



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Marianne Sandvik, 55 57 21 04

Vår dato  
27.08.2015  
Dykkar dato  
12.06.2015

Vår referanse  
2015/8354 423.1  
Dykkar referanse  
14/7950

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

### **Byggesak - Lindås - Gnr 117 bnr 3 - Mongstadveien - oppføring av tilbygg til driftsbygg**

Vi viser til oversending av ovannemnde sak, mottoken av Fylkesmannen den 12.06.2015.

#### **Vedtak:**

**Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune sitt vedtak datert 13.03.2015, sak 088/15.**

#### **Bakgrunn for saka**

Lindås kommune gav i vedtak datert 13.03.2015, sak 088/15, løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande driftsbygning.

Vedtaket vart klaga på av Solfrid Hansen i brev datert 23.03.2015 og 25.04.2015. Tiltakshavar kommenterte klagen i brev datert 27.04.2015.

Klaga vart handsama av plan- og miljøutval i møte den 10.06.2015, sak 094/15, men vart ikkje teken til følgje. Vedtaket var samrøystes. Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Når det gjeld saka i sin heilskap, viser vi til dokumenta i saka, som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 17 første ledd.

#### **Fylkesmannen si vurdering**

Forvaltningslova gjeld for sakshandsaminga hos Fylkesmannen, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka, under dette også nye omstende, jf. fvl § 34 andre ledd.

Lindås kommune gav følgjande vedtak i sak 088/15, datert 13.03.2015:

*«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-2 b) vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg til driftsbygging – reiskapshus, på eigedom gbnr. 117/3. Løyve vert gjeve i samsvar med plan-, snitt- og fasadeteikningar datert 27.01.2015 (vedlegg E4 og E5). Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:*

*1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.12.14 (vedlegg D2) med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*

2. Det skal ikkje installerast vatn eller vassklosett i tilbygget, utan at det først vert søkt om utsleppsløyve.

3. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.»

Den omsøkte eigedomen er uregulert og er i kommuneplanen sin arealdel satt av til landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremål).

Det omsøkte tiltaket ligg i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl § 1-8. I utgangspunktet er det berre fasadeendringar som kan setjast i verk nærare sjøen enn 100 meter, jf. pbl § 1-8 andre ledd. Forbodet gjeld likevel berre så langt ikkje anna byggjegrænse er fastsatt i kommuneplanens arealdel, jf. pbl § 1-8 tredje ledd. Kommunen viser til at det i arealdelen til kommunedelplanen for 2011-2023 i pkt. 5.4 er opna for at naudsynte tiltak for landbruk er tillate i strandsona langs sjø og vassdrag. Kommunen meiner difor at det omsøkte tiltaket ikkje er avhengig av dispensasjon frå pbl § 1-8. Fylkesmannen er einig med kommunen i denne vurderinga.

Klagar har gjort gjeldande at omsøkte plassering ikkje kan godkjennast.

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at «*[b]byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.*» Vidare følgjer det av pbl § 29-4 andre ledd at «*[h]vis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*»

Kommunen har godkjent ei plassering til omsøkte tiltak etter situasjonsplan datert 08.12.2014. Minstegrensa til nabogrensa er etter den 5,5 meter og meir enn 4 meter frå oppsett gjerde.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet skriv følgjande om vurderinga: «*[s]å fremt det aktuelle tiltaket er i tråd med lovens krav til høyde og avstand, må nabo, etter departementets oppfatning, kunne vise til kvalifiserte ulemper for at kommunen skal fravike tiltakshavers ønske om plassering.*»<sup>1</sup>

Spørsmålet er om de føreligg kvalifiserte ulemper som tilseier at ønska plassering ikkje kan godkjennast som søkt.

Ved vurderinga av ein bygnings plassering og høgd kan tilpassing til terreng og eksisterande bygningar, utsikt og lystilhøve vere relevante forhold. Vidare vil omsynet til naboar, og om dei kan behalde tilsvarende kvaliteter, vere relevante omsyn.<sup>2</sup>

På bakgrunn av kart på nettet og dei dokumenta som ligg ved i saka, finn Fylkesmannen at det omsøkte tiltaket ikkje vil innebere lystap for klagars bustad i slik grad at omsøkte plassering ikkje kan godkjennast av kommunen. Grunngevnaden for dette er at klagar sin bustad i all hovudsak ligg vendt vekk frå det omsøkte tiltaket. I tillegg er det god avstand, om lag 25,5 meter, frå det omsøkte tiltaket til klagar sin bustad.

Det ovannemnde inneber at tiltakshavers ønske om plassering må imøtekomast.

---

<sup>1</sup> I rundskriv H-8/15

<sup>2</sup> I rundskriv H-8/15

Fylkesmannen presiserer at det er gjeve løyve til plassering 5,5 meter frå grensa mot gnr 117 bnr 1. Ein tvist om plassering i strid med eigedomsgrensa er privatrettslege tilhøve som bygningsmyndigheitene ikkje tek stilling til. Vi viser til pbl § 21-6 tredje punktum som seier at «*eventuell tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.*»

Det ovannemnde inneber at det er tiltakshavar sin risiko om han ikkje overheld eigedomsgrensa. Ein tvist om dette må løysast mellom partane, eventuelt reisast som sak for domstolane.

Etter gjennomgang av saka finn ikkje Fylkesmannen grunnlag for å endre kommunen sitt vedtak om å gje løyve til det omsøkte tiltaket.

Klagen er ikkje teken til følgje.

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

Med helsing

Karen Elin Bakke e.f.  
seniorrådgjevar

Marianne Sandvik  
rådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:

Solfrid Hansen	Mongstadveken 248	5955	LINDÅS
Harry Mikal Rosnes	Mongstadveien 250	5955	LINDÅS