



Haugesund kommune
Postboks 2160
5504 Haugesund

Kontakt saksbehandler

Hanne Iren Nedrelo, 51 56 87 50

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 28 bnr. 1206, Haugesund kommune - tiltakshaver: Marte Ringseth Helgeland

Naboene John Haavik og Vibeke Haavik har påklaget kommunens vedtak om dispensasjon og rammetillatelse til rivning av garasje, bygging av enebolig og forstøtningsmurer på gnr. 28 bnr. 1206 i Haugesund kommune. Statsforvalteren i Rogaland opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 05.10.2020.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra tillatt utnyttingsgrad i kommunedelplan for Haugesund sentrum 2014-2030 og tillatelse for rivning av garasje, bygging av enebolig og forstøtningsmur på gnr. 28 bnr. 1206 i Haugesund kommune. Eiendommen ligger innenfor hensynssone 5 – Lothemarken, Havnaberg & Asalvik.

I 2017 ble eiendommen gnr. 28 bnr. 1206 skilt ut som egen boligeiendom. Den opprinnelige søknaden ble avslått, men senere omgjort fordi grunnlaget for avslaget ikke var tilstrekkelig. Tillatelsen om fradeling ble gitt på vilkår. Nabo påklaget omgjøringen og klagen ble behandlet for plan- og miljø som opprettholdt tillatelsen. Saken ble oversendt til Fylkesmannen i Rogaland som stadfestet kommunens vedtak.

Det har kommet inn flere nabomerknader mot søknaden.

Haugesund kommune fattet 04.05.2020 følgende vedtak:

«Vi gir tillatelse til rivning av garasje, bygging av ny enebolig og forstøtningsmurer, mottatt 25.02.2020, på vilkår:

1) Bygning følger arkitekts tegninger, materialvalg og beskrivelser nøyaktig.



2) Bøketre og bøkehekk mot Havnaberggata skal bevares og må derfor sikres tilstrekkelig under bygging.

3) Utomhusplan følger arkitekts tegninger nøyaktig, men tilføres før igangsetting mer forpliktende plan for vegetasjon mot Magnus Berrføttsgt i nord og mot nabo vest. Mot vest bør blind fasade settes tydelig av til vegetasjon.

4) Alle opparbeidelser av fortau må følge sentrumsplanens formveileder. Akkurat her betyr dette i praksis fortauskanter av eksisterende Hvalergranitt (eller ny, lys granitt dersom dette ikke kan skaffes), 2 rader med storgatestein i rennestein og asfalt på fortau.

Senest ved søknad om igangsetting må:

- det leveres nøyaktig material-liste på hele husets eksteriør inkludert vinduer, dører, takrenner, beslag, grunnmur mm.
- revidert situasjonsplan og utomhusplan sendes inn
- rørleggermelding være godkjent

Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad i kommunedelplan for Haugesund sentrum 2014-2030.

Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.»

Vedtaket ble påklaget av naboene John Haavik og Vibeke Haavik. Klager anfører i det vesentlige at eneboligen ikke passer inn og at tomten ikke burde vært skilt ut i utgangspunktet.

Haugesund kommune behandlet klagen 03.09.2020 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Rivning av garasje, oppføring av enebolig og forstøtningsmurer krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-1 bokstav a og e, jf. § 20-2. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd, og skal behandle søknad om rammetillatelse når søker ønsker det, jf. pbl. § 21-4 tredje ledd.

Eiendommen er ikke regulert, men er avsatt til boligformål i kommunedelplan for Haugesund sentrum 2014 - 2030, vedtatt 09.09.2015. Eiendommen ligger også innenfor hensynssone 5 – Lothemarken, Havnaberg & Asalvik.

Kommunen viser til at det i nabomerknader og klage er påpekt at eneboligen ikke i tilstrekkelig grad ivaretar karakteren i strøket.



Som kommunen skriver er tiltakets estetiske kvaliteter særlig viktig da eiendommen ligger innenfor hensynssone 5 -Lothemarken, Havnaberg & Asalvik. Kommune viser i denne forbindelse til byantikvarens uttalelse, som er lagt til grunn for vurderingen etter plan- og bygningsloven § 29-2 (estetikkbestemmelsen).

Byantikvaren har i uttalelse datert 01.04.2020 gjort følgende vurderinger av omsøkte tiltak:

«Tomten:

Magnus Berrføttsgt 7 er en liten tomt skilt ut fra den langt større naboeiendommen i vest; Magnus Berrføttsgt 5 (28/740). Tomten ligger i det gamle velfungerende villastrøket Lothemarken.

Vernestatus:

Magnus Berrføttsgt 7 inngår i Hensynsone 5 - Lothemarken, Havnaberg & Asalvik. Det samme gjør all nabobebyggelse og Christine Elisabeths Gravlund på andre siden av Havnaberggt mot sør. Hensynsone 5 korresponderer noenlunde med Riksantikvarens NBområde for byområder med nasjonal bevaringsverdi.

