



VINJE KOMMUNE
Vinjevegen 192
3890 VINJE

Saksbehandlar, innvalstelefon
Svend Falkanger, 33372333

Vedtak i klagesak - Vinje - 77/41 Vinjevegen 2428 - rammeløyve

Statsforvaltaren viser til klagesak mottatt her 01.07.2022.

Statsforvaltaren sitt vedtak

Statsforvaltaren tar ikkje klaga til følgje.

Statsforvaltaren stadfester Vinje kommune sitt vedtak datert 03.04.2022.

Vedtaket til Statsforvaltaren er endeleg og kan ikkje klagast på til overordna forvaltningsorgan, jf. forvaltningslova (fvl.) § 28.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om rammeløyve til å bygge om eksisterande låve til bustad i samsvar med innsendte teikningar.

Vinje kommune ga 03.04.2022 løyve til tiltaket. Kommunen sin konklusjon lyder slik:

«Vilkåra etter PBL § 20-3 med dokumentasjonskrav etter PBL § 21-2 ser ut til å vere i orden, slik at ein kan gjeva løyve til tiltaket i samsvar med PBL § 21-4.»

Arne Olav Allum Svalastog v/Larvikadvokatene AS klaga på vedtaket den 11.04.2022. Han er eigar av naboeigedomen.

Kommunen v/planutvalet vedtok 22.06.2022 ikkje å ta klaga til følgje. Kommunen sendte deretter saka til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd.



Statsforvaltaren legg til grunn at partane er kjent med innhaldet i dokumenta i saka. Vi refererer derfor ikkje ytterlegare frå disse.

Statsforvaltaren ved Justis- og verjemålsavdelinga handsamar klaga etter delegert mynde frå Kommunal- og distriktsdepartementet. Ved behandlinga av ei klage kan Statsforvaltaren prøva alle sider av saka, og ta omsyn til nye omstende, jf. fvl. § 34 anna ledd. Statsforvaltaren skal vurdere dei synspunkta klagar har komme med, og kan òg ta opp forhold som ikkje er rørt av klagaren. Statsforvaltaren kan oppretthalde kommunen sitt vedtak, gjere om vedtaket, eller oppheve vedtaket og sende saka tilbake til kommunen til heilt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

MERKNADER FRÅ STATSFORVALTAREN

Opplysningar i saka

Saka er tilstrekkeleg opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvaltaren kan avgjere den på grunnlag av dei opplysningane vi har. Det er ikkje nødvendig å foreta synfaring ettersom dei faktiske forholda er forsvarleg belyst med kart og flyfoto.

Klagefrist og klagerett

Klagar har klagerett og klaga er rettidig.

Klagar sine merknadar

Klager hevdar at vilkåra for å gi rammeløyve ikkje er oppfylt og oppretthald alle merknader som vart sendt inn i høve til nabovarselet.

Klager meiner at tiltaket er i strid med kravet til avstand til nabogrense i pbl. § 29-4.

Det er ikkje avklara om krava om tilkopling til avlaupsanlegg i pbl. § 27-2 er oppfylt.

Klagar hevdar at søknaden er mangelfull og inneheld feil informasjon, jf. krava i pbl. § 21-2.

Vedtaket er vidare mangelfullt grunngeve, jf. forvaltningslova § 24, og i strid med administrasjonen sin plikt til å opplyse saka etter forvaltningslova § 17.

Klagar meiner at tiltaket er i strid med føresetnadene for tidlegare dispensasjon. Då det vart gitt dispensasjon, var det ønskje om å behalde låven, mens dei nye teikningane viser at planen er endra. Bygget skal reduserast og får eit anna preg enn slik bygningen framstår i dag. Store delar av bygget skal rivast for å byggast opp att.

Klagar viser til at tiltakshavarane ikkje har grunnboksheimel til eigedomen.

Vi viser elles til heile klaga.

Advokatkontoret Kyrre har på vegne av tiltakshavar kome med tilsvar til klaga i brev av 13.05.2022. Tiltakshavar hevdar at ingen av klagegrunnane kan gi grunnlag for å endre vedtaket.



Statsforvaltaren sin vurdering av klaga

Kommunen skal innvilge søknaden med mindre det er heimel for å nekte tiltaket gjennomført, jf. pbl. § 21-4. Det betyr at ein må kunne vise til ein klar og tydeleg heimel i pbl. eller forskrift i medhald av pbl. dersom ein skal avslå søknaden.

