



Arnum Family
Anita Arnum
109 Moffett Street
01523 Lancaster, MA

Saksbehandlar, innvalstelefon

Tonje Engström, 5557 2152

Austrheim kommune. Byggesak gnr. 152 bnr. 29 Snekkevika. Vedtak om dispensasjon for å gjenoppføre husmannsstove.

Viser til oversending frå Austrheim kommune av klagesak, motteken hjå Statsforvaltaren 09.09.2022. Vi ber om orsak for lang sakshandsamingstid. Ved ein feil vart ikkje saka handsama innan fristen på tolv veker.

Vedtak

Statsforvaltaren i Vestland stadfester Austrheim kommune sitt vedtak av 02.06.2022 om dispensasjon frå byggegrensa mot naboeigedomen og frå arealføremålet, referanse 053/22.

Bakgrunnen for saka

Tiltakshavar, Jan Nordø, har søkt om løyve til gjenoppbygging av husmannsstove. Stova brann ned i 2016, og opphaveleg stove vart oppført på slutten av 1700-talet. Stova skal plasserast på grunnmuren som framleis er på tomta. Med slik plassering er stova avhengig av dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 plassering nærare enn 4 meter frå nabogrensa, og frå kommuneplanens arealdel (KPA) med omsyn til arealføremålet landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremål). Slike dispensasjonar er søkt om.

Jan Nordø har tidlegare søkt om løyve til dispensasjon frå Austrheim kommune. Kommunen gav slikt løyve i vedtak av 22.10.2020. Saka vart klaga inn for Statsforvaltaren. I vårt vedtak av 24.06.2021, referansenummer 2021/969, fann vi at søknad om dispensasjon måtte verte avvist fordi tiltakshavar ikkje hadde dei naudsynte private rettane til å søke om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-6.

Statsforvaltaren har i samband med ny søknad om dispensasjon mottatt stadfesting av grunnboka der det går fram at Jan Nordø no er heimelsavar av eigedomen gbnr. 152/29. Tidlegare eigar Daae hadde ein ideell ½ del av stova, men denne delen vart kjøpt av Nordø sine foreldre slik at dei eigde heile stova. Då dei døde, arva dei fira borna, inkludert Jan Nordø, stova.

I vedtak av 02.06.2022 gav Austrheim kommune løyve til å dispensere frå pbl. § 29-4 og frå arealføremålet i KPA for oppføring av husmannsstove.



Vedtaket som no er til klagehandsaming, gjeld løyve til omsøkte dispensasjonar.

Naboane Anita Arnum og hennar familie har klaga på vedtaket, først i form av en kort stadfesting per e-post 04.07.2022 på mottatt vedtak, deretter fyldigare klager innsendt 08.07.2022 og 25.07.2022. I korte trekk er klagarane ikkje samd i avgjerda om å gi dispensasjon. Klagarane meiner dei er rette eigar av gbnr. 152/29. Dei skildrar fleire privatrettslege tvistar knytt til eigen eigedom, gbnr. 152/11 og knytt til gbnr. 152/29. Det er vist til at tiltakshavar skal ha bestilt maskiner for å fjerne trær på klagars eigedom. I tillegg viser dei til at tiltakshavar nyttar deira eigedom ved å vise til at den er utmark, sjølv om den etter definisjonen må sjåast som innmark. Klagar gjer gjeldande at tiltakshavar ikkje vil byggje stova opp att identisk med slik den var før brannen, høgda på tak skal aukast for å sikre ståhøgde innvendig. Det vert gjort gjeldande at rekonstruksjonen burde vere ei identisk kopi. Dei uttrykker òg bekymring for avløpsvatn. Videre er det vist til at nokon har laga ein sti direkte frå gjenstående trapp frå stova og direkte til deira brønn. Tiltakshavar har ikkje sikra tilfredstillande naudsynt tilkomst. Han manglar tilkomst via sjø, og registrerte rettar om tilkomst tilkommer ikkje eigedomen. Klagar presenterer ytterlegare vilkår som bør inkluderast dersom dispensasjon verte gitt og legger frem forslag til løysning av pågåande konflikt. Sjå elles klagen i sin heilskap.