Magnus Berrføttsgt 5 som nr.7 er utskilt fra rommer en større jugendvilla fra 1912 med høy bevaringsverdi (egenverdi og Miljøverdi).

All øvrig omkringliggende bebyggelse er også registrert med ulik grad av bevaringsverdi. Det meste er jugendvillaer fra jobbetidsboommet under første verdenskrig.

Søknad om nybygg:

Bakgrunn:

Daværende eier av Magnus Berrføttsgt 5 begynte prosessen med å skille ut en tomt allerede tilbake i 2014. Hun ble da fra byantikvaren tydelig frarådet å skille ut tomten fra hagen i sør og vest fordi dette ville kompromisere den gamle villaeiendommen betydelig. Man valgte da å skille ut den ikke opparbeidede og lite brukte østspissen av eiendommen. En forutsetning for utskilling var at en ny enebolig særlig var beregnet på denne beliggenheten som på ingen måte er egnet for noen standardløsning både som følge av tomtens form og størrelse, -men også som følge av de de krevende omgivelsene forøvrig. Det ble særlig vektlagt at hagene i Lothemarken og Asalvik sammen med tiliggende Byparken og Christine Elisabeths gravlund utgjør en betydelig grøntbuffer langs nordenden av Haugesund sentrum og at denne ikke skal ødelegges av fortetting. Derfor ble trær et særlig viktig element ved prosjektering. Basert på dette ble så et utkast til en tilpasset enebolig på eiendommen tegnet av arkitekt Thorleif Gismarvik i dialog med byantikvaren. Med dette på plass ble tomten utskilt og etter hvert solgt til dagens eier.

I mellomtiden var ny sentrumsplan vedtatt 2015 og i denne ble Lothemarken lagt ut til hensynssone. I denne hensynssonen ble foruten bevaringsverdige bygninger, gravlund, bypark og strøkskarakter også den nevnte grøntbufferen særlig vektlagt. I bestemmelsen for hensynssonen står klart at byen har mange områder som kan fortettes, men akkurat i denne hensynssonen (og tilsvarende hensynssoner like sør for sentrum) er grøntstrukturen hagene utgjør viktigere enn fortetting. I Lothemarken er de reelle fortettningsmulighetene dessuten få ettersom de fleste tomtene er av moderat størrelse. Ettersom prosessen med utskilling og nybygg i 2015 var kommet langt vurderer byantikvaren det som ryddigst å følge prosessen i mål under forutsetning av at et nybygg på tomten i volum og fotavtrykk ikke avviker nevneverdig fra prosjektet som fulgte med søknad om utskilling av tomten og at grøntstruktur ivaretas best mulig.



Basert på dette har så dagens tiltakshaver som selv er arkitekt prosjektert en ny enebolig for tomten som her omsøkes.

Alle deler av denne prosessen har foregått i dialog med byantikvaren.

Søknad:

Det søkes nå om en nybygget enebolig på Magnus Berrføttsgt 7. Før bygging må en eldre betonggarasje på eiendommen (fra Magnus Berrføttsgt 5) rives.

Riving av betonggarasjen vurderes uproblematisk.

Den omsøkte eneboligen er blitt til gjennom en lang og grundig prosess og selv om dette er et annet hus en skisseprosjektet som fulgte med delingssøknaden i sin tid, er de for omgivelsene viktige egenskapene fra skisseprosjektet videreført, men nå med personlighet og innlevelse tegnet inn i et hus beregnet på en spesifikk familie. At huset nå bygges mest mulig som tegnet vurderes derfor å være korrekt sett fra et antikvarfaglig ståsted.

Søknaden følges av en gjennomtenkt utomhusplan som er ferdig detaljert ut. Her blir et helt avgjørende hvordan den ferdig opparbeidede tomten bidrar i grøntbufferen strøket utgjør. Det som er tegnet vurderes gjennomgående å være velfungerende, -særlig mot Havnaberggt hvor det store bøketreet og den gamle bøkehekk behaves. Også opp mot krysset i øst vurderes planen å ivareta grøntstrukturen i området greit. Men langs Magnus Berrføttsgate i nord og mot nabo i vest virker ikke planen riktig like overbevisende.

Fra nord kommer huset kommer til å vise godt igjen og tydelig opptre i nabohusenes synsfelt der. Men akkurat her virker hage og vegetasjon å være noe uforpliktende og det er mulig å se for seg at den i praksis uteblir eller blir redusert til en målestokk med liten praktisk betydning for omgivelsene. En måte å løse dette på kunne være et eller flere søyletrær like innenfor hagemur langs gaten. Dette ville skapt et filter mellom gaten og fasaden. En annen måte kunne være mer vegetasjon på espaljet (som jo huset er utstyrt med flere steder i tegningsmaterialet).