Plansituasjonen og vurdering av tidlegare løyve til dispensasjon

Det er ikkje reguleringsplan for området der eigedomen ligg.

Eigedomen er omfatta av kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023, vedtatt 01.09.2011 (planID 20030003). Eigedomen ligg i LNR-område.

Kommunen ga 16.12.2000 dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel til bruksendring frå føremål LNF til bustad, og frå kravet om avstand til vassdrag. Kommunens vedtak lyder slik:

«I medhald av pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kpa § 4 vedkomande endring av føremål frå LNF til bustad samt frå § 5.1.1 vedkomande avstand til vassdrag for bruksendring av låve til bustad på gbn. 77/41.»

Statsforvaltaren stadfesta 14.06.2021 kommunen sitt dispensasjonsvedtak.

Klagar meiner at det aktuelle tiltaket er i strid med føresetnadene for ovannemnde dispensasjon.

I vedtaket 04.11.2021 skriv kommunen følgjande om tilhøvet til dispensasjonsvedtaket:

«Tiltaket er funne å vera tilfredsstillande i samsvar med tidlegare dispensasjonsvedtak og krav jf. plan- og bygningslova.»

I klagehandsaminga skriv kommunen følgjande om klagars påstand om at tiltaket er i strid med føresetnadene for dispensasjonen:

«Bygget må nødvendigvis reduserast i omfang for at ein skal halde seg til krava i pbl § 29-4 om 4 meters avstand til nabogrense. Gråsteinsmuren mot nord blir difor meir staffasje og ikkje del av den nye bygningen.»

Bygget får naturlegvis eit anna uttrykk enn det det har i dag – bruken vert endra, det skal no vere ein bustad og teknisk forskrift har bl. a. krav til innslepp av ljøs.

(teikningar av dei fire fasadane på tiltaket)

Arkitekten forklarar kva grep som er teke:

«Vi ser det som verdifullt å beholde hoveduttrykket i bygningsmassen som er en del av en tradisjonsrik arkitektur for området, og av kulturlandskapet i Telemark. Grunnmur, låvebru og et nesten tilsvarende bygningsvolum blir beholdt.

Låven vil få den samme rødfargen den alltid har hatt, og vil sammen med hovedhus og garasje, danne et mer samlende tun. For å imøtekomme krav om tilstrekkelig avstand til nabogrensen i nord, øst og sør, trekkes fasadelivet tilbake fra det eksisterende fasadelivet. Disse forholdene gjør at bygget får en smalere bygningskropp enn tidligere, og et noe lettere uttrykk som vi synes står fint i kontrast til det tunge uttrykket i den eksisterende grunnmuren»

Rådmannen meiner at låvebrua, det som er att av gråsteinsmuren, ståande kledning og raudmåla fasade gjev sterke assosiasjonar til dei «raude låvane» og bygningen rammar inn tunet på Grungebru på ein god måte.»



Statsforvaltaren sluttar seg til kommunen sin vurdering om at tiltaket er i samsvar med dispensasjonsvedtaket. Det er derfor ikkje nødvendig å søke om dispensasjon frå arealplanen.

Prøving av kommunen sitt vedtak

Det er reglane i kommuneplanen saman med dei generelle reglane i plan- og bygningslova og dispensasjonsvedtaket som gir dei rettslege rammene for tiltaket. Plan- og bygningslova er ein ja-lov. Det vil si at det må føreliggje heimel i plan eller i reglane i plan- og bygningslova for å avslå ein søknad. Når tiltaket oppfyller alle krav i pbl. og gjeldande planer med gitte dispensasjonar, har ikkje kommunen rettsleg grunnlag for å avslå søknaden, men plikt til å gi løyve.

Når det gjeld klagar sin påstand om at tiltaket er i strid med kravet til avstand til nabogrense, skriv kommunen mellom anna følgjande i klagehandsaminga:

«Grensene for tomta (tidlegare 77/55 – no del av 77/41) vart målt opp i 2016. Kartutsnittet under viser grøne grenselinjer. Dette inneber at grensene er heilt nøyaktige. Det er også rimeleg å anta dette etter at tomta vart målt opp med moderne utstyr så seint som i 2016. I tillegg var ein representant for oppmålingsavdeling på staden hausten 2021 for å påvise grensene/sjekke om dei faktisk låg der det var opplyst i Matrikkelbrev av 2016, og desse stemte.

(...)

