



Per Kristian Holmetun

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/1188 - 16/14794

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

20.07.2016

## Godkjenning - GBNR 10/220 - Løyve til oppføring av garasje - Håstølen

**Administrativt vedtak. Saknr: 269/2016**

**Tiltakshavar:**

Per Kristian Holmetun

**Søknadstype:**

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4 bokstav a).

### **SAKSUTGREIING:**

#### Tiltak:

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av garasje på gbnr. 10/220.

I følge matrikkelen har gbnr. 10/220 eit samla areal på 1196,5 m<sup>2</sup>. Eigedomen er regulert til bustad i reguleringsplan for delar av Holme – Holmeknappen, planid: 125619940907. I følge reguleringsplanen er tillatt tomteutnytting for eigedomen 20%. Eksisterande BYA på eigedomen er på 153,3 m<sup>2</sup>, medan BYA på garasjen vert 49,8 m<sup>2</sup>. Samla sett vil eigedomen vere bebygd med BYA 203,1 m<sup>2</sup>, og overstig dermed ikkje tillat tomteutnytting.

Per Kristian Holmetun står matrikkelført som eigar av eigedomen.

Vi viser til søknad journalført 12.7.2016.

#### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er kome merknadar frå eigar av gbnr. 10/90, Beate og Rune Tveit. Dei skriv følgjande:

#### *Merknads punkt.1*

---

#### **Postadresse**

postmottak@meland.kommune.no  
Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Besøksadr: Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

#### **Kontakt**

www.meland.kommune.no  
Telefon +47 56 17 10 00  
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

Den 02.02.2007 ble Gnr 10 bnr 220 utskilt frå gnr 10 bnr 05 samtidig som gnr 10 bnr 89 ble forskjøvet sørover. Tomte inndelingen med kart over plassering av hus skulle gi oss minst mulig forringelse av utsikt til sjø i Herdla fjorden og solforhold for vår eksisterende bustad på Gnr 10 bnr 90 som ble bygget i 1982 se vedlegg med utsiktsbilder/tomteinndelingskart.

Vi som eksisterende huseiere er klar over at en fortetning av bebyggelse gir en del ulemper som økt trafikk, forringet utsikt/solforhold men der må jo finnes grenser. Garasjen som her er søkt om går langt utover det som kan betegnes «uturvande og urimelig» etter grannelova både i høyde og plassering.

Da vi bygget huset vårt i 1982 hadde vi flott utsikt til sjøen i Herdla fjorden. Så kom huset på gnr 10 bnr 220. Husets størrelse og plassering på tomten tok mye av vår utsikt til sjøen og deler av solen. Den 15.07.09 ble det gitt tillatelse til å flytte huset 1,5 m lengre mot sørvest fra godkjendt plassering noe som gav oss enda mindre utsikt til sjø. Muntlig lovnad ble gitt at flyttingen av huset var for å få plass til garasje bak huset da plassen som var der ikke var tilstrekkelig brei for dobbel garasje. (Norges mest solgte garasjer er 6.2 m brei). Det er den i dag etter flytting. Området er ca 6,5 meter breit som vist på bilder. En muntlig avtale med Per Kristian Holmetun gnr 10 bnr 220 og Rune Tveit gnr 10 bnr 90 er likeverdig som skriftlig.

Plassering av garasje som det her er søkt om vil ta all utsikt til sjø, og minske livskvalitet/bokvalitet for oss. Dette vil gi oss en enorm verdi forringelse av vår eiendom. Vi kjøpte også eiendommen med gode solforhold og god utsikt til sjø.

Merknads punkt.2

Gnr 10 bnr 220 har ikke bruksrett på tilkomstveien til tomten. Gnr 10.bnr 90 som har opparbeidet veien. Veien som er opp til tomtegrensene det gnr 10 bnr 90 som har veirett til.

Når tilkomstvei til gnr 10-bnr 220 ikke har bruksrett på veien, kan der ikke bygges en garasje med utkjørsel til denne veien.

Da det ikke er noen tekniske problemer med å bygge en garasje bak huset mot vei, er dette min anbefaling. Da kan der også bli en minnelig avtale om bruksrett.

Saken bør ikke behandles før evt veispørsmål/tilkomst er avklart.

#### **VURDERING:**

##### Privatrettslige tilhøve:

Det følger av pbl § 26-1 at «[m]ed mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader.» Vidare står det at «[d]ersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises.»

