

**Denne saken er et enkeltvedtak etter bestemmelsene i Lov om behandlingsmåten i offentlig forvaltning (forvaltningsloven).**

Arkivsaksnr.: 08/744 - 12 Arkivnr.: GNR 22/54

---

Saksbehandler: Byggesaksbehandler, Trine Myrmo

## **22/54 BEHANDLING AV PLASSERING AV UTHUS I NABOGRENSE**

**Lovhjemmel:** Plan- og Bygningsloven

**Klageadgang:** Ja

### **Rådmannens innstilling:**

Lunner kommune tillater i henhold til Plan- og bygningslovens § 70-2 plassering av 8 m<sup>2</sup> uthus, på gnr 22 / bnr 54, i eiendomsgrense mot eiendom gnr 22 / bnr 3. Naboens merknader til plasseringen vektlegges ikke.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15, jf. Forvaltningslovens kap.VI. En eventuell klage må fremmes skriftlig til Lunner kommune innen 3 – tre – uker. Lunner kommune ønsker å opplyse om at tiltaket kan gis oppsettende virkning jf forvaltningslovens § 42, og at eventuelle saksomkostninger kan bli tilkjent dekning jf forvaltningslovens § 36

## Sammendrag:

Petter Erik Haga har klaga på at Lunner kommune mener at oppsetting av uthus i hans nabogrense er unntatt fra saksbehandling, og ber om at saken vurderes på nytt. Lunner kommune mener at Petter Erik Haga i denne saken har uttalt seg til oppsettingen av bygget, og at bygningsmyndighetene har nok grunnlag til å vurdere at hans argumenter ikke endrer bygningsmyndighetenes vurdering av at uthuset kan få stå i nabogrensa.

## Saksutredning:

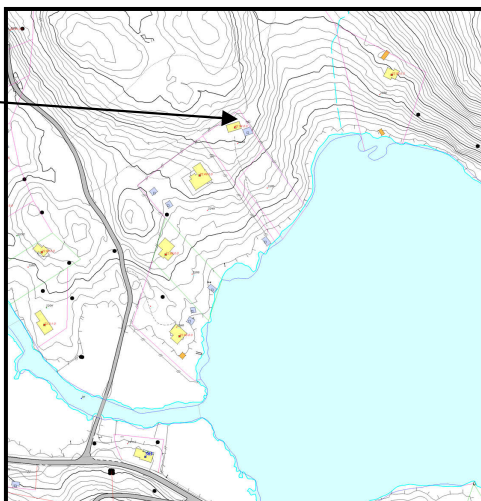
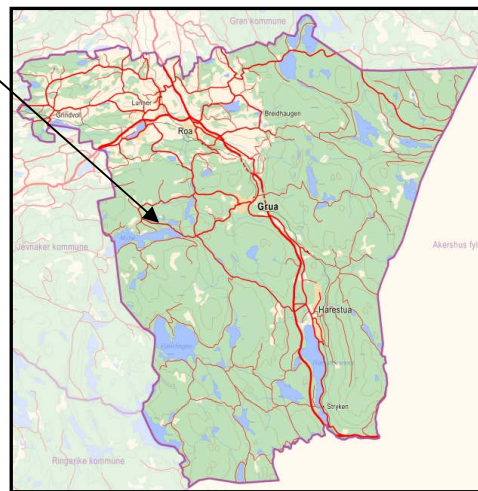
### 1. FAKTABESKRIVELSE

#### 1.1 Bakgrunn

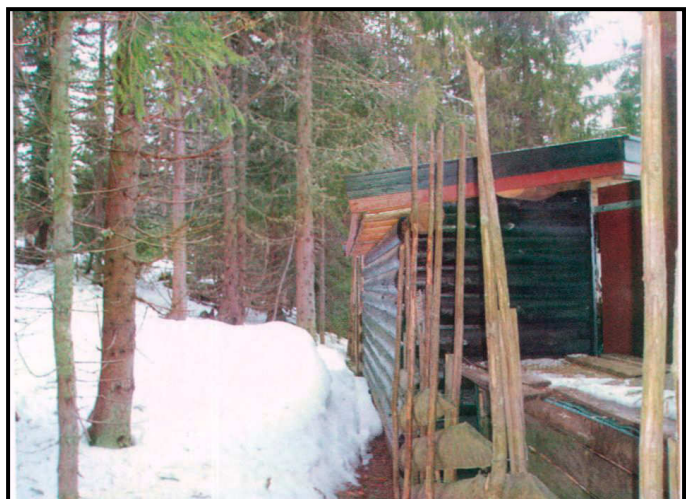
Tom Gjertsen påbegynte i 2003 oppsetting av et vedskjul på ca 8 m<sup>2</sup>, på gnr 22 / bnr 54. Plassering er vist med pil på kommune kart til høyre. Plassering ved Beltern er vist på detalj kart under.

