



Roy William Ottemo
Holsbergstien 6
5918 Frekhaug

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ove Midtbø, 5764 3176

Alver kommune gnr. 353 bnr. 26, Bratshaug. Legalisering av hagestue.

Vi viser til oversending av klagesak fra Alver kommune den 15.05.2023, og til klage datert 20.12.2022. Statsforvalteren beklager lang saksbehandlingstid.

Vedtak

Statsforvalteren i Vestland stadfester Alver kommunes vedtak datert 08.12.2022, sak 941/22.

Sakens bakgrunn

I vedtak fra Alver kommune 03.06.2022 ble du gitt pålegg om å rette/tilbakeføre tilbygg til stue og hagestue på din eiendom gbnr. 353/26.

På grunnlag av pålegget om retting søkte du 10.06.2022 om legalisering av tilbygg til hytte med bruksareal (BRA) opplyst til ca. 11,8 m² og bygd areal (BYA) ca. 14,8 m² og hagestue/bod/hobbyrom med bruksareal (BRA) opplyst til å være ca. 21,5 m² og bygd areal (BYA) ca. 24,9 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 11,9 % BYA. Søknaden ble supplert med opplysninger fra deg 20.07.2022, 19.09.2022 og 24.10.2022.



I forbindelse med søknaden er det fremsatt felles nabomerknader i brev 22.06.2022 fra eierne av gbnr. 353/4, 353/5, 353/31, 353/19 og 353/22. Du har kommentert nabomerknadene i brev datert 20.07.2022.

I administrativt vedtak fra Alver kommune 08.12.2022, sak 941/22, ble det gjort følgende vedtak:

«Det vert gjeve løyve for legalisering av tilbygg til hytte på følgjande vilkår:

1. Tilbygget skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.06.22 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Før tilbygget vert teke i bruk skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.
3. Før ferdigattest for tilbygget skal gjevast skal hagestove rivast og dokumentasjon skal sendast inn.



Det vert gjeve avslag på søknad om legalisering av hagestove på gbnr 353/26.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl §§ 29-1, 29-2, 29-4.

Ved evt. klage skal det sendast dokumentasjon på at hagestove er frittliggjande, på at gangbru og terrasse på hagestove er fjerna.»

Du har påklaget den delen av vedtaket som gjelder avslag på søknaden om legalisering av hagestue i brev datert 20.12.2022. Klagen kan kort oppsummeres med at midlertidig gangbro mellom hagestue og tilbygg til hytten er fjernet, slik at hagestuen nå er frittstående med avstand til nabogrense på mer enn 1 meter. Det er også lagt ved bildedokumentasjon på dette. Du kommenterer også nabomerknader som er framsatt i saken.



Bilde vedlagt klage 20.12.2022

I forbindelse med klagen, er det fremsatt ytterligere nabomerknader fra eierne av gbnr. 353/22, Kjersti og Kjell J. Borlaug pr. e-post med vedlegg 04.02.2023 og fra eierne av gbnr. 353/19, Reidun og Lars Nedrelied pr. e-post 05.04.2023.



Bilder vedlagt nabomerknader 04.02.2023

Klagen er vurdert og behandlet av Alver kommune v/Utval for areal, plan og miljø 26.04.2023, sak APM-054/23, uten at det er funnet grunnlag for å ta klagen helt eller delvis til følge. Saken er deretter sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse 15.05.2023.

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og



bygningsloven, se plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

Statsforvalteren kan prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Kommunen skal gi tillatelse til tiltak som ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd.

I plan- og bygningsloven kapittel 29 er det gitt bestemmelser som stiller krav til et tiltaks utforming (plan- og bygningsloven § 29-1), visuelle kvaliteter ved tiltaket (plan- og bygningsloven § 29-2) og et byggverks plassering, høyde og avstand fra nabogrense (plan- og bygningsloven § 29-4).

