



Di Ruscio David Luigi
Sveene 48
3731 Skien

Saksbehandler, innvalgstelefon

Åsne Dingsør-Dehlin, 33371039

Vedtak i klagesak- Byggesak - Skien - 212/266 Sveene 48 - garasje

Statsforvalteren viser til Skien kommunens oversendelse av klagesak mottatt her 26.09.2024.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas ikke til følge.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark opprettholder Skien kommunens vedtak datert 05.06.2024.

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage over innvilget tillatelse til oppføring av garasje med mønehøyde 4,4 meter på gbnr. 212/266, Sveene 48 i Skien kommune.

Tiltakshaver David Luigi Di Ruscio, representert ved ansvarlig søker Sigvarts 3D Tegne og byggetjenester AS, søkte 18.01.2024 om tillatelse til oppføring av garasje plassert i nabogrense. I etterfølgende korrespondanse med kommunen orienterte ansvarlig søker om at tiltakets plassering skulle endres og at det derfor ville bli sendt inn nytt søknadsmateriale. Ved brev av 24.01.2024 opplyste kommunen at saksbehandlingen var satt på vent frem til komplett søknad var mottatt.

Nytt søknadsmateriale ble inngitt 20.02.2024. Ved brev av 22.05.2024 etterspurte kommunen nærmere opplysninger om en fylling omfattet av tiltaket, samt tiltakets plassering mot nabogrenser. Ansvarlig søker sendte inn etterspurte opplysninger på vegne av tiltakshaver 23.05.2024.

I forbindelse med søknadsbehandlingen innkom det merknader fra hjemmelshavere til naboeiendom med adresse Sveene 50, Stein Olav Aasland og Margunn H. Aasland, samt merknader fra gjenboere og hjemmelshavere til Sveene 52, Terje Pedersen og Tone Junker.

Kommunen ga tillatelse til tiltaket i vedtak av 05.06.2024.



Vedtaket ble påklaget av Stein Olav Aasland og Margunn H. Aasland (Aasland) ved klage datert 13.06.2024. Terje Pedersen og Tone Junker (Pedersen/Junker) innga klage datert 26.6.2024. Det ble i klagen fra Aasland bedt om utsatt iverksetting jf. fvl. § 42. Kommunen avslo dette ved beslutning i brev av 27.06.2024.

Kommunen, ved utvalg for teknisk sektor, behandlet opprinnelig klagen i utvalgsmøte 27.08.2024. Det ble her fremsatt forslag om befaring og besluttet at klagebehandlingen skulle utsettes i påvente av dette.

Befaring ble avholdt på eiendommen med utvalg for teknisk sektor og representanter fra administrasjonen 17.09.2024. Saken ble senere samme dag behandlet i nytt utvalgsmøte. Det ble ikke gitt medhold i klagen. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

I etterkant av kommunens klagebehandling, men før saken ble oversendt til Statsforvalteren, mottok Statsforvalteren tilleggsbemerkninger fra klager Aasland, samt innsigelser fra gjenboere Gro Aasland og Thor Aasulfsen, hjemmelshavere til Sveene 41.

Etter at saken ble oversendt Statsforvalteren har klager Pedersen/Junker inngitt tilleggsmerknader til klagen. Videre har ytterligere en gjenboer, Urszula og Robert Angel, hjemmelshavere til Sveene 54 inngitt merknader.

Det bemerkes at verken hjemmelshavere til Sveene 41 (Aasland/Aasulfsen) eller hjemmelshavere til Sveene 54 (Angel) fremsatte innsigelser til tiltaket etter mottatt nabovarsel, jf. plan og bygningsloven (pbl) § 21-3 og byggesaksforskriften (SAK) § 5-2. Klagebrev er mottatt av Statsforvalteren etter klagefristens utløp, og Statsforvalteren legger derfor til grunn at klagefristen for deres vedkommende er oversittet, jf. fvl. § 29. Etter Statsforvalterens syn foreligger det ikke særlige grunner som gjør det rimelig at disse klagene likevel skal tas under behandling, jf. fvl. § 31 første ledd bokstav b. Det bemerkes imidlertid at innholdet i merknadene fra Aasland/Aasulfsen og Angel i all hovedsak samsvarer med innsigelsene mottatt fra klagerne, og anser derfor brevene som støtteskriv til de formelle klagene.¹

