



HELP FORSIKRING AS
v/ Adv. Thomas Nygaard
POSTBOKS 1870 VIKA
0124 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Marita Helen Lie, 5557 2236

Austrheim kommune, gnr. 157 bnr. 81, Bergsvik. Garasje med terrasse og forstøtningsmur

Vi viser til oversendelse av klagesak fra Austrheim kommune, mottatt her den 09.06.2022. Vi beklager den lange behandlingstiden i saken.

Vedtak

Statsforvalteren i Vestland stadfester Austrheim kommune sitt vedtak av 24.03.2022, saksnummer 035/22.

Sakens bakgrunn

Austrheim kommune gav den 24.03.2022 tillatelse til oppføring av forstøtningsmur og garasje med takterrasse på gbnr. 157/81. Det ble i den forbindelse gitt dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Tiltakshaver er Anette Bergsvik og Espen Pedersen.

Kommunen har også tidligere gitt tillatelse til det samme tiltaket i vedtak av 04.08.2021. Statsforvalteren i Vestland opphevet imidlertid dette vedtaket og sendte saken tilbake til kommunen for ny behandling i vedtak av 27.01.2022.¹ Begrunnelsen for dette var at vedtaket var mangelfullt begrunnet, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 24 og 25.

Help Forsikring AS ved advokat Thomas Nygaard påklaget vedtak av 24.03.2022 på vegne av Ruben Johnsen, eier av naboeiendom med gbnr. 157/60. Klagen er datert 27.04.2022. Det anføres at vilkårene for å dispensere fra pbl. § 29-4 ikke er oppfylt, og at kommunen har foretatt en mangelfull vurdering etter § 19-2. Vi viser til klagen i sin helhet. Kvale Advokatfirma DA ved advokat Magnus Krog Ankerstad har på vegne av tiltakshaverne kommet med merknader til klagen i e-post av 19.05.2022.

¹ Ref. vårt saksnummer 2021/15755.



Formannskapet i Austrheim kommune tok stilling til klagen i møte den 02.06.2022, men fant ikke grunnlag for å ta klagen til følge. Saken er deretter oversendt Statsforvalteren i Vestland for endelig avgjørelse.

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager over enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, se pbl. § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

Forvaltningsloven gjelder for Statsforvalterens saksbehandling, jf. pbl. § 1-9 første ledd. Som klageinstans har vi kompetanse til å treffe nytt vedtak i saken, stadfeste kommunens vedtak eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for ny behandling, jf. fvL § 34 fjerde ledd. I saker hvor forvaltningens frie skjønn ligger til grunn må Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jf. fvL § 34 andre ledd.

Krav til byggverks plassering og avstand fra nabogrense i pbl. § 29-4

Om bygningers plassering heter det i pbl. § 29-4 første ledd at «byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»

Bestemmelsen gir ikke kommunen hjemmel til å avslå en søknad der tiltaket ellers er i tråd med bestemmelsene i eller i medhold av plan- og bygningsloven, men tydeliggjør kommunen sin selvstendige rolle når det gjelder å vurdere høyde og plassering på eiendommen. Dersom kommunen finner at det foreligger en betydelig ulempe, kan tiltakshaveren pålegges en annen plassering eller en annen høyde på tiltaket.

Videre heter det i pbl. § 29-4 andre ledd at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense på minst 4 meter. Sivilombudet har tidligere uttalt at bestemmelsen må forstås slik at lovgiver ved å fastsette en minsteavstand på fire meter har foretatt en avveining av interesser, noe som igjen innebærer at det må utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra bestemmelsen. Ved dispensasjon må tiltakshaver kunne påvise relevante fordeler ved dispensasjon som er spesifiserte og klart angitt, og som ligger innenfor de rammene som plan- og bygningsloven setter.²

Dispensasjonsregelen i plan- og bygningsloven § 19-2

Bestemmelsen i pbl. § 19-2 inneholder to vilkår som begge må være oppfylt før det kan være aktuelt å gi dispensasjon. Det første vilkåret er at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir «vesentlig tilsidesatt». For det andre må fordelene ved dispensasjonen være «klart større» enn ulempene. Kravet innebærer at det må foreligge klare og relevante fordeler som er kvalifisert større enn ulempene. Det er først og fremst generelle areal- og ressursdisponeringshensyn det er adgang til å legge vekt på i vurderingen, og i mindre grad rene private fordeler.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Buholmen, planident 2006005, vedtatt 26.02.2014. Området er satt av til arealformålet frittliggende småhusbebyggelse.

Statsforvalternes vurdering

Det er klaget innenfor fristen og vilkårene for å behandle klagen er til stede, jf. fvL § 28 flg.

² Se SOM-2011-1023.



Det anføres innledningsvis at muren ikke er tilstrekkelig fundamentert og sikret. Kommunen har i klageomgangen uttalt at murens tilstand er noe som vil underlegges nærmere undersøkelser. Statsforvalteren har ingen merknader til dette, og legger til grunn at murens tekniske tilstand er noe som har eller vil bli fulgt opp av kommunen. Det er ellers tiltakshaver v/ansvarlig søker som iht. erklæring har ansvaret for at prosjekteringen og gjennomføringen oppfylder tekniske krav. Eventuelle avvik kan være gjenstand for tilsyn, jf. plan- og bygningsloven kap. 25, men er ellers ikke til hinder for at tillatelse gis. Forholdet gir ikke grunnlag for nærmere kommentarer herfra.

Den omsøkte forstøtningsmuren er plassert i grensen mellom gbnr. 157/81 og 157/60. Etter pbl. § 29-4 andre ledd skal byggverk ha en avstand fra nabogrense på minst 4 meter, slik at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen for å kunne godkjennes som omsøkt.

For at dispensasjon skal kunne gis, kreves det at verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Hovedhensynet bak avstandskravet i § 29-4 er å hindre brannspredning til andre byggverk og ivareta behovet for luft, lys og utsikt samt å hindre innsyn. Bestemmelsen skal også ivareta hensynet til naboer og omkringliggende miljø.

Statsforvalteren legger til grunn at brannsikkerheten er ivaretatt med omsøkte tiltak. Videre vurderes det at muren fremstår som et naturlig skille mellom eiendommene. Vi mener at hensynet til lys, luft og utsikt mellom eiendommene ikke tilsidesettes ved omsøkte tiltak, og viser til at eiendommene er relativt romslige og åpne i andre himmelretninger. Det er vår oppfatning at klagers eiendom ikke fremstår som «innebygd», og at muren passer godt inn i terrenget. I utstrekningen av dette vurderer vi ikke leveggen for å være problematisk gitt at den er oppført i omtrent tre meters høyde, og har en sikkerhetsmessig funksjon. Vi har etter dette kommet til at hensynene bak avstandsbestemmelsen ikke tilsidesettes i vesentlig grad.

Videre må fordelene med tiltaket påvises å være klart større enn ulempene.

Omsøkte mur har etter vår mening en både praktisk og sikkerhetsmessig funksjon ved at den hindrer at jordmasser glir ut, noe som utgjør en fordel som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven oppstiller. Ulempen med tiltaket er at muren kan fremstå som dominerende på klagers gårds plass, men etter vår vurdering utgjør dette en beskjeden ulempe sammenlignet med fordelene.

Vi har kommet til at det omsøkte ikke tiltaket tilsidesetter hensynene bak avstandsbestemmelsen i vesentlig grad og at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilårene for å dispensere fra avstandsbestemmelsen i § 29-4 er etter dette oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Hva gjelder garasjen så blir spørsmålet om naboulempene den medfører for klager er kvalifiserte og går utover det som må tåles, jf. pbl. § 29-4 første ledd. Vurderingen er underlagt fritt skjønn og hensynet til det lokale selvstyre skal vektlegges ved Statsforvalterens overprøving av vedtaket.³

³ Se Rundskriv H-8/15 fra Kommunal- og distriktsdepartementet, pkt. 2.4.



Regelen i § 29-4 første ledd første punktum er ment praktisert slik at tiltakshaver sine ønsker skal tas hensyn til dersom ikke avgjørende grunner taler imot. Plassering eller høyde som medfører betydelige ulemper, blir regnet som avgjørende grunner, jf. rundskriv fra Kommunal- og distriktsdepartementet pkt. 3.2.3.⁴ Sivilombudet har også lagt til grunn at ulempene for naboene må være kvalifiserte før bygningsmyndighetene kan gripe inn mot tiltakshaverens ønsker.⁵

Kommunen har i vedtak av 24.03.2022 gjort følgende vurdering av garasjens plassering:

Plasseringa av omsøkt tiltak kan gjere det noko meir utfordrande med passering samanlikna med anna plassering av garasje. Dette kan vere ein ulempe for naboar. Samstundes er det opent i landskapet rundt og det er god sikt og rom knytta til trafikktryggleiken. Vidare er det ikkje noko særlege utfordringar knytta til storleik eller bredde på veg.

Fordelane med omsøkt plassering av garasje og takterrase er ein naturleg forlengelse av bustaden. Dette gjer ein god løysning for utnyttinga av tomta og kommunen kan ikkje sjå ein anna hensiktsmessig plassering av garasjen.

Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurdering og kan fullt ut tiltre denne. Vi har også vektlagt hensynet til det lokale selvstyret, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje punktum.

Oppsummering

Statsforvalteren har gjennomgått sakens rettslige og faktiske sider, men har ikke funnet grunnlag for å sette til side Austrheim kommune sitt vedtak av 24.03.2022. Klagen har ikke ført frem.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgiver

Marita Helen Lie
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|------|-----------|
| Anette Bergsvik | Tertnesveien 121 | 5114 | TERTNES |
| Espen Pedersen | Tertnesveien 121 | 5114 | TERTNES |
| KVALE ADVOKATFIRMA DA AVD OSLO | Postboks 1752 Vika | 0122 | OSLO |
| Ruben Johnsen | Lerøyvegen 101 | 5943 | AUSTRHEIM |
| Austrheim kommune | Kommunehuset | 5943 | AUSTRHEIM |

⁴ Se Rundskriv H-8/15 fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

⁵ Se Sivilombudets uttalelse i Somb 1987 s. 172.