Mot vest har det hele tiden ligget i kortene at huset vil ha en blind vegg mot nabo i vest. Nå er huset tegnet slik at denne veggen ikke er større enn den må være, men denne burde i sin helhet vært satt av til vegetasjon på espaljet slik at den i minst mulig grad fikk prege nabohagen i vest.

Konklusjon

Søknaden kan fra et antikvarfaglig ståsted anbefales godkjent forutsatt det følgende:

- 1) Bygning følger arkitekts tegninger, materialvalg og beskrivelser nøyaktig.*
- 2) Før igangsetting leveres nøyaktig material-liste på hele husets eksteriør inkludert vinduer, dører, takrenner, beslag, grunnmur mm.*
- 3) Bøketre og bøkehekk mot Havnaberggt skal behaves og må derfor sikres tilstrekkelig under bygging.*
- 4) Utomhusplan følger arkitekts tegninger nøyaktig, men tilføres før igangsetting mer forpliktende plan for vegetasjon mot Magnus Berrføttsgt i nord og mot nabo vest. Mot vest bør blind fasade settes tydelig av til vegetasjon.*
- 5) Alle opparbeidelser av fortau må følge sentrumsplanens formveileder. Akkurat her betyr dette i praksis fortauskanter av eksisterende Hvalergranitt (eller ny, lys granitt dersom dette ikke kan skaffes), 2 rader med storgatestein i rennestein og asfalt på fortau.»*



Statsforvalteren vil i denne sammenheng vise til at det ligger innenfor "*kommunens skjønn*" å se til at tiltaket har gode visuelle kvaliteter både "*i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering*" jf. pbl. § 29-2. Statsforvalteren skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøvingen av det frie skjønn, jf. fvl. § 34 annet ledd.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommunedelplanen sin bestemmelse om tillatt utnyttingsgrad hvor villaområdene i sentrumsplanen § 22.3 har en tillatt utnyttelse på inntil 25 % BYA. Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon gis etter grunngitt søknad.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensynet til en forsvarlig og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Spørsmålet blir om hensynene bak regulert utnyttingsgrad blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Hensynene bak bestemmelser om grad av utnytting er bevaring av karakteren i et strøk, estetiske hensyn samt å sikre tilstrekkelig uteareal for eiendommen. Bak regler om grad av utnytting ligger et ønske om å styre størrelsen på bebyggelsen ut fra hensynet til belastning på omgivelsene, jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder "*Grad av utnytting*".

Villaområdene i sentrumsplanen har en tillatt utnyttingsgrad på 25 % BYA. Omsøkte enebolig vil ifølge tiltakshavers søknad ha en utnyttelsesgrad på 30 % BYA. Dette tilsvarer en overskridelse på 5 % BYA fra sentrumsplanens tillatte utnyttelsesgrad. Isolert sett er dette en betydelig overskridelse av regulert utnyttingsgrad som taler for at det er en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen. Kommunen viser imidlertid til at det i Haugesund i eneboligstrøk har vært praktisert en utnyttelse på inntil 30 % BYA de siste årene. Etter det Statsforvalteren kan se må hensynet til hvordan grad av utnytting er praktisert ellers i kommunen antas å gjelde generelt, herunder i fremtidige saker. Statsforvalteren vil bemerke at det må tillegges betydning dersom planen konsistent er praktisert på en bestemt måte jf. veilederen Grad av utnytting side 53. Statsforvalteren vil likevel vurdere vilkårene for dispensasjon i tråd med slik kommunen har behandlet saken. Det er påpekt av kommunen at i forslag til rullering av sentrumsplanen er foreslått å øke tillatt % BYA fra 25 % til 30 % også i villaområdene i sentrum, og at denne utnyttelsen etter all sannsynlighet blir vedtatt. Det trekkes videre frem av kommunen at en økning av boligens utnyttingsgrad dermed vil være i tråd med politiske føringer gitt i samband med planarbeidet. Kommunen vurderer at dispensasjon for å bygge inntil 30 % BYA, på denne bakgrunn ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen vesentlig. Statsforvalteren slutter seg under noe tvil til kommunens vurdering.

Spørsmålet deretter blir om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Eneboligen vil føre til noe mer innsyn og tap av utsikt, men ikke i den grad at det utgjør en kvalifisert ulempe. Kommunen påpeker at når det gjelder avstand til nabogrense er ulempene som følge av plasseringen redusert, i og med at avstand til grensen har økt fra 0 meter til 1 meter. Dette vil skape mer luft mellom bebyggelsen enn det som var grunnlaget for delingstillatelsen. Kommunen påpeker



også at tomtene ble solgt med rettighet/heftelse der det er tydelig at det kan bygges i grensen mellom Magnus Berrføtts gate 5 og 7.