Etterfølgende og supplerende klageanførsler fra klagerne er hensyntatt i Statsforvalterens behandling av saken.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med innholdet av sakens dokumenter, og finner derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Statsforvalterens merknader

Statsforvalterens myndighet som klageorgan

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

Ved behandlingen av en klage kan Statsforvalteren prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34 andre ledd. Vi skal vurdere de synspunkter klager kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klagerne. Statsforvalteren kan opprettholde kommunens vedtak, omgjøre vedtaket, eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

¹ Hjemmelshavere til Sveene 41, Gro Aasland og Thor Aasulfsen og hjemmelshaverne til Sveene 54, Urszula og Robert Angel, settes til orientering i kopi på Statsforvalterens vedtak.



Klageinstansen skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av kommunens frie skjønn, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Sakens opplysning, herunder naturmangfoldloven

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger.

Klagerne har i tilleggsmerknader til Statsforvalteren bedt om at det avholdes befaring. Vi har vurdert det omsøkte tiltaket basert på kart, bilder og flyfoto og funnet dette tilstrekkelig til å vurdere saken. Det anses derfor ikke nødvendig med befaring. Statsforvalteren bemerker også at kommunen har gjennomført befaring i forbindelse med sin klagebehandling.

Som alternativ til befaring, har klagerne bedt om et møte. Statsforvalteren skal som utgangspunkt vurdere klagesaken basert på dokumentene som følger klageoversendelsen fra kommunen. Vi kan ikke avholde møte med kun en part, men må i så tilfelle innkalle til felles møte med alle sakens parter. Dette vurderes ikke som nødvendig, da saken som nevnt anses tilstrekkelig og forsvarlig belyst.

Kommunen har i sitt vedtak opplyst følgende om forholdet til naturmangfoldloven:

«Vi har gjennomgått Naturdatabasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart.

Det er ikke registrert prioriterte, truede eller nær truede arter eller naturtyper i området. Vi har heller ikke andre opplysninger om at tiltaket kan ha negativ effekt på naturmangfoldet. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.»

Statsforvalteren legger kommunens opplysninger og vurderinger om naturmangfoldet til grunn.

Plan- og bygningsmyndighetenes kontrollfunksjon

Plan- og bygningsloven (pbl.) er en ja-lov. Det vil si at det må foreligge hjemmel i plan eller regler gitt i eller i medhold av loven for å kunne avslå en søknad, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Plansituasjonen og søknadsplikt

Tiltaket gjelder oppføring av garasje med mønehøyde 4,4 meter, bruksareal (BRA) på 49,25 m² og bebygd areal (BYA) på 38,44 m².

Det er i SAK10 § 4-1 gitt unntak for søknadsplikt for frittliggende bygning på inntil 50 m² på bebygd eiendom, som ikke skal brukes til beboelse. Den omsøkte garasjen overstiger imidlertid unntaksbestemmelsens minimumshøyde på 4,0 meter. Garasjen er derfor søknadspliktig, jf. pbl. § 20-1 bokstav a).

Eiendommen er omfattet av kommuneplan for Skien kommune 2023-2035. I kommuneplanens arealdel vedtatt av bystyret den 25.05.2023, er eiendommen avsatt til boligbebyggelse. Tiltaket er ikke i strid med arealformålet fastsatt i kommuneplanen.

I kommuneplanbestemmelsene punkt 1.5.4 er det angitt følgende om krav til utforming og plassering av garasje:



«Garasje for enebolig og tomannsbolig skal ha maksimum møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5,0 meter og 3,5 meter der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan. Høyder skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates kun ett garasjebygg per eiendom.

Garasje skal plasseres minimum 2,0 meter fra eiendomsgrense mot veg ved innkjøring parallelt med vegen, der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan. Ved innkjøring vinkelrett på vegen, skal den plasseres minimum 5,0 meter fra eiendomsgrense mot veg.»

Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel fremgår av pbl. § 11-6. Etter bestemmelsen må tiltak ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner, jf. pbl. § 11-6 andre ledd.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan «Regulerings- og bebyggelsesplan for Elsetåsen, del av gnr. 212 bnr. 4 i Skien kommune», vedtatt 25.07.1973. Eiendommen er i planen avsatt til boliger. Tiltaket er ikke i strid med arealformålet fastsatt i reguleringsplanen.

Reguleringsplanen har ingen særskilte bestemmelser om utforming av garasjer, men det er i planen gitt følgende føringer i hhv. §§ 3, 4, 9 og 11:

- «§ 3 Bolighusene skal være i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det tillates underetasje. Underetasje (sokkel) skal alltid gis en fasademessig utforming. Hus i samme rekke eller gruppe skal samstemmes med hensyn til arkitektonisk utforming.
- § 4 Bygningene skal ha saltak med hovedmøneretning som angitt i planen. Takvinkelen skal være 23°. Bygningsrådet kan for grupper av hus fastsette annen takform.
- § 9 Ved byggemelding skal garasje tas med i planene, selv om garasje ikke tenkes bygget samtidig med bolighuset. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med huset. Det skal vises parkeringsplass for minst 1 bil på tomten.
- § 11 Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan om særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Skien kommune.»

Rettsvirkningene av reguleringsplan fremgår av pbl. § 12-4. Tilsvarende som for kommuneplaner, fremgår det også her at tiltak ikke må være i strid med planens arealformål og bestemmelser, jf. pbl. § 12-4 andre ledd.

Etter pbl. § 1-5 går ny plan eller planbestemmelse ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen.

Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan er regulert i kommuneplanbestemmelsene punkt 1.2.2:

«Der det er motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen, skal bestemmelser og plankart i reguleringsplanen gjelde foran



kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanene suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der aktuelt tema ikke er behandlet i planen.»

Klagen

Skien kommune har i oversendelsen skrevet følgende om klagefrist:

«Det er tre ukers klagefrist og klagen er rettidig, jf. forvaltningsloven § 29. Innsendt klage oppfyller de materielle kravene, jf. fvl. § 32. Klager er nabo og har således klagerett.»

Statsforvalteren legger dette til grunn. Vilkårene for å ta klagen til behandling anses oppfylt, jf. fvl. § 32.

Klagernes anførsler

Klagernes anførsler kan oppsummeres slik:

- Klagerne anfører at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til kommuneplanen punkt 1.5.2 om estetikk og byggeskikk, samt SAK10 § 4-1. Det er vist til at tiltakets mønehøyde er for høy og at høyden i kombinasjon med saltak vil stride med estetikk og øvrig bebyggelse i området. Det er trukket frem at tilstøtende garasjer i samme område er lavere og har valmet tak.
- Klager Pedersen/Junker har vist til at 3D tegningene innsendt fra ansvarlig søker er sterkt misvisende og gir et feilaktig inntrykk av området, og uttrykt bekymring for at disse er tillagt vekt i saken.
- Klagerne har vist til eldre reguleringsplans omtale av garasjer samt kommuneplanen punkt 1.5.4 om utforming og plassering av garasjer, og anmodet om at det tas hensyn til denne. Det er også stilt spørsmål ved om det er plass til garasjen på tiltakshavers eiendom. Videre er det reiset innvendinger mot gjennomsnittsberegningen av tiltakets høyde foretatt av ansvarlig søker, og anført at denne er basert på feil utgangspunkt slik at tiltaket ikke er i henhold til kommuneplanens høydeangivelser i punkt 1.5.4.
- I etterfølgende merknader fra klager Pedersen/Junker er det anført at tiltaket vil medføre at eiendom i Sveene 54 (Aasland/Aasulfen) vil miste noe av kveldssolen.

Statsforvalterens vurderinger av klagen

Saken gjelder spørsmålet knyttet til tiltakets visuelle kvaliteter, samt spørsmål om byggverkets plassering og høyde.