Planstatus

Eiendommen ligger i uregulert område innenfor det som i kommunedelplanens arealdel for tidligere Meland kommune¹ er definert som fritidsboligformål.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren finner at saken er tilstrekkelig opplyst til at vi kan gjøre vedtak, jf. forvaltningsloven § 33. Videre legger vi til grunn at du har klagerett, og at det er klaget til rett tid, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Saken gjelder søknad om legalisering av allerede oppført hagestue på din eiendom gbnr. 353/26. Bruksareal (BRA) er opplyst til å være ca. 21,5 m² og bygd areal (BYA) ca. 24,9 m².

Innledningsvis bemerker vi at en søknad om etterfølgende godkjenning av allerede etablert tiltak skal behandles som om tiltaket ikke er utført.²

Den etterfølgende søknaden er avslått med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. §§ 29-1, 29-2, 29-4. I den nærmere begrunnelsen for vedtaket blir det blant annet vist til at hagestuen ikke er frittstående, og at minste avstand til nabogrensen mot gbnr. 353/4 er på ca. 3 meter, og derfor i strid med avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4. Det er ikke søkt om dispensasjon fra avstandskravet, og det foreligger ikke samtykke fra eier av gbnr. 353/4 om plassering nærmere nabogrensen enn 4 meter. Det fremgår videre av begrunnelsen at den omsøkte hagestuen er vurdert å heller ikke oppfylle vilkårene i plan- og bygningsloven § 29-1 om utforming av tiltak og plan- og bygningsloven § 29-2 om visuelle kvaliteter.

I klagen fra deg 20.12.2022 viser du til at midlertidig gangbro mellom hagestue og tilbygg til hytten er fjernet, slik at hagestuen nå er frittstående med avstand til nabogrense på mer enn 1 meter. I klageomgangen har Alver kommune lagt vekt på opplysningene om at hagestuen nå er frittliggende etter at gangbro er fjernet. Ved vurderingen av klagen er det også vektlagt at tiltaket er under 50 m², er plassert ca. 3,1 meter mot nabogrensen til gbnr. 353/4 og oppført i en etasje. Samtidig blir det vist til at gesimshøyden er over tre meter, slik at hagestuen ikke kommer inn under fritaksreglene for søknad og tillatelse i byggesaksforskriften (SAK) § 4-1. Selv om gangbroen er fjernet, så legger kommunen til grunn at tiltaket er søknadspiktig på vanlig måte etter plan- og bygningsloven § 20-1.

¹ [Kommuneplan for Meland 2015-2026](#)

² Se bl.a. O.J Pedersen m.fl. Plan- og bygningsrett, del 2. s. 629, SOMB-2011/1482 og SOMB-2015-1370



Plassering mot nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b

Ved gjennomgang av sakens opplysninger er vi på samme måte som kommunen av den oppfatning at det omsøkte tiltaket ikke omfattes av unntaksbestemmelsene i SAK § 4-1 når det gjelder avstand til nabogrense, siden gesimshøyden er på mer enn tre meter. Det betyr at hovedregelen om en avstand til nabogrense på minst fire meter gjelder for det omsøkte tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd.

I klageomgangen har kommunen vurdert hvorvidt omsøkt tiltak kan regnes som et mindre tiltak, slik at en plassering kan godkjennes nærmere nabogrensen enn det som følger av hovedregelen, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b.

I departementets rundskriv H-8/15³ er det gitt nærmere retningslinjer for når det kan godkjennes en plassering av tiltak nærmere nabogrensen etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b. Under punkt 4.2 på side 12, fremgår at denne vurderingen er underlagt kommunens frie skjønn og at tiltakshaver ikke har rettskrav på å få godkjent en plassering nærmere nabogrensen enn fire meter.

Slik vi ser det, har Alver kommune gjort en konkret og forsvarlig vurdering når det gjelder plasseringen av det omsøkte tiltaket på eiendommen. Kommunen har etter vårt syn gjort en saklig interesseavveining av de hensynene som gjør seg gjeldende i sine vurderinger. Vi mener vurderingene er gjort i tråd med gjeldende lovverk og retningslinjer og kan ikke se at det er grunnlag for å tilsidesette denne vurderingen. I denne sammenhengen har vi også lagt stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret.

