



Torill Nesse Kvamme  
Litlevika 26  
5914 Isdalstø

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Max Jensen, 5557 2382

## Byggesak - Lindås - 185/202 legalisering av etablert altan

Vi viser til klage og til ekspedisjon frå Lindås kommune (no Alver kommune) mottatt 10.12.2019.

### Vedtak

**Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune sitt vedtak av 30.10.19, sak 416\_19, slik at det vert gitt løyve til oppføring av altan.**

### Sakens bakgrunn

Saka gjeld legalisering av etablert altan på eigedom gbnr 185/202. Tiltaket utgjer ei auke i bygd areal på om lag 11 m2. Minste avstand frå altan til grense mot nabo er på ca. 2 meter.

Det vart i vedtak datert 26.07.19 gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §29-4. Avslaget vart påklaga av ansvarleg søkjar, Kolås Bygg AS, på vegne av tiltakshavar.

Plan- og miljøutvalet var på synfaring på staden 29.10.19. Klagen vart handsama av Plan- og miljøutvalet i vedtak datert 30.10.19 der klagen vart teken til følgje og det vart gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4:

*«Lindås kommune sitt vedtak datert 26.07.19 om avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for oppføring av altan nærare nabogrensa enn 4 meter vert ikkje oppretthalde. Klagen vert tatt til følgje. Dispensasjon frå pbl§ 29-4 vert gitt på vilkår av at det vert sett opp levegg i heile altanen sin breidde som vist på innsendt teiking E3 i saka Ved å setje opp levegg vil ein komme nabo sine insigelsar i møte og dempe innsyn til naboiegdommen. I dette buområdet står husa tett, og noko innsyn og lyd mellom eigedommane må påreknast.*

*PMU meiner utfrå ei heilheitleg vurdering at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.»*

Dykk som nabo har i skriv datert 15.11.19 klaga på vedtak datert 30.10.19.



Klagen vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 09.12.19, der Lindås kommune sitt vedtak datert 30.10.19 vart oppretthaldt og klagen ikkje tatt til følgje.

Saka ble så sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

#### *Klaga*

I klaga vert det vist til at saka kan skape presedens, og at kven som helst kan sette opp ein altan nærmare enn 4 meter , med påskudd om å vedlikehalde *fasaden, takrenne mv.*

#### **Regelverk**

Forvaltningslova (fvl) gjeld for Fylkesmannen si behandling av saka, sjå plan- og bygningslova (pbl) § 1-9. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende. Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka eller oppheva det kommunale vedtaket og sende saken attende for heilt eller delvis ny behandling, jf. forvaltningslova (fvl) § 34. Ved omstende som er fritt skjøn, skal statlege klageinstansar leggje stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Tiltak som strir mot pbl. 29-4 kan få dispensasjon. Vilkåra for dette følgjer av § 19-2 andre ledd:

*«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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»*

Det følgjer av forarbeida til lova at *«[d]et må foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må veies opp mot ulempene»*. Vidare må det *«[f]oreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon»*, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Etter plan- og bygningslova (pbl) § 29-4 er det stilt grenser for avstand og høgd for tiltak. Reglane er i hovudsak sett for å hindre somme av ulempene som nye tiltak kan ha for naboar, som auka brannfare, nedbygging, manglande utsyn og tap av sol og utsikt. Det er likevel slik at utanom høgde- og avstandskrava, må naboulempa vere monalege før kommunen kan reagere – og dei kan då berre sette ei ny plassering om ulempa kan avbøtast.

#### *Planstatus*

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt H Knarvik/planid.: 1263-19810505 er definert som bustadføremaal (tomt 34).

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er maks 0,25 av arealet på tomten, jf. føresegna til planen § 7.

#### **Fylkesmannens vurdering**

Tiltaket gjeld oppføring av altan som utgjer ei auke i arealet på 11m<sup>2</sup>. Tiltaket har ein minste avstand til nabogrensa på 2 meter. Det krevs difor dispensasjon frå pbl. § 29-4.

Tiltak skal ikkje komme nærare nabogrense enn fire meter jf. pbl. § 29-4 andre ledd. Unntatt frå dette er tiltak kor det er gitt samtykke frå nabo, eller der det er tale om eit mindre tiltak etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b

Etter pbl.§ 19-2 vert det for å kunna gje dispensasjon kravd at tiltaket ikkje set viktige omsyn til sides på ein vesentleg måte, og at føremonene med tiltaket veg klårt tyngre enn ulempene. Begge vilkåra



må være oppfylte. Ved dispensasjon frå lova må det takast omsyn til følgjene for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge, jf. § 19-2 tredje ledd.