Formannskapet i Austrheim kommune handsama klagen i vedtak av 01.09.2022, sak 085/22. Klagen vart ikkje teke til følgje. Saka vart deretter sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd

Statsforvaltaren fekk tilsendt alle saksdokumenta frå Austrheim kommune 14.09.2022.

Statsforvaltaren finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl.) § 33 siste ledd, jf. fvl. § 17.

Regelverk

Forvaltningslova (fvl.) gjeld for Statsforvaltarens handsaming av klagesaka, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9 første ledd. Statsforvaltaren er delegert mynde til å avgjere klagesaker etter pbl. § 1-9 femte ledd, sjå rundskriv T-2/ 09 frå Kommunal- og distriktsdepartementet.

Under klagehandsaminga kan vi prøve alle sider av saka, ta omsyn til eventuelle nye omstende, jf. fvl. § 34. Som klageinstans har vi kompetanse til å gjere nytt vedtak i saka, stadfeste kommunens vedtak eller oppheve det og sende saka attende til kommunen for heilt eller delvis ny handsaming, jf. fvl. § 34. Ved vurderingar som er underlagt fritt skjøn, skal vi legge stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret, sjå fvl. § 34 annet ledd tredje setning.

Plassering og avstandskrav

Krava til byggverkets plassering og avstand til nabogrensa går fram av pbl. § 29-4. Etter føresegna sitt andre ledd skal byggverk ha ein avstand frå nabogrensa som minst svarar til byggverkets halve høgde og ikkje under 4 meter.

LNF-føremål og dispensasjon

Det går fram av plan- og bygningslova § 11-6 at kommuneplanen er bindande for nye eller utviding av eksisterande tiltak. I LNF-område er det ikkje tillate med frådelling eller bygging utanom til landbruksføremål eller næringsverksemd basert på bruket sine ressursar, jf. plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 bokstav a.



Tiltak i strid med plan eller føresegner i plan- og bygningslova, kan berre godkjennast ved dispensasjon frå den føresegna tiltaket strider mot, jf. plan- og bygningslova kapittel 19. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegner gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova. Kommunen kan ikkje dispensere dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, nasjonale eller regionale interesser, eller omsyna i føremålsføresegna, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å dispensere vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Privatrettslege spørsmål

Plan- og bygningsloven § 21-6 første ledd legg følgjande til grunn om privatrettslege tilhøve ved byggesakshandsaming:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises.»

Forvaltningsloven kapittel VI om klage og omgjøring gjelder ikke for bygningsmyndighetenes avgjørelser om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold.»

Plansituasjon

Eigedomen ligg i uregulert område.

I kommuneplanens arealdel, plan id: 2013001, ligg eigedomen i område avsett til LNFR-areal for «nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknyttet næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag.»

Statsforvaltaren sin vurdering

Naudsynte privatrettslege rettar

Klagar har vist til ei rekkje privatrettslege tilhøve, blant anna at dei er eigar av, alternativt har forkjepsrett til, husmannsstova.

Statsforvaltaren forstår klagen slik at dei gjer gjelande at tiltakshavar, Jan Nordø, ikkje har dei naudsynte rettane til å søkje om dispensasjon for oppføring av husmannsstova.

Hovudregelen er at bygningsstyresmaktane ikkje skal ta stilling til privatrettslege spørsmål ved handsaming av byggesøknadar. Frå denne hovudregelen er det gjort ei rekkje unntak, deriblant i pbl. § 21-6 første ledd, andre setning.

Etter føresegna pliktar kommunen å avise søknaden dersom det verkar openbert at tiltakshavar ikkje har dei naudsynte rettane.

Austrheim kommune har funnet at det ikkje er «åpenbart» at tiltakshavar manglar dei privatrettslege rettane som søknaden forutsett.