Vedskjulet ble satt i eiendomsgrensa mot eiendommen gnr 22 bnr 3 (se bilde under til høyre), som den gang var eid av Åsta Carlsen. Gnr 22 bnr 3 er en landbrukseiendom på over 800 000 m<sup>2</sup>. Gårdstunet er mer enn 5 km unna Tom Gjertsens hytteeiendom. Landbrukseiendommen har utmark som grenser mot hytteeiendommen.

Landbrukseiendommen skifta eier et par ganger i løpet av de første årene etter at Tom Gjertsen hadde satt opp uthuset. I 2004 overtok Erik Omar Lunder fram til Petter Erik Haga og Gerd Gjørvad Haga overtok i desember 2005. Etter at Petter Erik Haga hadde eid eiendommen i ca 2 år, kontakta han kommunen vedrørende et par tiltak som var utført på hytteeiendommen til Tom Gjertsen. Han hadde oppdaga et par bygninger som ikke var inntegna på kart eller vist på ortofoto.



Plassering av uthus



Uthusvegg i nabogrense.

## 1.2 Sakshistorikk

- 13.11.2007 ble Lunner kommune kontaktet av Petter Erik Haga om at det er oppført bygninger på eiendommen gnr 22 / bnr 54.
- 17.04.2008 rettet Lunner kommune en forespørsel til Tom Gjertsen med ønsker om redegjørelse for de punktene Petter Erik Haga har tatt opp.
- 02.05.2008 skrev Tom Gjertsen en redegjørelse om saken.
- 30.04.2009 avsluttet Lunner kommune saken ved å henvise til at bygningene ikke er søknadspliktige.
- 28.05.2009 klaga Gerd Gjørvad og Petter Erik Hage på kommunens avgjørelse om å avslutte saken. Kommunen fikk ny saksbehandler som 29.06.2009 vurderte saken på ny, og ba om at Tom Gjertsen skulle kontakte sin nabo for å finne en løsning.
- Tom Gjertsen mente at kommunens tidligere saksbehandler hadde tatt en avgjørelse i saken og redegjorde derfor i brev av 19.12.2009 for saken slik han ser den, og ga samtidig sin vurdering av klagen fra Haga.
- 05.02.2010 orienterte Lunner kommune om at saken ville behandles på nytt fordi naboen har klaget, og at kommunen ønsket en oversikt over eiendommens bebygde areal. Gjertsen fikk svarfrist til 15.03.2010.
- 21.02.2010 ber Gjertsen om forlenget svarfrist.
- 26.02.2010 gir kommunen ny svarfrist til 15.04.2010.
- 22.03.2010 gir Gjertsen en tilbakemelding der han viser til de arealene kommunen bruker ved beregning av eiendomsskatt. Gjertsen er ikke enig i at saken skal behandles på nytt.
- 20.04.2010 skriver Lunner kommune tilbake til Gjertsen, og forklarer at arealene som brukes ved beregning av eiendomsskatt, ikke er bebygd areal, og at ny frist for dokumentasjon av bebygd areal settes til 14.05.2010.
- 19.05.2010 mottar Lunner kommune et brev fra Gjertsen, hvor han sier at han har målt bebygd areal på eiendommen til 79,40 m<sup>2</sup>. Han fortsetter sin argumentasjon for at kommunen selv kan fatte avgjørelse om plassering av uthuset, og at kommunen gjorde det i sitt brev av 30.04.2009. Han ønsker et møte i sakens anledning, men er bortreist fram til 20. juni.
- Kommunen vurderer at saken kan behandles uten at man først tar et møte med Gjertsen.

## 1.3 Planstatus i området og rettslig grunnlag

Det vurderes at plassering av uthuset skal behandles i henhold til rettstilstanden på avgjørelsestidspunktet.

Eiendommen gnr 22 / bnr 54 ligger i uregulert område, og er i kommuneplanens arealdel 2005-2016 avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor byggeforbudssonen rundt Beltern. Kommuneplanbestemmelsene sier i punkt 1.4 bl.a. at det i byggeforbudsområdene langs vassdrag er forbud mot etablering av byggetiltak på fritidseiendom når bebygd areal overstiger 80 m<sup>2</sup>. Det sies også at det er forbud mot nye tiltak lokalisert mellom hovedbygning på eiendommen og strandsonen.

Ut fra opplysninger i kommunens arkiver og befaring på eiendommen, ser det ut til at dagens bebyggelse ikke overstiger 80 m<sup>2</sup> BYA.

Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll ajourført august 2001 sa følgende som gjaldt saksbehandling av 8 m2 store uthus:

- § 7.1. ”Tiltak som verken krever søknad eller melding. Mindre frittliggende bygning på inntil 15 m2 bruttoareal på bebygd eiendom. Bygningen kan ikke brukes til varig opphold. Mønehøyden må ikke være over 3,0m, og gesimshøyde må ikke overstige 2,5m. Avstand til annen bygning på eiendommen må ikke være mindre enn 1,0m.”
- §3 ”Tiltakshavers plikter ved unntak fra byggesaksbehandling. For tiltak som er unntatt etter kap.II i denne forskrift skal tiltakshaver sørge for at tiltaket utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. ....”

