



Mottakere etter liste

Saksbehandler, innvalgstelefon

Sunniva Nybøe Førland, 5557 2138

Byggesak - Meland - 323/562 Frekhaug - utviding av bod

Vi viser til daværende Meland kommunes oversendelse av klagesak i brev av 05.12.2019. Videre viser vi til deres klage datert 21.10.2019.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester Meland kommune sitt vedtak av 01.10.2019 sak 19/1655 og etterfølgende vedtak av 25.10.2019 om tillatelse til endring av tiltak.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder tilbygg på gbnr. 323/562 (tidligere gårdsnummer 23) i form av utvidelse av eksisterende bod. Tiltakshaver er Christopher Solberg.

Sammen med Eirik Andersen og Ingeborg Boge ved Løypetona nr. 98, sendte dere nabomerknader til den opprinnelige søknaden om påbygg av utebod og bygging av carport. Solberg valgte senere å endre søknaden til oppføring av en større bod. Meland kommune ga tillatelse til utvidelse av boden i vedtak av 01.10.2019.

Boligen deres på gbnr. 323/566 ligger i bakkant av gbnr. 323/562. I klagen skriver dere at tiltaket forringer verdien av boenhetene i tomannsboligen deres. Deres begrunnelse er at havutsikten fra boligen og verandaen blir vesentlig redusert eller borte. Videre peker dere på at dere ikke forventet slik påbygging, da boligene i feltet er bygget i en lik stil. I tillegg bemerker dere at endringen fra planen om utbygging av bod og carport til en stor bod, ikke ble nabovarslet. Vi viser til klagen i sin helhet.

I etterfølgende vedtak av 25.10.2019 ble det gitt tillatelse til endring av tiltak. Endringen gjaldt tilbyggets høyde i tidligere tegninger. Riktig høydemål på boden er fra 2,1 m til 3,2 m.

I vedtak av 26.11.2019 går det frem at klagen ikke inneholder nye opplysninger eller begrunnelser som tilsier omgjøring av tillatelsen. Klagen ble ikke tatt til følge av kommunen.

Saken er oversendt til Fylkesmannen i Vestland for klagebehandling.



Rettsregler

Fylkesmannen er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter plan og bygningsloven, se pbl. § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09. Vi skal som klageinstans se til at kommunen ved behandlingen av saken har fulgt de lover, forskrifter og saksbehandlingsregler som gjelder på området.

Forvaltningsloven (fvl.) gjelder for Fylkesmannens saksbehandling jf. pbl. § 1-9 første ledd. Fylkesmannen kan "prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter». Vi «skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham" jf. fvl. § 34 andre ledd. Vi kan stadfeste kommunens vedtak, omgjøre vedtaket eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling.

Byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense

Utbyggingsretten i pbl § 21-4 første ledd tilsier at plasseringen og høyden i utgangspunktet skal godkjennes, dersom tiltaket er i tråd med gjeldende regelverk.

I pbl. § 29-4 første og andre ledd heter det at:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter».

I rundskriv fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet blir det vist til at:

«Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan»-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk»¹.

Plansituasjon

Gbnr. 323/562 inngår i Reguleringsplan for Løypetona. Arealformålet er boliger med tilhørende anlegg innenfor byggeområde B2. Felt B2-3, hvor det omsøkte tiltaket skal plasseres, er spesifikt avsett til "einebustad/fleirmannsbustad (2 eller 4 manns)".

Maks grad av utnyttning er 75 % BRA. Maks mønehøyde er på plankartet angitt til + 26. Vi legger til grunn at det skal forstås som kote 26 (meter over havet). Det er tegnet inn byggegrense i arealplankartet (stiplet linje).

Fylkesmannens vurdering

¹ H-2015-8, punkt 3.2.3.



Visuelle kvaliteter

Dere har anført at boligene i feltet er bygget i en lik stil og bør ikke bli ødelagt av påbygg etter hver enkelt sine forgoðtbefinnende.

Det følger av pbl. § 29-2 at 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»*.

Etter forarbeidene er de lokale bygningsmyndighetene *«best egnet til å foreta den skjønnsmessige vurderingen, basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklingen i kommunen»*.² Det følger da av regelen i forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum at vi skal legge stor vekt på kommunens syn. Departementet har uttalt at Fylkesmannen bør *«være svært tilbakeholden med å overprøve kommunens vurdering av visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2.»*³

Kommunen har vurdert at tiltaket underordner seg hovedbygget og har samme stil og uttrykk som hovedbygget. Kommunen har med andre ord vurdert bodens fasadeuttrykk i relasjon til eksisterende stil og størrelsesforhold. Det er gjort en saklig vurdering og begrunnelsen er tilstrekkelig. Vi mener at kommunen har gjort en forsvarlig vurdering etter pbl. § 29-2. Vi ser derfor ikke grunnlag for å sette denne til side.

Plassering, høyde og utnyttelse

Boden er plassert innenfor byggegrensen som fremgår av arealplankartet. Maks utnyttingsgrad i reguleringsplanen er som nevnt 75 % BRA. Det er opplyst at tiltaket har TU% på 56,5 %.⁴

Tiltaket ligger innenfor den regulerte byggegrensen, og det er innenfor reguleringsplanens rammer hva gjelder høyde.

Vurdering av naboulempen

Det neste spørsmålet er om dere blir påført betydelige naboulempen som følge av tiltaket.