Det får fram av nytt andre ledd i plan- og bygningslova § 21-6 at forvaltningslova sine føresegner om klage og omgjøring ikkje gjelder for bygningsstyresmaktane sin avgjerd om ikkje å ta stilling til privatrettslege tilhøve.¹ Dette tydar at dersom kommunen først har handsama søknaden, slik

¹ I kraft fra 11.05.2021, jf. LOV-2021-05-01-37 V nr. 1



det er gjort i denne saka, så kan ikkje lenger klagegrunner knytt til om manglande private rettar overprøvast.²

Kommunen si vurdering av vilkåra i pbl. § 21-6 første ledd vert etter dette ikkje overprøvd av Statsforvaltaren, jf. pbl. § 21-6 andre ledd.

Dispensasjonar etter pbl. § 19-2

Kommunen har gitt dispensasjon frå arealføremålet og frå avstandskrava i pbl. § 29-4. I det følgjande vurderer vi om det er grunnlag for å gi slike dispensasjonar.

Etter pbl. § 19-2 kan dispensasjon ikkje verte gitt dersom omsyna bak føresegna som dispensasjonen gjeld, omsyna i føremålføresegna i lova eller nasjonale eller regionale interesser, vert vesentleg satt til side. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene.

Omsyna bak LNF-føremålet er å sikre allmenne ferdsle-, og friluftsiinteresser, ivaretaking av naturmiljø-, landskaps- og jordbruksomsyn, samt å sikre samanhengande landbruksområde.

Det er søkt om å bygg oppatt husmannsstove frå slutten av 1700-talet som brann ned i 2016. Stova skal førast opp med like trekk med stova som brann. Museumssenteret i Vestland har vore involvert og Fylkeskommunen har som kulturminnefagleg styresmakt gitt fråsegn datert 07.09.2020 der dei er positiv til å bygge stova oppatt på eksisterande grunnmur og inngangsparti.

Sjølv om stova når ho byggast opp ikkje vert identisk med opphavleg stove, har ho framleis kulturhistorisk verdi, jf. fråsegn frå Fylkeskommunen. Gjennom å nytte lafteteknikk eller bindingsverk, og ved å nytte kopi av opphavlege vindauge, vil fasaden passe godt inn i kulturminnelandskapet som ein ønskjer å ivareta. Det er også relevant at det er tale om å byggje opp noko som har stått på plassen i svært lang tid, sjølv om stova har hatt noko ulike plasseringar. Slikt sett er det ikkje tale om eit nybygg. Opphavleg stove har i tillegg vore på plassen lang tid før arealføremålet i arealplan vart vedteken.

Statsforvaltaren finn etter dette at dispensasjon frå LNF-føremålet til oppføring av husmannsstove ikkje setter omsyna bak føremålet vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon vil heller ikkje på vesentleg måte setje til side lovføresegna i lova eller nasjonale eller regionale interesser.

Føresegna i § 19-2 andre ledd stiller krav om at fordelane ved å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene.

Det er små ulemper ved å gi løyve til å byggje stova i LNF-område, særleg i lys av at stova har stått der i lang tid.

Statsforvaltaren sluttar seg til kulturminnefagleg syn om at det er positivt om stova byggast opp att slik at bygningstypen lever vidare som ein del av kulturmiljøet. Stova har ein kulturhistorisk verdi utover den private nytta eigarane vil ha.

² Se Prop. 64 L (2020-2021)



Etter dette er fordelane med å gi dispensasjon frå LNF-føremålet klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Det neste som må vurderast er om det er grunnlag til å gi dispensasjon frå avstandskravet i pbl. § 29-4.

Stova er tenkt plassert 2 meter frå eigedomsgrensa, mens etter pbl. § 29-4 andre ledd er minimumskravet 4 meter.

For innhaldet av dispensasjonsvilkår, sjå drøftinga av LNF-føremål.

Omsynet bak avstandskravet i pbl. § 29-4 er mellom anna branntryggleik, stads- og terrengtilpassing, samt å sikre lys, luft og utsikt.

Sivilombodet har fleire gonger gitt fråsegn om spørsmålet om dispensasjon frå kravet til 4 meters avstand frå nabogrensa, og har lagt til grunn at det skal ein del til for å oppfylle dei relativt strenge krava for dispensasjon frå avstandskravet.³ Grunngevinga er mellom anna at lovgivar allereie har gjort ein avveging mellom utbygger og nabo sine interesser. Da må forvaltninga vere varsam med å dispensere frå avstandskravet, sjå mellom anna SOMB-2009-82.