Kommunen har videre vist til at på grunn av tomtens form og størrelse, og at den ligger innenfor en hensynssone, er det nødvendig å spesialtegne en bolig til den aktuelle tomten. Det påpekes at dette er gjort av en kvalifisert arkitekt, og at søknaden er grundig vurdert av byantikvaren som mener strøkskarakteren kan ivaretas på en god måte under gitte vilkår. Kommunen viser også til at boligen er tilpasset bruk for flere brukergrupper (barnefamilier, par, enslige), og at den dermed tilfredsstillende sentrumsplanens mål om å få flere barnefamilier til å bosette seg i sentrum og sikre bærekraftig samfunnsutvikling. Kommunens vurdering er på bakgrunn av dette at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurdering.

Vilkårene i pbl. § 19-2 anses oppfylt, og det kan gis dispensasjon,

Det er med hjemmel i pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a) gitt tillatelse til å plassere byggverket nærmere enn fire meter.

Det fremgår av O.J. Pedersen med flere Plan- og bygningsrett, 3. utg, del 2, side 415 – 416:

“Dersom byggverket godkjennes plassert nærmere nabogrensen enn fire meter, må bygningsmyndighetene se til at de branntekniske hensyn som tilsier åtte meters avstand mellom byggverk, blir ivaretatt på annen måte. Skjer ikke det, vil byggetillatelsen være gitt i strid med brannkravene i TEK17 kap. 11.”

På denne bakgrunn, ba Statsforvalteren i e-post av 14. januar om en tilbakemelding på om de branntekniske hensyn var vurdert og hva som eventuelt var gjort for å ivareta de branntekniske hensyn. Kommunen svarte følgende:

Det er ikke nødvendig å stille vilkår om brannvegg, fordi kravet følger direkte av teknisk forskrift. Et slikt vilkår ville i så fall bare vært til orientering. Her har søker bekreftet at det blir bygd i tråd med de branntekniske kravene. Så lenge søker/prosjekterende bekrefter at prosjektering og utførelse er gjort i tråd med krav i TEK, går ikke vi som kommune inn og vurderer hvilken konkret løsning som velges. Oppfølging av om kravet oppfylles skjer gjennom byggetilsyn og ikke byggesaksbehandling.

Statsforvalteren er enig med kommunen i at kravene følger direkte av teknisk forskrift i normaltilfellene. Det fremstår imidlertid som mer uklart hva som gjelder hvor det gjøres unntak fra avstandskravene i § 29-4 slik som i denne saken. Kommunens uttalelser står i strid med juridisk litteratur på området og synes å overse at kommunen i disse tilfellene er gitt en *skjønnsmessig* adgang til å gjøre unntak fra lovens regler. Statsforvalteren forstår det slik at bakgrunnen for at bygningsmyndighetene skal *“se til at de branntekniske hensyn som tilsier åtte meters avstand mellom byggverk, blir ivaretatt på annen måte”*, er at det ved utøvelse av "kan"-skjønn etter pbl. § 29-4 tredje ledd må ses hen til om det er hensyn som blir skadelidende, herunder om hensyn til brannsikkerhet blir skadelidende. Hvis disse blir skadelidende og det ikke er gjort tiltak for å ivareta hensynene på annen måte, vil *“byggetillatelsen være gitt i strid med brannkravene i TEK17 kap. 11”*. Det er tvilsomt om det ved utøvelse av skjønn etter § 29-4 tredje ledd kan treffes vedtak som er i strid med gjeldende forskriftsbestemmelser. Det er etter Statsforvalterens syn i alle tilfeller en klar fordel at oppfyllelse av brannkravene i TEK17 kap. 11 tas inn som vilkår for tillatelse til plassering av byggverket nærmere enn fire meter. Statsforvalteren har på denne bakgrunn kommet til at det må stilles vilkår om gjennomføring av nødvendige branntekniske tiltak på den del av bygningen som kommer nærmere grensen enn 4 meter.



Statsforvalteren har ellers ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og opprettholder kommunens vedtak.

Vedtak:

Statsforvalteren i Rogaland stadfester kommunens vedtak av 04.05.2020 på følgende vilkår:

Det må gjennomføres nødvendige branntekniske tiltak på den del av bygningen som kommer nærmere grensen enn 4 meter, jf. TEK17 kap. 11.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Asle Wiik
seniorrådgiver

Hanne Iren Nedrelo
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Vibeke Haavik	Postboks 151	5501	Haugesund
John Rolfson Haavik	Magnus Berrføtts Gate 4	5523	Haugesund
Marte Ringseth Helgeland	Nordahl Griegs Gate 24	5537	Haugesund