



Trond Flatøy og  
Anne-Lene Sundby Flatøy  
5918  
5918 Frekhaug

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Beate Lambach, 5557 2118

## Alver kommune – gnr 323/bnr 500 – Frekhaug – Oppføring av garasje

Vi viser til deres klage av 28.09.2020, samt til Alver kommunes oversendelse av klagesaken den 22.11.2020, sak 20/14140.

### Vedtak

**Statsforvalteren stadfester Alver kommunes vedtak av 08.09.2020, sak 20/14140.**

### Sakens bakgrunn

Eiendommen gnr. 323 bnr. 500 er bebygd med bolig og har tidligere vært bebygd med garasje. Den opprinnelige 15 år gamle garasjen ble totalskadd som følge av brann og er godkjent revet i sak 20/8383, administrativt vedtak 438/20 datert 26.04.2020.

Alver kommune ga den 08.09.2020 tillatelse til oppføring av garasje. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad. Dispensasjon er omsøkt og ble innvilget av kommunen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-1 og 19-2.

Vedtaket ble påklaget 28.09.2020. Dere påpeker at dere ikke ønsker en garasje med loftsetasje, da den ekstra høyden på bygget gjør bygget mye større. Videre er dere bekymret for brannsikkerheten og mener det er større sjanse for spredning jo høyere et bygg er. Etter deres mening vil det ikke være tilstrekkelig å bygge i brannhemmende materialer, og dere vurderer derfor å kreve at det settes opp en brannmur mellom garasjen og deres tomtegrense. Byggets høyde vil også i større grad hindre lys og utsikt enn et lavere bygg. Vi viser ellers til klagen i sin helhet.

Ansvarlig søker har på vegne av tiltakshaver den 28.10.2020 kommet med kommentarer til klagen. Vi viser til kommentarene i sin helhet.

Utvalg for areal, plan og miljø (APM) behandlet deres klage i møte den 11.11.2020, sak 159/20. Klagen ble ikke tatt til følge og vedtaket var enstemmig.



Saken ble deretter sendt til Fylkesmannen i Vestland, nå Statsforvalteren i Vestland, for klagebehandling.

## **Regelverk**

### Statsforvalterens myndighet

Forvaltningsloven (fvl.) gjelder for Statsforvalterens behandling av klagesaken, jf. pbl. § 1-9 første avsnitt. Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter plan- og bygningsloven, jf. § 1-9 femte avsnitt og rundskriv T-2/ 09 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD).

Under klagebehandlingen kan vi prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til eventuelle nye omstendigheter, jf. fvl. § 34. Som klageinstans har vi kompetanse til å treffe nytt vedtak i saken, stadfeste kommunens vedtak eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34. Ved vurderingen av omstendigheter underlagt det frie skjønn, skal Statsforvalteren legge stor vekt på det kommunale selvstyret, jf. fvl. § 34.

### Plansituasjon

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan Frekhaug senter/vest, planid 125619951011.

Tillatt utnyttelsesgrad (TU) skal ifølge reguleringsplanen maksimalt være 20%, jf. § 3 bokstav d.

### Plan- og bygningsloven – dispensasjon

Ifølge § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt», jf. andre avsnitt første setning. Videre stilles det krav om at «fordelene ved å gi dispensasjon [må] være klart større enn ulempene», jf. andre avsnitt andre setning. Begge disse vilkårene må være oppfylte.

## **Statsforvalteren sin vurdering**

Utnyttelsesgraden for området følger av reguleringsplanen for Frekhaug senter/vest og er satt til TU 20 %. Den omsøkte garasjen medfører at utnyttelsesgraden for eiendommen blir rundt 32 % BRA og tiltaket krever derfor dispensasjon fra reguleringsplanen.

Det første som må vurderes er om «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt», jf. § 19-2 andre avsnitt første setning.

Hensynet bak å fastsette utnyttelsesgrad er «regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene», jf. byggteknisk forskrift (TEK 17) § 5-1. Når det gjelder forholdet til omgivelsene skal det blant tas hensyn til å sikre tilstrekkelig lys, luft og åpenhet på tomten.

Videre fremgår det av lovens formålsbestemmelse at «planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter [, og] det skal legges vekt på langsiktige løsninger, (...) hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene», jf. § 1-1 fjerde og femte avsnitt.