Utforming og visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2

Vurderingen av et tiltaks utforming og visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 er også underlagt kommunens frie skjønn, jf. blant annet nevnte rundskriv H-8/15 punkt 2.6. Det betyr også at det gjelder en høy terskel for Statsforvalteren som klageinstans å overprøve kommunens vurderinger etter disse bestemmelsene.

Slik vi ser det, har Alver kommune både i søknadsomgangen og i klageomgangen, gjort en konkret og utfyllende vurdering av tiltakets utforming og visuelle kvaliteter slik bestemmelsene med tilhørende retningslinjer legger opp til. Det er også gjennomført befaring på eiendommen i klageomgangen.

I vurderingen har kommunen blant annet vektlagt at tiltaket har en dominerende og provisorisk karakter, som ikke tar hensyn til byggeskikken i det opprinnelige hytteområdet. Det er videre lagt vekt på at takvinkel på hagestuen avviker fra opprinnelig takvinkel på hytten, vinduene er for dominerende på byggets fasader og ikke tilpasset bygningsmiljøet i området og tiltaket har en unaturlig høy plassering i terrenget.

Statsforvalteren vurderer at Alver kommune har gjort en saklig interesseavveining av relevante hensyn som gjør seg gjeldende i vurderingen av det konkrete tiltakets utforming og visuelle kvaliteter som er i samsvar med gjeldende lovverk og retningslinjer. Vi har ikke merknader til denne vurderingen, og som klageinstans har vi også her lagt stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved overprøvingen.

³ [Rundskriv H-8/15](#)



Vi registrerer også at kommunen har vektlagt merknader fra naboer i sine vurderinger. Slik vi ser det, er det relevant å vektlegge merknader fra naboer i vurderingen av slike saker. Statsforvalteren mener også at det er godtgjort at det omsøkte tiltaket har slike ulemper for naboene at det er relevant å legge vekt på nabomerknadene i denne saken.

Etter Statsforvalterens vurdering har kommunen vurdert tiltaket både i seg selv og i forhold til omgivelsene slik de aktuelle bestemmelsene legger opp til. Vi mener kommunen har gjort en tilstrekkelig konkret vurdering av det omsøkte tiltaket opp mot gjeldende bestemmelser, hvor det er lagt vekt på hensyn som fremstår som saklige og relevante. Det er etter vår vurdering gitt en tilfredsstillende begrunnelse for avslaget, og vi har ikke funnet feil ved skjønnsutøvelsen.

Som klageinstans skal vi som nevnt legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret og være tilbakeholdne i overprøvingen av kommunens skjønn i saker som gjelder et tiltaks utforming, visuelle kvaliteter og et byggverks plassering. Vi har ikke funnet grunnlag for å overprøve kommunens skjønnsmessige vurdering i denne saken.

Oppsummering:

Klagen har ikke ført frem. Statsforvalteren finner ikke grunnlag for å omgjøre Alver kommunes vedtak datert 08.12.2022, sak 941/22 om avslag på søknad om legalisering av hagestue på gbnr 353/26.

Vedtaket er endelig, og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Ida Loftesnes Kvåle
seniorrådgiver

Ove Midtbø
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Audun Helge Bratshaug	Skjelangervegen 779	5917	Rossland
Eirik Magnus Skurtveit	Baneveien 35	5010	Bergen
Jorunn Bodil Bratshaug	Skjelangervegen 773	5917	Rossland
Kjell Johannesen Borlaug	Haukedalsbotn 93	5119	Ulset
Kjersti Borlaug	Haukedalsbotn 93	5119	ULSET
Lars Nedrelid	Postboks 9 Skjoldtun, Dyrhaugen 50	5236	RÅDAL
Nina Marie Skurtveit	Baneveien 35	5010	Bergen
Reidun Nedrelid	Postboks 9 Skjoldtun, Dyrhaugen 50	5236	RÅDAL
Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG