



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Trond Håkon Stadheim, 5557 2189

Vår dato
25.05.2018
Dykkar dato
09.03.2018

Vår referanse
2018/3713 423.1
Dykkar referanse

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Meland kommune - Gnr 10 bnr 22 - Hjertås - Dispensasjon frå avstandskrav

Vi viser til Meland kommune sin oversending hit av 09.03.2018.

Vedtak

Fylkesmannen i Hordaland stadfestar Meland kommune sitt vedtak av 11.01.2018 i sak 04/2018, dispensasjon frå avstandskrav i pbl. § 29-4 andre ledd jf. § 19-2 på vilkår.

Saka si bakgrunn

Me legg til grunn at partane er kjend med saka og gjer berre eit kort samandrag her.

Tiltakshavar Jan Nøkleby og Silje Fanebust søkte om bruksendring av hytte til heilårsbustad på gnr. 10, bnr. 22 i Meland kommune. Søknaden omfatta også dispensasjon frå avstandskrav mot nabogrense etter plan- og bygningslova § 29-4, og gjeld oppføring av terrasse mot gnr. 10 bnr. 1 og 225, der minste avstand til nabogrense er 1 meter. Eigedomen er regulert til bustadområde.

Det blei sendt inn merknadar frå naboane, knytt til avstand frå terrasse og til nabogrensene.

Meland kommune fatta eit positivt vedtak den 11.01.2018, sak 04/2018. Det vert her stilt vilkår om at terrassen blei bygget i brannhemmande materiale.

Eigarane av gnr. 10 bnr. 1 og 225, Beate Reinertsen Sæle og Charlotte Sæle Bønes, påklaga kommunen sitt vedtak 25.01.2018. Det er i klagen vist til at terrassen er oppført utan godkjenning frå naboane og løyve frå kommunen. Det er vidare vist til at naboane har gjeve samtykkje til at terrassen kan førast opp 2 meter frå nabogrensa, under føresetnad om at det blir nytta brannhemmande material, samt at tiltaket ikkje skal føre til negative verknader og kostnader for framtidig bruk av gnr. 10, bnr. 225. Det er avslutningsvis vist til at det er mogeleg å plassere terrassen på eit anna sted på gnr. 10, bnr. 22.

Utval for drift og utvikling i Meland kommune handsama klagen i møte 06.03.2018, sak 19/2018, der klaga ikkje vert teken til følgje. Saka vert difor oversendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjersle.

Fylkesmannen ser saka slik

Ved vurdering av klagesaker gjeld forvaltningslova (fvl.). Fylkesmannen har mynde til å vurdera klaga, og kan stadfeste kommunen si avgjerd, endra ho eller oppheve avgjerda og senda saka attande til kommunen for ny handsaming, jf. forvaltningslova § 34. Fylkesmannen kan ta omsyn til nye omstende, og gå utanfor klagegrunnane. Ved prøving av det frie skjøn, skal Fylkesmannen leggje stor vekt på det kommunale sjølvstyret, jf. § 34 andre ledd tredje setning.

Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst til å fatte avgjerd, jf. fvl. § 17.

Tiltak kan ikkje vere i strid med føresegner i lov eller bindande plan, sjå plan- og bygningslova § 1-6 andre ledd, jf. § 11-6 og 12-4. Dersom tiltaket ikkje kan få dispensasjon, må det nektast, jf. § 21-4 første ledd.

Det er i § 29-4 første ledd vist til at byggverkets plassering skal godkjennast av kommunen. I andre ledd er det angjeve kva avstand eit byggverk skal ha frå nabogrensa, om ikkje anna er bestemt i plan. Avstanden skal minst svare til byggverkets halve høgde og ikkje vere under 4 meter. I praksis vil det i utgangspunktet vere minst 8 meter mellom bygningar på kvar si side av nabogrensa, når ein legg avstandskravet i § 29-4 andre ledd til grunn.

Det følgjer vidare av tredje ledd bokstav a og b at kommunen kan godkjenne byggverk nærare nabogrensa, enn det som følgjer av andre ledd, i tilfelle der eigar av naboeigedomen har gjeve skriftleg samtykke eller det er tale om oppføring av garasje, uthus eller liknande mindre tiltak. Dersom vilkåra i tredje ledd bokstav a eller b ikkje er oppfylte, er det nødvendig med dispensasjon frå avstandskravet etter § 19-2 jf. § 1-6.

I denne konkrete saka har naboane gjeve skriftleg samtykke til at terrassen blir plassert inntil 2 meter frå nabogrensa, men ikkje nærare. Sidan det går frem at avstanden vil vere 1 meter frå nabogrense, så er vilkåret for å avvike avstandskravet i andre ledd ikkje oppfylt etter bokstav a.

Fylkesmannen har difor teke stilling til om terrassen fell innunder ordlyden «*mindre tiltak*» etter bokstav b. Dette må sjåast i samband med byggteknisk forskrift (TEK10) § 6-4, som seier at mindre tiltak gjeld bygning der samla bruksareal eller bebygd areal ikkje er over 50 m².

I utgangspunktet vil terrasse kunne falle innunder ordlyden «*mindre tiltak*», men då er føresetnaden at det er tale om frittstående konstruksjonar, sjå «*Plan- og bygningsrett – Del 2 – Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner*» («*Plan- og bygningsrett – Del 2*») av O.J. Pedersen, P. Sandvik m.fl. side 403.