Etter pbl. § 29-4 skal kommunen godkjenne plassering på tomte. Det gjeld og ved påbygg. Viktige omsyn bak denne regelen er mellom anna omsynet til lys, luft og inn- og utsyn og branntryggleik, mellom anna for naboar. Ikkje einkvan slik ulempe for nabo er grunn for avslag. Lova sine forarbeid og praksis syner at desse ulempene må være vesentlege ut frå kva som kan ventast ut frå forholda på staden, særleg gjeldande planverk.

I klaga viser de til at eit løyve til etablering av altan kan føre til presedens for andre omkringliggjande eigendomar. Dykk ser heller ikkje behovet for å oppføre altan for å kunne vedlikehalde egedomen.

Ansvarleg søkjar har kommentert klaga:

*«Vår vurdering har vore - og er fortsatt - at klagar vert tilstrekkelig ivaretatt ved oppføring av levegg slik vedtaket no stiller krav om. Ved gjennomføring av dette tiltaket imøtekjem ein alle klagar sine relevante innvendingar til tiltaket på ein god måte».*

Vidare går det fram at:

*«Når det gjeld presedens som klagar løftar i klagen er vi ikkje einig i den vurderinga. Ein altan som er direkte knytt til / fast i huset er nettopp det – fast i huset. I vår sak kjem me heller ikkje nærmare nabogrensa en bustaden allereie er etter at kommunen sjølv plasserte den slik for mange år sidan. Med andre ord er betingelsane for at ein liknande situasjon skal oppstå – og såleis at saka skal kunna skapa presedens - at sjølve bygningen allereie er plassert innanfor 4 meters grensa før ein fører opp altan som då likevel ikkje kjem nærmare grensa en det bygningen allereie er. Dette legg med andre ord snevre rammer for dei konkrete forhold i saka, noko som igjen medfører svært marginal opning for direkte samanliknbare saker og dermed presedens verknad».*

Kommunen har i si vurdering blant anna vist til at:

*«Administrasjonen har i si vurdering vektlagt at heimelshavar har moglegheit til å utvide eksisterande altan utan å komme i konflikt med plan- og bygningslova § 29-4, vidare er det vektlagt at nabo klart er i mot plassering av altan slik som omsøkt.*

*Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klagen eller kommentar til denne er komt fram nye moment som tilseier ei anna vurdering av saka.*

*Sosiale, personleg og menneskelege omsyn vert normalt ikkje tillagt avgjerande vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygninglova jf. Ot.prp 32 (2007-2008) kap. 6.1*

*Administrasjonen kan ikkje sjå at det i denne saka er særskilde grunnar til å sette avstandsregelen i pbl. § 29-4 tilside. Moment framsett i klagen kan gjere seg gjeldande på fleire eigendomar og er ikkje unike for akkurat denne egedomen».*



Fylkesmannen har i denne saka kome til at dispensasjonen ikkje sett omsyna bak føresegna vesentleg til side. Fylkesmannen syner då spesielt til omsynet til lys, luft og inn- og utsyn og branntryggleik. Vi ser at det er kun ein liten del av altanen som kjem i konflikt med pbl. § 29-4 om 4 meter til nabogrensa. (Se illustrasjon) Etter vår meining vil oppføringa av altanen gjere ein marginal forskjell frå korleis avstanden til nabogrensa er i dag.



Vidare har vi sett hen til argumentet om at altanen skal sikre tilkomst for vedlikehald av fasaden. Kommunen har også gjennom å stilla vilkår til dispensasjonen gjort avbøtande tiltak som førar til ein betre situasjon for klagar. Dette er gjort ved å krevje at det vert sett opp levegg i heile altanen sin breidde. Det er også lagt vekt på at altanen ikkje skal brukas som areal til utebruk, men skal nyttast som areal for å gjere det enklare for å utføre vedlikehald.

Fylkesmannen finn etter dette at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

#### *Oppsummering*

Klagen blir ikkje teken til følge. Kommunen sitt vedtak blir stadfesta.

Fylkesmannens vedtak er endeleg, og kan ikkje klagast vidare, jf fvl § 28 tredje ledd.



Med helsing

Anne Kjersti Sande  
fagdirektør

Max Jensen  
seniorrådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Emil Gundersen	Litlevika 24	5914	
KÅLÅS BYGG AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
Alver kommune	Havnevegen 41 A	5918	FREKHAUG