Krav til estetikk og visuell utforming

Plan- og bygningslovens bestemmelse om visuelle kvaliteter i § 29-2 første setning lyder som følger:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Bestemmelsen angir to hovedelementer for vurderingen av hva som er gode visuelle kvaliteter. Tiltaket må oppfylle begge kriteriene. For det første skal tiltaket ha gode visuelle kvaliteter i seg selv. For det andre skal det ha gode visuelle kvaliteter for omgivelsene. Det vil si at ett og samme bygg kan være akseptabelt i ett bygningsmiljø, men etter en konkret vurdering avslås i et annet. Kravet til god kvalitet skal også tolkes i forhold til tiltakets størrelse og synlighet. Begrepet «gode visuelle kvaliteter» er en rettslig standard som vil kunne variere over tid.

Den gjeldende kommuneplanen har følgende planbestemmelser om estetikk og byggeskikk i punkt 1.5.2 første og andre avsnitt:



«1.5.2 Tilpasning til omgivelser

Ny bebyggelse skal tilpasses opprinnelig landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Det skal tas hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform og materialvalg.

Tiltak skal tilpasses opprinnelig landskap og terrengform. I skrånende terreng skal bygninger tilpasses terrenget. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås. Bevaring av eksisterende vegetasjon skal etterstrebes.»

Deler av bestemmelsen i kommuneplanen har etter sitt innhold overlapp med pbl. § 29-2. Statsforvalteren bemerker at det i forvaltningspraksis, som uttrykt i juridisk faglitteratur Pedersen mfl. Plan- og bygningsrett 3. utgave (2018) bind 2 side 440, er lagt til grunn at slike bestemmelser i arealplaner skal tolkes slik at de utdyper og presiserer lovens alminnelige krav i pbl. § 29-2.

Vurderingen av et tiltaks visuelle kvaliteter hører til kommunens frie forvaltningsskjønn. Som nevnt over skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av kommunens frie skjønn, jf. fvl. § 34 andre ledd. Det vil si at Statsforvalteren i begrenset grad overprøver kommunes vurdering, forutsatt at kommunens vurdering er saklig og begrunnet i relevante forhold etter plan- og bygningslovgivningen. Som klageinstans skal Statsforvalteren imidlertid påse at kommunen har tatt i betraktning og vurdert alle elementer i skjønnet.

Statsforvalteren kan komme til et annet resultat dersom argumenter som taler for et annet resultat i saken enn det kommunen kom frem til, er tilstrekkelig tungtveiende til å veie opp for hensynet til det kommunale selvstyret. Ved alle tilfelle skal Statsforvalteren påse at kommunens avgjørelse er fattet på et tilstrekkelig opplyst grunnlag, jf. fvl. § 17, og at det er tilstrekkelig begrunnet, jf. fvl. §§ 24 og 25.

Kommunen har i vedtaket gitt følgende vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter:

«Ansvarlig søker har redegjort for terrengendringer som skal gjennomføres, samt illustrert dette ved bruk av modeller. De terrengarbeidene som skal gjennomføres fremstår etter ansvarlig søkers beskrivelse ikke å være av en slik art eller omfang at de vil være i strid med kommuneplanens pkt. 1.5.2.

...

Alle tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan og bygningsloven § 29-2. Det er utfyllende bestemmelser om tilpasning i pkt. 1.5.2 i kommuneplanen. Takformen og øvrig utforming av garasjen er tilpasset den eksisterende boligen på eiendommen. Etter vår vurdering er bestemmelsene tilstrekkelig ivaretatt for tiltaket dere har søkt om.

...

Eiendommen har pr. i dag ikke noen garasje. Byggesaksenheten anser at det er påregnelig at en garasje vil måtte kunne oppføres på eiendommen. Tomtens terreng og utforming gjør at alternative plasseringer av tiltaket fremstår som begrenset.»

I klagebehandlingen har kommunen opprettholdt sine tidligere vurderinger under henvisning til at det ikke er tilkommet noen nye momenter som er avgjørende for vedtakets innhold.



