkjøringen som tilfredsstillende.

Forslag til endret plassering

Klager har kommet med forslag til endret plassering av hytta og innkjøring lenger nord-nordøst på tomta. I merknadene til nabovarsel er det sterkt oppfordret til at tiltakshaver gjennomfører befaring for å se nærmere på plassering av hytta og innkjøring. Det er bekreftet fra tiltakshaver at de har gjennomført befaring for på nytt å vurdere plassering, men at opprinnelig plassering ønskes.

Konklusjon:

Rådmannen finner ikke at plassering av tiltaket gitt i tillatelse den 28.05.2018 vil medføre betydelig ulemper for nabo på gbnr. 26/142. Kommunen kan dermed ikke kreve en annen plassering.

Rådmannens forslag til vedtak:

Klagenemnda i Øyer kommune finner ikke at det foreligger noe grunnlag i klagen fra Henriette Steen-Lengard for å oppheve kommunens vedtak av 28.05.2018 vedtaksnr. DS-PU 325/18 om oppføring av fritidsbolig på gbnr. 26/141. Klagen imøtekommes ikke og oversendes til Fylkesmannen for gjennomgang og endelig avgjørelse, jf. pbl. § 1-9 5. ledd.

Ådne Bakke
Rådmann

Anette Lien Sponberg

KLAGEBEHANDLING - BRANNTTEKNISK PROSJEKTERING - RØMNINGSVEI - GBNR. 155/1/834 - ILSETRA

Saksbehandler: Synne Graue Emmerhoff
Arkivsaksnr.: 18/892

Arkiv: GBNR 155/001/834

Saksnr.: Utvalg
7/18 Kommunal klagenemnd

Møtedato
21.08.2018

Vedlegg:

- Klage (tre dokumenter datert 03.04.2018, 04.04.2018 og 17.04.2018)
- Rapport fra brannvesenet, 05.06.2018
- Henvendelse til Direktoratet for byggkvalitet vedrørende tolkning av TEK10, 05.06.2018
- Tolkningsuttalelse fra Direktoratet for byggkvalitet, 20.06.2018
- Svar på klage, 28.06.2018
- Klage på vedtak, 07.07.2018
- Bilder fra befaringen den 04.06.2018

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Brannkonsept

Sammendrag:

Øyer kommune mottok en klage vedrørende prosjektering av sekundær rømningsvei den 03.04.2018. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 04.04.2018 og 17.04.2018.

Øyer kommune var på en befaring i leiligheten den 04.06.2018 sammen med brannvesenet og en representant fra Hent AS (ansvarlig søker).

Da Øyer kommune behandlet klagen den 28.06.2018 ble det lagt avgjørende vekt på en tolkningsuttalelse fra Direktoratet for byggkvalitet, som mente at det påklagede forholdet ikke var regulert av TEK10.

Klager fikk ikke medhold i vedtak datert 28.06.2018 og klage på vedtak ble mottatt den 07.07.2018.

Ferdigattest for bygget er utstedt den 18.05.2017 i vedtak DS-PU 824/16.

Saksutredning og vurdering:

Øyer kommune har tatt stilling til om hvorvidt sekundær rømningsvei gjennom balkongdør er iht. til TEK10 § 11-14 femte ledd.

Følgende fremgår av TEK10 § 11-14 femte ledd;

«Dør i rømningsvei skal prosjekteres og utføres slik at den sikrer rask rømning og slik at det ikke oppstår fare for oppstuvning...»

Etter befaringen mottok kommunen en skriftlig rapport fra brannvesenet hvor det fremgår følgende;

«Brannvesenets vurdering er at rømningsforholdene er tilstrekkelige, men at prosjektert løsning som beskriver veranda som sekundær rømningsvei ikke er optimal. Dette da det ikke er andre muligheter til å ta seg ut på veranda utenom verandadør, denne vil for bli blokkert vinterstid pga. snøfall og eier må ha gode rutiner for regelmessig fjerne av snø. Andre vinduer tilfredstiller kravet til rømning.»