Dispensasjon fra planbestemmelser skal ifølge forarbeidene ikke være kurant da planene er vedtatt i kommunens høyeste organ etter en prosess der hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning skal være ivaretatt, og er sentrale som informasjons- og styringsverktøy<sup>1</sup>.

Det skal i utgangspunktet foreligge tungtveiende grunner for å innvilge dispensasjonssøknader. Det vil imidlertid ha stor betydning for vurderingen av og terskelen for dispensasjonssøknaden om det gjelder et nybygg eller en gjenoppføring av et bygg.

Etter pbl. 1985 § 7 var det krav om at det forelå «særlige grunner» for å innvilge dispensasjoner. Gjenoppføring ble lett ansett som en slik særlig grunn og blant annet Sivilombudsmannen har uttalt seg om dette hensynet i en rekke saker. I sak 841/84 fikk gjenoppføringshensynet avgjørende betydning da det nye bygget som ble ført opp ikke ville bli «vesensforskjellig fra det tidligere bygg» og det ville heller ikke medføre «noen økt ulempe i forhold til tidligere»<sup>2</sup>. I Pedersen m. fl. legges det til grunn at dersom den faktiske situasjon blir den samme, så vil de hensyn som skal ivretas gjennom den bestemmelsen man ønsker å dispensere fra, ikke kunne sies å bli skadelidende<sup>3</sup>.

Sivilombudsmannen har senere presisert at det likevel må foretas en konkret vurdering, hvor det at det er tale om en gjenoppføring vil være ett av flere moment. Det vil etter forholdene imidlertid kunne være grunn til å tillegge dette hensynet atskillig vekt.<sup>4</sup> Gjenoppføringshensynet vil ha særlig vekt i saker hvor bygninger må rives som følge av naturkatastrofer som storm, brann eller lignende<sup>5</sup>. Sivilombudsmannen uttalte følgende i sak 871/89 som gjaldt gjenoppføring av en totalskadet sjøbu etter en storm:

*«Den omstendighet at en bygning som følge av brann eller storm blir totalskadet, vil i alminnelighet være et sterkt argument for å tillate gjenoppføring. En slik rett kan også være uttrykkelig fastsatt i reguleringsbestemmelser uten at det er tilfelle i vår sak. Bestemmelser av denne karakter synes imidlertid bare å gi uttrykk for et alminnelig rimelighetsprinsipp, der det oppstår uventede eller uvanlige situasjoner. Om ikke stormen hadde kommet, ville eieren ved vanlig vedlikehold trolig kunne ha opprettholdt bygget på lovlig måte i mange år fremover.»<sup>6</sup>*

Selv om enkelte av sakene fra Sivilombudsmannen gjelder dispensasjonsbestemmelsen i pbl. 1985 og vilkårene for å gi dispensasjon etter gjeldende lov er strammet noe inn, legges det i Pedersen til grunn at tilsvarende synspunkt også gjør seg gjeldende for dagens dispensasjonsbestemmelse<sup>7</sup>. Dette er Statsforvalteren enig i.

Dere mener den omsøkte garasjen vil bli for høy med loftsetasjen og viser til økt fare for brannspredning, negativ påvirkning på lys og utsikt, reduksjon av verdi på eiendommen deres, samt at dere føler dere innebygget.

Det er i denne saken tale om oppføring av en garasje som erstatning for den garasjen som stod der opprinnelig. Den opprinnelige garasjen hadde stått der i 15 år og ble totalskadd på grunn av en brann, og det fremgår ikke noe i saken som tyder på at dette skyldes irregulære forhold, som for

<sup>1</sup> Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

<sup>2</sup> Sivilombudsmannens årsmelding 1985 (s.150).

<sup>3</sup> Pedersen m.fl., *Plan- og bygningsrett 3.utg. Del 2* (2011). Universitetsforlaget, Oslo. (s.224).

<sup>4</sup> SOM-2007-2389.

<sup>5</sup> Pedersen m.fl. (s.224).

<sup>6</sup> Sivilombudsmannens årsmelding av 1990 (s.165).

<sup>7</sup> Pedersen m.fl. (s.224).



eksempel dårlig vedlikehold eller lignende. Statsforvalteren mener derfor at både tiltakshaverne og naboene hadde god grunn til å forvente at garasjen ville bli stående som den gjorde i mange år fremover. Etter vårt syn har gjenoppføringshensynet derfor atskillig vekt i denne saken.