Etter Statsforvalterens syn har kommunen tatt hensyn til de relevante momentene som gjør seg gjeldende. Vi kan ikke se at kommunens begrunnelse bygger på feil faktum eller utenforliggende hensyn, at det foreligger usaklig forskjellsbehandling eller at skjønnnet er sterkt urimelig.

Den konkrete vektingen av momentene ligger innenfor kommunes frie skjønn. Statsforvalteren skal, som nevnt, legge stor vekt på det lokale selvstyret ved prøving av dette skjønnnet.

Statsforvalteren bemerker at kommunen, etter anmodning fra klager, har gjennomført befaringsav tiltaket i forbindelse med klagebehandlingen. Statsforvalteren har videre studert kart, flyfoto og bilder og merket seg at det er flere andre hus og garasjer i det aktuelle området som har saltak slik det omsøkte tiltaket har. Bebyggelse med saltak er for øvrig også i tråd med § 4 i gjeldende reguleringsplan. Etter Statsforvalterens syn gjelder bestemmelsen om etasjeangivelse i reguleringsplanen § 3 kun bolighus og ikke garasjer. Som det klare utgangspunkt skal reguleringsplaner tolkes objektivt ut fra den naturlige forståelsen av ordlyden i bestemmelsen.² Det vises her til at garasjer er særskilt nevnt andre steder i planen og at det i enkelte bestemmelser også er brukt formuleringen «bygningene» som en fellesbetegnelse på både bolighus og garasje.

Etter Statsforvalterens syn fremstår både kommunens vekting av momentene og vurdering etter pbl. § 29-2 som forsvarlig. Statsforvalteren kan ikke se at det hefter feil ved kommunens skjønnsutøvelse eller at det foreligger tungtveiende argumenter for å tilsidesette kommunens vurdering.

Klageanførsler vedrørende den omsøkte garasjens visuelle utforming fører ikke frem.

Byggverkets plassering og høyde

Den aktuelle garasjen skal plasseres hhv. 2,0 meter fra vei og 1,0 meter fra nabogrensen til klager Aaslands eiendom i Sveene 50, og har en oppgitt mønehøyde på 4,4 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Bak garasjen er det tiltenkt en tilbakefylling med drenerende/støttende masser inn mot nabogrensen.

Tiltaket er i strid med hovedregelen i pbl. § 29-4 andre ledd om at byggverk skal ha avstand fra nabogrense som minst tilsvarer byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Kommunen kan likevel godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrensen enn det som fremgår av hovedregelen. Etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter ved oppføring av «frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak».

Kommunens avgjørelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b er underlagt fritt skjønn, og det skal i vurderingen foretas en interesseavveining mellom hensynet til nabo og hensynet til tiltakshaver, jf. rundskriv H-2015/8 punkt 4.

Kommunen har i vedtaket inntatt følgende vurdering:

«Den aktuelle eiendommen har pr. i dag ikke noe garasje og det er dermed påregnelig at en garasje vil kunne måtte oppføres på eiendommen. Garasjen er etter endringer plassert 1m fra nabogrense. Garasjens størrelse er under 50 kvm BYA og BRA, selv om den er i to etasjer.

² LB-2012-142334



Garasjens høyde gjør at den ikke kan unntas søknadsplikt og tiltaket er derfor omsøkt. Ansvarlig søker har vist at garasjens høyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng er under kommuneplanens høydebestemmelse. ...

Av kommuneplanens arealdel pkt. 1.5.4. fremgår det at maksimal møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5,0 meter og 3,5 meter der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan. Høyder skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ansvarlig søker har ved tegninger datert 05.02.24 vist til at mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng er ca. 4,4 meter.

Selv om oppføring av en garasje som omsøkt vil kunne påvirke naboeiendommene, bl.a. med tanke på utsikt, så kan ikke byggesaksenheten se at dette er i en slik grad at tillatelse ikke vil kunne gis. Det bemerkes at tiltaket for øvrig skal være i tråd med gjeldende bestemmelser for eiendom.»