Plan- og bygningslovens § 70.2. sier bl.a. følgende om bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense:

- ”Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter. Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn først nevnt i første ledd eller i nabogrense når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller ved oppføring av garasje, uthus og liknende mindre bygning.”

### **1.5 Nabomerknader.**

Gerd og Petter Erik Haga sier følgende i brev av 28.05.2009:

Et av de angjeldene hus er plassert i gjerdestanden, der gjerdet er erstattet med bakveggen på huset. For å gjøre vedlikehold på denne delen av huset, må Gjertsen bruke vår eiendom for å få dette gjort. Vi ser også at det er hugget ned trær på vår eiendom inntil denne bakveggen.

Vi anker herved dette vedtaket, og ber om at Lunner kommune ser på denne saken på nytt, og tar en befaring før de gjør vedtak.

### **1.6 Tiltakshavers kommentarer til nabomerknader.**

I sin klage av 28. mai 2009 har Haga ett ankepunkt mot kommunens avgjørelse av 30.04.2009. Det heter i klagen:

*” For å gjøre vedlikehold på denne del av huset, må Gjertsen bruke vår eiendom for å få dette gjort.”*

Det vil i så fall være mitt problem hvis jeg ikke kan stå på Haga`s eiendom, som for øvrig er utmark der alle kan ferdes fritt. Vedskjulet er ikke til skade eller ulempe for nabo, hvilket heller ikke er bemerket i anken fra Haga av 28.mai 2009

Ut i fra min redegjørelse av 02.05.2008 med fotodokumentasjon, som viser vedskjulets plassering i nabogrense, vurdering av kravet til nabovarsling og tolkning av pbl §70, anser jeg kommunen for å ha godtatt plasseringen inntil grensen.

## **2 FAGLIG VURDERING:**

Det er satt opp et mindre uthus i tomtegrensen. Bygget er av en størrelse som byggevareforretninger ofte annonser som unntatt fra byggesaksbehandling. Denne annonseringen er noe misvisende, siden unntaket fra saksbehandling har noen forutsetninger:

*”tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven”.* Viktige bestemmelser her er:

1. At bygget ikke må komme i konflikt med gjeldende planer for eiendommer, og at
2. Avstandsreglene til nabogrense gjelder.

Uthuset i denne saken er ikke i konflikt med kommuneplanens arealdel for 2005-2016. Avstandskravene vil kreve godkjenning fra kommunen. Siden tiltaket er et uthus på under 50 m<sup>2</sup>, trengs ikke skriftlig samtykke fra nabo.

Kommunen krever vanligvis nabovarsling i slike saker der småbygninger skal plasseres nærmere nabogrense enn 4m. I denne saken vurderer vi at berørt nabo har uttalt seg til saken, og dermed ikke trenger å nabovarsles ytterligere. Naboens argumenter mot plassering; at Gjertsen må ut på hans eiendom for å kunne gjøre vedlikeholdsarbeider på uthuset, vurderes ikke å ha vekt i denne situasjonen hvor naboeiendommen er utmark, mer enn 5 km unna naboens tun. Bemerkningen om at det er hugget trær inntil uthusveggen, anses som et privatrettslig anliggende. Bygningsmyndighetene kunne ved befarings på vinterstid ikke se at vegetasjonen var spesielt uttynnet bak uthuset.

### **3 TOTALVURDERING:**

Uthuset er ikke i strid med gjeldende arealplaner for eiendommen. Når naboen har fått uttale seg i saken, og bygningsmyndighetene ikke finner at naboens argumenter kan vektlegges, anbefales det at uthuset på 8 m<sup>2</sup> får stå.

### **4 FORSLAG TIL VEDTAK:**

Lunner kommune tillater i henhold til Plan- og bygningslovens § 70-2 plassering av 8 m<sup>2</sup> uthus, på gnr 22 / bnr 54, i eiendomsgrense mot eiendom gnr 22 / bnr 3. Naboens merknader til plasseringen vektlegges ikke.

### **DOKUMENT I SAKEN:**

**Vedlagt:** Ingen

### **Øvrige dokument:**

22/54 Tilsvar på brev av 020508

22/54 Tilsvar på brev av 020508 i forhold til port og gjerde

22/54 Anke på vedtaket

22/54 vedr uthus i gjerdelinje på fritidseiendom

22/54 Vedskjul i nabogrensa - Tilsending av dokumenter

22/54 Oversendelse av dokument - naboklage

22/54 Vedskjul plassert på eiendomsgrense

22/54 Forespørsel vedrørende oppførte bygninger på eiendommen

22/54 Angående byggesaker og andre forhold ved eiendommen 22/3

22/54 Foreløpig svar - oppførte bygninger på eiendommen

22/54 Svar på forespørsel oppførte bygninger på eiendommen

**Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:**

Petter Erik Haga, Hagagutua 60, 2730 LUNNER

Tom Arne Gjertsen, Bergkrystallen 1, 1155 OSLO

Rett utskrift av møtebok.

Roa,

Utvalgssekretær