Følgjande går fram av forarbeida, som også er relevante no:

«Ved tvist om privatrettslige forhold, er det de enkelte rettighetshavere som må forfølge sine rettigheter, og det blir domstolenes oppgave å avgjøre eventuelle tvister.

...

En avvisning av saken bør som nevnt forbeholdes de klare tilfellene, der det fremgår utvetydig av offentlige registre, dommer, avtaler eller lignende at tiltakshaver ikke har noen rådighet over byggetomta.

*Avvisningsspørsmålet vil imidlertid måtte bero på en konkret vurdering, så en viss begrenset undersøkelse av den dokumentasjon som fremlegges fra den protesterende, må bygningsmyndighetene likevel foreta.»<sup>1</sup>*

Vidare har Sivilombodsmannen sagt følgende i sak 2012/2545, datert 17.10.2013:

*«Det ligger, som nevnt i utgangspunktet, utenfor bygningsmyndighetenes oppgaver å ta stilling til kompliserte privatrettslige spørsmål. Sentrale hensyn som effektiv og rask byggesaksbehandling, en mest mulig lik og forutsigbar saksprosess og bygningsmyndighetenes forutsetninger og kompetanse begrunner dette. I denne saken har tiltakshaver søkt om å bygge på egen grunn. Grunnlaget for tredjepersons innvending mot tiltaket er en erklæring der ordlyden åpner for to ulike, nærliggende tolkningsalternativer vedrørende tredjepersons eventuelle rettigheter på denne grunnen. Når et av disse tolkningsalternativene innebærer at tiltaket ikke vil komme i konflikt med tredjepersons privatrettslige rettigheter, fremstår det ikke som «klart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. At bestemmelsen i pbl. § 21-6 skal forstås på denne måten, støttes av det tydelige klarhetskravet i lovens ordlyd og underbygges av uttalelsene i lovens forarbeider. Lovgiver synes å ha tatt et bevisst valg om å plassere søksmålsbyrden hos tredjeperson i disse situasjonene. Den riktige løsningen synes dermed å være at søknaden tas til realitetsbehandling.»*

Administrasjonen er enig med eigar av gbnr. 10/90 i at ein munnleg avtale er like bindande som ein skriftleg. Avtalegrunnlaget gjer det likevel vanskeleg å legge til grunn at det er «åpenbart» at tiltakshavar ikkje har privatrettsleg adgang til å søkje om løyve til oppføring av garasje som omsøkt på eigen grunn. På bakgrunn av dette kan vi difor ikkje sjå at det er grunnlag for å avvise søknaden med heimel i pbl § 26-1.

Administrasjonen presiserer at vi med dette ikkje har teke stilling til dei privatrettslege tilhøva i saka. Klarlegging av innhaldet i ein munnleg avtale må eventuelt avgjerast ved at det vert reist sak for domstolane.

#### Tilkomst:

Det følgjer av pbl § 27-4 at før «(...) oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta (...) være sikret lovlig atkomst.»

Gbnr. 10/220 har tinglyst vegrett over gbnr. 10/5 og gbnr. 10/64. Vidare treng ikkje gbnr. 10/220 privat vegrett over gbnr. 10/90 for å nytta vegen som går om Holmefeltet. Omsøkt eigedom er dermed sikra lovleg tilkomst etter pbl § 27-4. Administrasjonen vurderer ikkje dette tilhøvet nærare.

#### Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen er regulert til bustad i reguleringsplan for delar av Holme – Holmeknappen, planid: 125619940907. Oppføring av garasje er dermed i samsvar med gjeldande arealformål.

I følge gjeldande reguleringsplan skal byggjesaker leggjast fram for fylkeskonservator til uttale før handsaming i hovudutval tekniske saker. Planen føreset også at det skal takast omsyn til kulturminneverdiane i området, m.o.t. plassering, utforming og materialval. Vidare stiller planen krav til at det skal utarbeidast ein utbyggingsplan av område B1 før utbygging.

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 100 og 101

Dispensasjon frå plankrav om utbyggingsplan for B1 er gitt i PLU-vedtak-033/07. I dette tilfellet er det søkt om løyve til oppføring av garasje på ein allereie bebygd eigedom. Administrasjonen ser difor ikkje grunnlag for å krevje utbyggingsplan i dette tilfellet.