I klagebehandlingen har kommunen opprettholdt sine tidligere vurderinger under henvisning til at det ikke er tilkommet noen nye momenter som er avgjørende for vedtakets innhold.

Etter Statsforvalterens syn fremstår kommunens vurderinger etter pbl. § 29-4 som forsvarlige. Vi kan heller ikke her se at kommunens begrunnelse bygger på feil faktum eller utenforliggende hensyn, at det foreligger usaklig forskjellsbehandling eller at det hefter feil ved kommunens skjønnsutøvelse. Den foretatte interesseavveiningen er heller ikke, etter Statsforvalterens syn, sterkt urimelig eller usaklig.

Det er anført at tiltaket vil medføre tap av kveldssol, spesielt for Sveene 54 (hjemmelshaver Urszula og Robert Angel). Statsforvalteren har studert kart, bilder og flyfoto og kan ikke se at det omsøkte tiltaket vil innebære noen ulemper knyttet til solforhold, verken for klagerne eller andre gjenboere. Det vises her til tiltakets plassering sett opp mot plassering av øvrig bebyggelse i området, samt at nabo- og gjenboereiendommer har sine primære uteområder vendt bort fra området der det omsøkte tiltaket er plassert.

Klagerne har i merknader direkte til Statsforvalteren stilt spørsmål ved beregningsmåten av tiltakets mønehøyde, og anført at beregningen av mønehøyde på 4,4 er basert på feil utgangspunkt.

Nærmere regler for beregning og måling av møne- og gesimshøyder angitt i pbl. § 29-4 første ledd følger av byggt teknisk forskrift (TEK17) § 6-2. Kommuneplanen viser til denne beregningsmåten i punkt 1.5.4 som fastslår at høyder skal «måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen». Av veiledningen til TEK17 § 6-2 (2) fremgår det at gjennomsnittlig terrengnivå skal beregnes etter at eventuelle terrengarbeider er utført. Videre er det gitt konkret veiledning for fastsetting av møne- og gesimshøyde for mindre bygninger, herunder for bygninger med saltak plassert i skrånende terreng.

Etter Statsforvalterens syn er ansvarlig søkers beregninger av tiltakets mønehøyde i tråd med gjeldende beregningsregler inntatt i lov, forskrift og plan. Klageanførsler vedrørende den omsøkte garasjens plassering og høyde fører ikke frem.

Øvrige klageanførsler

Klagerne har anført at innsendte 3D tegninger er misvisende og har i den forbindelse uttrykt bekymring for tegningenes tillagte vekt i saken. Statsforvalteren kan ikke se at kommunen har tillagt 3D tegningene avgjørende eller urimelig stor vekt. Det vises her til at ansvarlig søker har opplyst at 3D



tegningene er innsendt utelukkende som illustrasjoner for å understøtte øvrig materiale i saken, samt at kommunen også har befart de faktiske forhold i forkant av klagebehandlingen.

Statsforvalteren kan ikke se at øvrige klageanførsler har betydning for sakens resultat, og finner derfor ikke grunn til å redegjøre nærmere for disse.

Konklusjon

Etter Statsforvalterens syn er det påklagede vedtaket lovlig.

Under henvisning til vurderingene over opprettholder Statsforvalteren Skien kommunes vedtak av 05.06.2024. Det vil si at klager ikke har fått medhold i sin klage.

Med hilsen

Birgitte Svendsen (e.f.)
fagsjef

Åsne Dingsør-Dehlin
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Skien kommune	Postboks 158	3701	SKIEN
Urszula Angel	Sveene 54	3731	Skien
Thor Kristian Aasulfsen	Sveene 41	3731	Skien

Mottakerliste:

Stein Olav Aasland	Sveene 50	3731	Skien
Jens Terje Pedersen	Sveene 52	3731	Skien
SIGVARTS 3D TEGNE OG BYGGETJENESTER AS	Skjelbekkåsen 10	3720	SKIEN
Di Ruscio David Luigi	Sveene 48	3731	Skien