Dere mener at havutsikten fra bolig og veranda blir vesentlig redusert eller borte, samt at innsynet til den store boden blir sjenerende. Dere har også pekt på at utbyggeren JM har tilrettelagt for bod på 5,5 m² og at boden etter tiltaket blir nesten 28 m². Etter deres syn er fasadeendringen for stor. I tillegg anfører dere at verdien på egen bolig synker.

I tilsvaret til klagen fremholdes det blant annet at i et tettbygd område må det forventes at huseiere ønsker å utnytte tomten de har disponibelt.

I klagevurderingen går det frem at *«Rådmannen har forståing for at klagar får ulemper ved utviding av bod på gbnr 23/562, men tiltaket ligg i tett bebygd bustadområde kor utviding av bygningsmasse må påreknast»*. Kommunen har også argumentert med at *«...det [er] høgdeforskjell på 2,0 meter mellom eigedomen til klagar og tiltakshavar. Klagar har opparbeida uteopphaldsareal på kote +21,0 og har utsikt i fleire retningar frå terrasse og hage. Rådmannen har vurdert tilhøva på staden og kan sjå at delar av*

² Ot. prp. nr. 45 (2007-2008), s. 230.

³ Vedtak av 06.07.2017 i sak 17/402

⁴ Prosent bruksareal (%-BRA) har erstattet den tidligere betegnelsen prosent tomteutnyttelse (%-TU), jf. veiledning til TEK 17 på <https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/5/5-5/>.



utsikta går tapt for begge klagar sin eigedom, men dei vert ikkje påført betydeleg tap av utsikt, lys, sol, luft eller andre kvalitetar».

Etter hva vi kan se vil utsikten over Salhusfjorden gjennom det åpne rommet mellom gbnr. 323/562 og 323/563 omtrent halveres som følge av tiltaket. Privatmegleren har gjennomført en verdivurdering hvor det fremgår at ved bygging av carport og bod kan verditapet for deres bolig stipuleres til kroner 150-300.000 kroner.

Etter utbyggingen vil dere fremdeles ha noe utsikt over fjorden. Selv om tiltaket medfører en verdireduksjon av deres bolig, kan vi ikke se at tilbygget er en betydelig ulempe for deres eiendom. Som nevnt skal det mye til for at klage over tap av utsikt fører frem, når byggingen skjer i et tettbygd strøk. Vi vil her peke på at deres bolig ligger i bakkant av tre tomannsboliger, slik at det er påregnelig at utsikten kan reduseres ved utbygging.

Dere anfører videre at en tillatelse vil føre til at kommunen i neste omgang må gi tillatelse til neste nabo som vil gjøre det samme. Dere peker på at utsikten da vil være helt vekke.

Vi bemerker at spørsmålet i en slik situasjon blir om det er en betydelig ulempe å miste all utsikt, i lys av hva som er påregnelig. Dersom dere etter en konkret vurdering blir påført en betydelig ulempe har kommunen adgang til å kreve en annen plassering eller høyde jf. pbl. § 29-4 første ledd første setning. Men saken her er ikke en avgjørelse av dette, og vi går derfor ikke inn i dette her.

Nabovarsling

I klagen bemerker dere at endringen fra carport og bod til en stor bod ikke ble nabovarslet.

Det følger av SAK 10 § 5-2 andre ledd første setning at «Varsel skal inneholde de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser».

Størrelsen på tiltaket ble ikke endret, men det ble satt inn dør. Vi kan ikke se at endringen av tiltakets karakter i denne saken har betydning for deres nabointeresser. Vi mener derfor at det ikke er en saksbehandlingsfeil at endringen ikke ble nabovarslet.

Vi ser for øvrig at endringssøknaden, som gjaldt retting av feil opplysning vedrørende tiltakets høyde, ikke ble nabovarslet. I byggesaksforskriften § 5-2 er det angitt at «... Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges [nabo]varselet, med mindre det ikke er relevant» jf. andre ledd andre setning. Tegningene av boden hadde likevel rett målestokk. Vi legger til grunn at også tegninger av carport og bod som ble nabovarslet, hadde rett målestokk. Slik vi ser det skulle endringssøknaden likevel vært nabovarslet, da riktige mål er en relevant opplysning for dere med hensyn til vurderingen av hvordan tiltaket berører deres interesser. Da vi er kommet til at tiltaket ikke påfører dere betydelige ulemper, er det grunn til å regne med at feilen ikke har virket bestemmende på vedtaket av 25.10.2019 sitt innhold. Det følger da av loven at en kan se bort fra feilen, se fvl. § 41.

Ut over klagegrunnene deres kan ikke Fylkesmannen se at det foreligger andre grunner som taler for omgjøring eller oppheving.

Oppsummering

Vi har vurdert deres klage, men kan ikke se at det er grunnlag for at den kan føre frem. Kommunens vedtak er derfor stadfestet.

Vårt vedtak kan ikke påklages videre i forvaltningen jf. fvl. § 28 tredje ledd første setning.



Med hilsen

Sigurd K. Berg
seniorrådgiver

Sunniva Nybøe Førland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Alver kommune	Havnevegen 41 A	5918	FREKHAUG
Christopher E B Solberg	Løypetona 92	5918	Frekhaug

Mottakerliste:

Tewana T S Praadi	Løypetona 100	5918	Frekhaug
Zarife Kashtanjeva	Løypetona 100	5918	Frekhaug