I teori er det lagt til grunn at:

«Hvis det tiltakshaver ønsker kan oppnås på en annen måte som ikke nødvendiggjør dispensasjon, vil det være et sterkt moment som taler mot at dispensasjon gis.»⁴

Denne saka gjeld som nemnt eit bygg som har vore på plassen i lang tid, men vart øydelagt av brann. For å ta i vare kulturminne, skal stova plasserast på grunnmuren som framleis står igjen etter brannen. Plasseringa nærare grensa enn det lova tillèt, har med det ei naturleg forklaring. Gjenoppbygginga på eksisterande grunnmur er slik sett eit ekstraordinært moment som gjer at saka skil seg frå nyoppføringar og normaltifelle som avstandskrava er retta mot. Videre viser kartmateriell at det er langt til andre bygg i området, om lag 95 meter, slik at verken tilhøve til lys, luft eller utsikt vert råka av plasseringa.

Statsforvaltaren finn etter dette at omsyna bak avstandskravet i pbl. § 29-4 ikkje vert vesentleg satt til side om dispensasjon gis, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon frå avstandskravet vil heller ikkje på vesentleg måte setje til side lovføresegna i lova eller nasjonale eller regionale interesser.

Om fordelane og ulempene med å gi dispensasjon, gjer dei same argumenta som skildra over i LNF-føremålet seg gjeldande. Vi viser i all hovudsak til denne drøftinga. I tillegg viser Statsforvaltaren at omsøkte plassering har fordelan av at stova kan stå på grunnmuren og plassen den har stått på i lang tid. Plasseringa har slik sett ein kulturhistorisk verdi i seg sjølve.

Andre bygningar i området ligg svært lang unna, om lag 95 meter, og ulempene ved plasseringa er små.

³ Se blant annet SOMB-2009-82, sak 2009-83 og sak 2011-1023

⁴ Pedersen m. fl. «Plan- og bygningsrett» 3. utgåve, Oslo 2011 s. 214



Vi finn derfor at fordelane med å gi dispensasjon frå avstandskravet i pbl. § 29-4 er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Statsforvaltaren har på bakgrunn av gjennomgangen over funnet at det er grunnlag for å gi dispensasjon frå LNF-føremålet og avstandskrava i pbl. § 29-4 for oppføring av husmannsstove, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Andre tilhøve

Klagarane har gjort gjeldande fleire tilhøve. Statsforvaltaren kan ikkje sjå at dei har verknad for vurderinga av dispensasjonsspørsmålet. Vi vil derfor berre kort omtale nokre av argumenta.

Når det gjelder tilkomst, er det opplyst om at dette i hovudsak vil skje via sjøveg. Tiltakshavar har tinglyst rett til båtfeste og tinglyst gangrett frå gbnr. 152/29 til båtfestet i Olderviken.

Kommunen har sett som vilkår for dispensasjonen at vegtilkomsten for arbeidet med å setje opp husmannsstova må avklarast gjennom avtale med kommunen og eventuelt grunneigar.

Handtering av avfallsvatn vert ikkje handsama i spørsmål om dispensasjon, og skal handsamast av kommunen ved byggesøknad av tiltaket.

Opparbeiding og bruk av sti frå stova til brønnen vedkjem ikkje saka. Det gjer heller ikkje spekulasjonar kring årsaka til brannen.

Avslutning

Klagen har etter dette ikkje ført frem.

Statsforvaltaren i Vestland stadfester Austrheim kommune sitt vedtak av 02.06.2022 om dispensasjon frå byggegrense mot naboeigedom og frå arealføremål.

Statsforvaltarens vedtak på side ein er endeleg og kan ikkje klagast vidare, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Tonje Engström
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Turid C Daae Soltvedt	Straumetoppen 21	5353	Straume
Jan Nordø	Hoplandssjøen 74	5943	AUSTRHEIM
Laila Nordø	Kvernevikstemma 18	5114	TERTNES
Sissel Julie Soltvedt	Røsslynghaugen 4	5350	Brattholmen



Austrheim kommune

Kommunehuset

5943

AUSTRHEIM