Som det fremgår av kommunens begrunnelse er utformingen av den nye garasjen svært lik den opprinnelige, men noe redusert i størrelse sammenlignet med den som brant. Den er også trukket noe lenger inn på eiendommen slik at det er større avstand til nabogrensen. Både opprinnelig og ny garasje har loftsetasje, men verken ny eller opprinnelig garasje hadde målverdig areal på loftet da taket er for lavt. Arealet kan derfor kun brukes til bod og ikke til varig opphold.

Det er forståelig at dere som nære naboer er bekymret for brannsikkerheten med tanke på den opplevelsen dere har hatt. Vi finner imidlertid, i likhet med kommunen, at brannsikkerheten er ivaretatt i dette tilfellet da den nye garasjen vil oppføres i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK17) og må oppfylle krav for å hindre brannsmitte. Vi finner det også positivt at tiltakshaver har redusert garasjens totale størrelse og høyde sammenlignet med den opprinnelige, samt trukket den noe mer bort fra deres grense for å oppfylle avstandskrav og imøtekomme merknader fra dere. Vi er derfor enig med kommunen i at en ny garasje som oppfyller dagens tekniske krav og i tillegg er mindre og lenger unna deres eiendom vil være bedre rustet til å tåle brann og hindre brannspredning. På denne bakgrunn finner vi heller ikke grunn for å sette krav om brannmur mellom garasjen og grensen deres.

Dere viser til at garasjens høyde i større grad hindrer for lys og utsikt enn et lavere bygg. Dersom et tiltak i negativ grad påvirker omgivelsene med tanke på lys og utsikt vil dette være forhold som i utgangspunktet kan tale for at en dispensasjon for tiltaket potensielt tilsidesetter hensynene bak en bestemmelse om utnyttelsesgrad i vesentlig grad. Situasjonen stiller seg imidlertid noe annerledes når det er tale om å vurdere gjenoppføring av et bygg som følge av brann. Da vurderes i større grad om det nye bygget utgjør en forskjell sammenlignet med slik situasjonen var med det opprinnelige bygget. I denne saken kan vi ikke se at dere blir dårligere stilt i forhold til tidligere, da den nye garasjen både er redusert i størrelse og høyde, samt trukket noe lenger unna deres grense. Dersom den nye garasjen utgjør noen endring for situasjonen med tanke på lys og utsikt, vil det etter vår mening sannsynligvis være en forbedring sammenlignet med tidligere.

Statsforvalteren har, i likhet med kommunen, forståelse for at dere føler dere innebygget som ledd i utbygging på de regulerte naboeiendommene. Utbygging på naboeiendommene er imidlertid ikke relevant for vurderingen av om den omsøkte garasjen oppfyller vilkårene for dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad.

Etter en samlet vurdering finner vi at forholdet til omgivelsene ikke vesentlig tilsidesettes ved en dispensasjon for den nye garasjen. Vi kan heller ikke se at andre hensyn bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse berøres ved en dispensasjon i denne saken. Vi finner at brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt og legger avgjørende vekt på at situasjonen med den nye garasjen fører til tilnærmet uendrede, om ikke forbedrede forhold, når det gjelder lys- og utsiktsforhold på nabotomten.

Det neste som må vurderes er om «fordelene ved å gi dispensasjon [er] (...) klart større enn ulempene», jf. andre avsnitt andre setning.



Ifølge forarbeidene er det ikke tilstrekkelig med en alminnelig interesseovervekt, men krav om en klar interesseovervekt for at en dispensasjon kan innvilges<sup>8</sup>.

Også ved denne vurderingen har det atskillig vekt at det er tale om gjenoppføring av en garasje som følge av brann. Utgangspunktet vil da være om den nye garasjen vil føre til ulemper sammenlignet med slik situasjonen var med den opprinnelige garasjen.