Område B1 og Holmeknappen er omfatta av same reguleringsplan. Tiltak på Holmeknappen skal vurderast særskilt opp mot byggjeskikk, kultur og kulturlandskap. B1 grensar opp mot reguleringsplanen for Holmefeltet. Dei omsyna som skal vurderast av fylkeskonservator på Holmeknappen gjer seg difor ikkje gjeldande for B1, og administrasjonen kan difor ikkje sjå at det er nødvendig å sende søknaden til fylkeskonservator til uttale.

#### Plassering:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at «*[b]yggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.*»

Utgangspunktet etter pbl § 29-4 andre ledd er at «*byggverk (skal) ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*»

Kommunen kan likevel godkjenne at byggverk vert plassert nærare nabogrensa enn 4 meter «*ved oppføring av frittliggende garasje, uthus eller lignende mindre tiltak*», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b).

Det følgjer av byggt teknisk forskrift (TEK10) § 6-4 at «*[m]indre tiltak som beskrevet i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b gjelder bygning hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m<sup>2</sup>.*»

Den omsøkte garasjen er under 50 m<sup>2</sup>. Det er såleis klart at de er eit «*mindre tiltak*» etter pbl § 29-4 tredje ledd som kommunen kan plassere nærare nabogrensa enn 4 meter. Det følgjer likevel av pbl § 29-4 at «*[b]yggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.*»

Det er søkt om plassering 1,69 meter frå nabogrensa mot gbnr. 10/89. Dette inneber ei plassering om lag 11,39 meter frå næraste bygning på gbnr. 10/89.

Formålet bak pbl § 29-4 er blant anna omsyn til brannvern og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og ein viss avstand mellom nabobygg, samt omsyn til terreng og omgjevnadane. Kommunen skal anvende føresegna slik at ein oppnår ei arealdisponering, som på ein god måte tek vare på både utbyggars interesser og ønskjer, offentlege interesser samt omsyn til naboar slik at dei får behalde/kan få tilsvarande kvalitetar.<sup>2</sup>

Hovudregelen etter pbl § 29-4 er at ein bygning skal ha ein avstand til nabogrensa på ikkje under 4 meter. Prinsippet om at tiltakshavarar ønskjer skal følgjast der ikkje avgjerande grunnar talar imot det må modererast noko ved vurdering av plassering av tiltak nærare nabogrensa. Omsyn til brannsikring, nabo sin utsikt og lystilhøve bør såleis lettare sjåast på som avgjerande grunnar for å nekte plassering nærare nabogrensa enn 4 meter.

Representantar frå administrasjonen har vore på synfaring i området. Vi ser at eigar av gbnr. 10/90 frå før av ser lite av sjøen. Det omsøkte tiltaket vil dermed innebere at dei mister resten av utsikta mot sjøen. Dette er sjølvstøtt uheldig. På den andre sida vil tiltakshavar i dette tilfellet kunne byggje ein garasje med

---

<sup>2</sup> I rundskriv H-8/15, på side 3

same grunnflate, men med mønehøgde på inntil 4 meter, utan å søkje om løyve til oppføringa, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 bokstav a), jf. pbl § 20-5 bokstav b). Dette vil ta like mykje utsikt frå gbnr. 10/90 som den omsøkte garasjen vil. På bakgrunn av dette kan administrasjonen ikkje sjå at dei omsyna som pbl § 29-4 skal stetta vert sett til side viss det gis løyve til omsøkt plassering i dette tilfellet.

På bakgrunn av det ovannemnde kan omsøkt plassering 1,69 meter frå nabogrensa mot gbnr. 10/89 godkjennast som vist på situasjonskart journalført motteke 12.7.2016.

#### Visuelle kvalitetar:

Tiltaket skal oppførast i samsvar med teikningar journalført 12.7.2016. Kommunen vurderer at tiltaket stettar krava i pbl §§ 29-1 og 29-2.

#### **VEDTAK:**

*«Meland kommune gir i medhald av pbl § 20-1 løyve til oppføring av garasje på gbnr. 10/220. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og fasade-, snitt og planteikningar journalført 12.7.2016.*

*Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.*

*Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyva er gjeve, fell løyvet vekk. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn to år, jf. pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga eller gjennom tidlegare godkjenning.»*

\*\*\*\*\*

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i forvaltningslova (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Situasjonsplan og teikningar

**Mottakere:**

Per Kristian Holmetun  
Rune Tveit

Håstølen 17

5918

FREKHAUG