Avstandar til grense skal målast frå fasadeliv. Den nye bygningskroppen er bygd inne i den eksisterande gråsteinsmuren og avstandar frå det nye fasadelivet til grensa er 4 meter – bortsett frå mot vest (den gamle europavegen), men her føreligg det erklæring frå vegeigar (Statens Vegvesen) om løyve til å bygge nærare enn 4 meter.»

Statsforvaltaren viser til at hovudregelen i pbl. § 29-4 andre ledd er at byggverk skal ha ein avstand frå nabogrense på minst 4 meter. Avstanden frå den aktuelle eigedomen til nabogrensa mot vest (mot den gamle europavegen) vil på det næraste være 1,298 meter og dermed i strid med hovudregelen. Det er gitt unntak frå hovudregelen. Etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a) kan kommunen godkjenne at ein plasserer byggverk nærare nabogrense enn 4 meter når eigar (festar) av naboegedomen har gitt skriftleg samtykke. I denne saken har naboen Statens Vegvesen gitt skriftleg samtykke. Det følgjer av regelen at bygningsmyndighetene i slike tilfelle «kan» gi godkjenning utan at det er nødvendig å vurdere/gi dispensasjon. I dette ligg at kommunen sin avgjerd av om ein skal godkjenne tiltaket etter pbl. § 29-4 tredje ledd er skjønnsbasert. Den omstende at det føreligg aktivt nabosamtykke gir ikkje i seg sjølv krav på fritak frå avstandskravet. Andre krav eller vurderingar etter kapittel 29 kan tilseie at kommunen ikkje bør godkjenne plasseringa.

Statsforvaltaren viser til at kommunen sin avgjerd om å godkjenne plasseringa i medhald av plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd er basert på fritt skjønn. Statsforvaltaren har plikt til å legge vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret ved prøvinga av det frie skjønn, jf. fvl. § 34 annet ledd siste punktum.

Statsforvaltaren kan ikkje sjå at det er grunnlag for å overprøve dei arealplanfaglege vurderingane som ligg bak kommunen sin konklusjon. Vi legg til at ettersom vegeigaren Statens Vegvesen har gitt løyve til plasseringa, må ein kunne leggje til grunn at avstanden til vegen ikkje er problematisk, Statsforvaltaren kan ikkje sjå at det i denne saka føreligg omsyn som tilseier at kommunen ikkje bør godkjenne plasseringa.



Når det gjeld klagar sin påstand om manglande tilkopling til avlaupsanlegg, skriv kommunen i klagehandsaminga at det er gjeve løyve til å kople seg til eitt av dei eksisterande anlegga på gbn.77/41. Arne Olav Allum Svalastog påklaga vedtaket. Statsforvaltaren stadfesta 15.09.2022 i sak 22/6426 kommunen sitt vedtak. Kravet til tilknytning til avlaup etter pbl. § 27-2 er oppfylt.

Tiltakshavarane har ikkje grunnboksheimel til eigedomen. Statsforvaltaren viser til at det ikkje er noko krav at søkjar har grunnboksheimel. Vi viser og til kommunen sin framstilling i klagehandsaminga:

*«Kommunen har vore i kontakt med tinglyste heimelshavarar av eigdommen fleire gonger i denne saka. Dei er foreldra til ein av søkjarane – og det er openbart at Cozzi og Svalastog Garnes **har** dei nødvendige privatrettslege rettane for å søkje om dette løyvet.»*

Statsforvaltaren finn etter dette, som kommunen, at tiltaket er i samsvar med gjeldande regelverk, og det er altså ikkje heimel i verken kommuneplanen eller reglane i plan- og bygningslova til å avslå søknaden. Statsforvaltaren meiner vidare at kommunen har gjort reie for saka på ein grundig måte og at vurderingane er forsvarlege og baserer seg på riktig faktum og rettsforståing.

Statsforvaltaren stadfester Vinje kommune sitt vedtak av 03.04.2022. Det vil si at klagar ikkje har fått medhald i klaga.

Med helsing

Mette Biering
fagsjef

Svend Falkanger
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ADVOKATFIRMAET KYRRE ANS	Postboks 1826 Nordnes	5816	BERGEN
Tone Svalastog Garnes	Vinjevegen 2424	3893	Vinjesvingen
Arne Olav Allum Svalastog	Heievegen 471	3893	Vinjesvingen
Giovanni Filippo Cozzi	Jordivegen 60	3890	VINJE
Nils Johan S Garnes	Jordivegen 60	3890	Vinje
Oscar Johan Garnes	Vinjevegen 2424	3893	VINJESVINGEN
LARVIKADVOKATENE AS	Postboks 104	3251	LARVIK