Den 20. juni mottok Øyer kommune en uttalelse fra Direktoratet for byggkvalitet på bakgrunn av en henvendelse fra kommunen angående tolkning av regelverket.

Følgende ble uttalt av direktoratet;

«I teorien kan alle dører bli blokkert av snø uavhengig av høyde mellom bakken og dør. Byggereglene regulerer ikke dette, men det er et driftsansvar for den som eier boligen eller bygget, som da må sørge for å fjerne snø slik at rømningsveier ikke blokkert. Jeg skjønner poenget ditt med å stå opp om natten, men dette er altså ikke regulert i vårt regelverk. Kommunen kan ikke legge vekt på at det kommer mye snø og kreve spesielle løsninger.»

Øyer kommune har besluttet å ikke gi klager medhold etter den klare tolkningsuttalelsen fra Direktoratet for byggkvalitet.

Kommunen anser prosjektert og utført rømningsvei gjennom balkongdør som uheldig da det kan komme store mengder nedbør om natten. Dette er forhold som ikke reguleres av gjeldende regelverk ifølge lovgiver. Øyer kommune mener at prosjektert rømningsvei ikke er «rask» dersom døren blir blokkert med snø jf. en alminnelig språklig forståelse av ordlyden. Rømningsveien kan i praksis ikke benyttes dersom den blir blokkert av snø. Kommunen er enig med direktoratet om at det er eiers ansvar å sørge for at rømningsveien er sikker for hindringer. Kommunen mener likevel at det urimelig å pålegge eier et ansvar som innebærer at de må stå opp flere ganger i løpet av natten for å måke snø for å sikre at rømningsveien faktisk kan benyttes ved en eventuell brann. Differansen mellom gulv og balkongdør er ca. 1 cm. Balkongen har ikke takoverbygg foruten om takutstikk. Det skal lite nedfør til før døren ikke kan lukkes opp. Kommunen mener også at det bør vektlegges at dette er en hytte på fjellet som benyttes om vinteren hvor det kommer store mengder med nedbør. Videre mener kommunen at det bør legges vekt på at hensyn bak reglene i kapittel 11 i TEK10. Et grunnleggende hensyn bak reglene om sikkerhet ved brann må være å hindre at menneskeliv går tapt. Det må da være avgjørende at rømningsveier kan brukes i praksis uten å pålegge eier et urimelig krav til driftsansvar.

I klage på vedtak den 07.07.2018 henviser klager til ny tekst i TEK17. Kommunen tar ikke stilling til dette da det er TEK10 som er gjeldende regelverk for prosjekteringen i dette bygget.

Dersom klager får medhold antar kommunen at sekundær rømningsvei blir omprosjektert gjennom vinduer i leiligheten, som er godkjent som rømningsvei. Det er lite trolig at ansvarlig foretak vil velge andre løsninger som medfører større utgifter enn nødvendig. Dette har blitt en prinsipiell sak, og kommunen mener at det ikke kan vektlegges at det

finnes andre rømningsveier når prosjektert rømningsvei er gjennom balkongdør. Den prosjekterte løsningen er tilsvarende i samtlige leiligheter i 5 bygninger på samme eiendom.

Kommunen har besluttet å ikke gi klager medhold da lovgiver mener at forhold som snø ikke er regulert av bestemmelsen og at det er eiers ansvar å sørge for at snø ikke blokkerer rømningsveien.

Rådmannens forslag til vedtak:

- Prosjektering av sekundær rømningsvei gjennom balkongdør er iht. TEK10 § 11-14 femte ledd. Klager gis ikke medhold.
- Klage sendes til Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse jf. plan og bygningsloven § 1-9 femte ledd.

Ådne Bakke
Rådmann

Synne Graue Emmerhoff