Vi kan ikke se at det foreligger slike ulemper i denne saken. Ulempene som er påpekt i form av fare for brannspredning, ulemper for lys og utsikt, følelse av å være innebygget og reduksjon av verdi på egen eiendom kan vi ikke se egentlig er ulemper som kommer med en ny garasje når det har stått en tilsvarende garasje der i 15 år. Som påpekt tidligere anser vi hensyn til brannsikkerheten ivaretatt og de andre forholdene som påpekes er ikke forhold som har endret seg når det er tale om gjenoppføring av garasjen og den nye situasjonen faktisk er noe forbedret sammenlignet med tidligere. Det vil etter Statsforvalterens mening stride mot både rimelighetshensyn og den alminnelige rettsoppfatning om naboer skulle dra fordel av at et bygg brenner ned på nabotomten.

Vi vil videre peke på at en rekke av innvendingene deres er tatt hensyn til i løpet av søknadsprosessen ved at tiltaket ble revidert og justert i tråd med deres nabomerknad, blant annet ble både bruksareal og høyde redusert, og trapp ble tatt inn i garasjen.

Fordelene med å innvilge dispensasjonen er at tiltakshaver får mulighet til å føre opp et bygg han mistet som følge av brann, og dermed tilfredsstilt både behov for bod- og parkeringsplass, behov han tidligere hadde dekket på lovlig vis. Det er også en klar fordel i samfunnet at man får anledning til å gjenoppføre et bygg man uforskyldt mister som følge av brann eller annen naturkatastrofe, så lenge erstatningsbygget ikke påfører ulemper som ikke eksisterte ved det opprinnelige bygget. Den rimelighetstanken som ligger bak gjenoppføringshensynet har etter vår mening betydelig vekt i denne vurderingen, særlig med tanke på at den nye garasjen er noe mindre og mer trukket bort fra nabogrensen. Vi finner derfor at fordelene er klart større enn ulempene ved å innvilge dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad.

Vi vil avslutningsvis komme med noen merknader angående kommunens begrunnelse da vi finner den noe mangelfull i denne saken, jf. fvl. § 25. Ved vurderingen av de anførte ulempene i form av reduserte lys- og utsiktsforhold har kommunen lagt til grunn et uriktig vurderingstema. Kommunen har vurdert om ulempene utgjør betydelige ulemper etter avstandsregelen i § 29-4. Det riktige ville være å vurdere tap av lys og utsikt som del av vurderingen av dispensasjon fra utnyttelsesgraden. Forskjellen på de to vurderingene er at det skal mer til for naboer å bli hørt med ulemper i en vurdering etter § 29-4 enn ved ulemper i en dispensasjonsvurdering. Utgangspunktet i en dispensasjonsvurdering er nemlig motsatt enn ved en § 29-4-vurdering fordi man i ved en dispensasjon søker om å bygge i strid med lov eller plan. Normalt sett kunne en mangelfull begrunnelse ført til en opphevelse av saken og en påfølgende ny behandling i kommunen. I denne saken har vi imidlertid kommet til at den mangelfulle begrunnelsen ved kommunens vedtak ikke har hatt betydning for sakens utfall<sup>9</sup>, da gjenoppføringshensynet står svært sterkt og det forhold at den omsøkte garasjen faktisk er noe mindre og trukket noe mer bort fra naboenes eiendom. Vi vil også påpeke at vi som klageinstans har full overprøvningsrett ved behandlingen av en klagesak, samt at vi har funnet saken tilstrekkelig opplyst til å kunne fatte vedtak, jf. fvl. §§ 17 og 34.

---

<sup>8</sup> Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.242.

<sup>9</sup> Jf. fvl. § 41.



Statsforvalteren finner at vilkårene i pbl. § 19-2 andre avsnitt er oppfylt, og dispensasjon fra utnyttelsesgraden i reguleringsplanen for Frekhaug senter/vest innvilges for oppføring av den omsøkte garasjen.

### **Oppsummering**

Statsforvalteren har vurdert deres klage og sakens rettslige og faktiske sider.

Klagen har ikke ført frem. Kommunens vedtak er stadfestet.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan derfor ikke påklages videre, jf. fvl. § 28 tredje avsnitt.

Med hilsen

Karen Elin Bakke  
seniorrådgiver

Beate Lambach  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Kristin Brakstad Traa	Holtermandsvegen 12 B	5918	Frekhaug
Alver kommune	Postboks 4	5906	Frekhaug
Per Arne Traa	Holtermandsvegen 12 B	5918	Frekhaug
Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	Valestrandsfossen