Sidan bygningskroppen totalt er større enn 50 m², så vil ikkje unntaket i § 29-4 tredje ledd bokstav b gjere seg gjelande i denne saka, jf. TEK17 § 6-4. Sjå også tolkningsuttale frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet av 08.01.2018, ref. 17/5042-2.

Det må dermed vurderast om det kan gjevast dispensasjon frå avstandskravet etter § 19-2. Vilråa for å gje dispensasjon følgjer av § 19-2 andre ledd. Det krevst at omsyna bak føresegna ikkje vert satt vesentleg til side, og at fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempa. Begge vilråa må vere oppfylt for å kunne gje dispensasjon. Det er i tredje ledd angjeve kva for omsyn som vil vere relevante og leggast særleg vekt på i denne vurderinga, mellom anna helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge.

Det er i forarbeida til § 29-4, Ot.prp.nr.45 (2007-2008) på side 231, uttalt:

«En rekke forhold vil være relevante å vektlegge innenfor bygningsmyndighetenes skjønnsmessige kompetanse til å bestemme bebyggelsens plassering og høyde. I vurderingen vil det kunne tas hensyn innenfor de formål bygningslovgivningen skal ivareta. Både offentlige hensyn og hensynet til den enkeltes private interesser kommer inn.»

Det må derfor takast stilling til verknaden tiltaket vil ha for naboeigedomane, og vurderast ut i frå dei interessa som er knytt til disponering av eigedomane i samband med vilkåra for å gje dispensasjon, sjå «Plan- og bygningsrett – Del 2» s. 403.

Det er i søknaden vist til at hytta som vert oppført i 1947 har ein avstand frå nabogrensa til vest for bygningen, på 3,7 meter, mens tilhøyrande terrasse ligg inntil nabogrensa vest og sør for bnr. 22. Søkar vil auke denne avstanden til 1 meter. Det går fram av søknaden at terrassen vil gå frå nord av bustadhuset, så vestsida og hovuddelen av opphaldsarealet vil på sørsida. Nord- og vestdela av terrassen vil vere gangbreidde. Det er vidare vist til at ein ikkje ynskjer å korte terrassen ytterlegare, for å bevare uteplassen tilnærma slik han er i dag.

Det er i kommunen sitt vedtak vist til at det sentrale omsynet i denne saka gjeld sikkerheit mot brannsmitte og eventuelle meirkostnadar tiltaket vil kunne ha for naboane. Kommunen har etter synfaring kome fram til at tiltaket ikkje vil ha negativ verknad for andre naboomsyn som lys og utsikt. Ved å stille vilkår om at tiltakshavar skal nytte seg av brannhemmande materiale, har kommunen kome fram til at formålet med føresegna ikkje vert sett vesentleg til side.

I utgangspunktet var formålet med avstandsgrense for å forebygge spreiding av brann frå ein bygning til ein anna, sjå «Plan- og bygningsrett – Del 2» s. 398 og Ot.prp.24 (2007-2008) s. 342. Fylkesmannen er samd i kommunen sin vurdering, ved at formålet til føresegna ikkje vert satt vesentleg til side, når det har blitt satt vilkår om at terrassen blir oppført i brannhemmande materiale.

Fylkesmannen har difor vurdert om fordela ved tiltaket er klårt større enn ulempa.

Klagen er grunngeve med at ein vil få avgrensa mogelegheit til å nytte eigedomen gnr. 10, bnr. 225, tatt i betraktning utforminga eigedomen har, når det skal byggast hus her. Det er og vist til eventuelle meirkostnadar, dersom huset må førast opp i brannhemmande materiale. På bakgrunn av det er ein av det syn at tiltaket vil få verknad for miljø, sikkerheit og tilgjenge.

Kommunen har i vedtak datert 11.01.2018 vist til at tiltaket vil føre til ei betre grunnutnytting, samstundes som at sikkerheita vil bli vareteken som følgje av at terrassen blir oppført i brannhemmande materiale. I handsaminga av klagen blir det presisert at omsøkt tiltak som skal byggast nærare grensa enn det som følgjer av § 29-4, må førast opp i brannhemmande materiale, og ikkje føre til meirkostnadar for framtidig utnytting og oppføring av bustadhus på bnr. 1 og 225. Det er vidare vist til at andre naboomsyn, som tap av utsikt og lys, er det som vil vere pårekneleg ved utnytting av tomt i samsvar med reguleringsplan.

Det går frem av dokumenta i saka at det her er tale om å redusera eksisterande terrasse, som ligg inntil eigedomen gnr. 10, bnr. 1 og 225, slik at avstanden blir 1 meter. Det går vidare

frem at det er tidlegare eigar av bnr. 22 som har oppført terrassen. Som det går frem av kommunen si sakshandsaming, vil det ved oppføring av bustadhus på bnr. 225 vere avstandskravet som følgjer av § 29-4 som vil vere gjeldande, om det ikkje vert gjeve dispensasjon. Tiltaket på bnr. 22 vil såleis ikkje ha nokon verknad for framtidig utnytting av bnr. 225 i så måte.

Ved at terrassen blir oppført i brannhemmande materiale, kan ikkje Fylkesmannen sjå at tiltaket vil føre til auka risiko knytt til sikkerheita. Når det gjeld tilgjenge og miljø, kan ikkje Fylkesmannen sjå at tiltaket har verknad for desse omsyna, sjå Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242 og «Plan- og bygningsrett – Del 2» s 203.

Eigedomen bnr. 22 er regulert til bustad, og det er dermed hensiktsmessig i å få utnytta arealet på ein god måte. Eigedomen er allereie bebygd, der det er blitt innvilga søknad om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad. For å utnytte uteopphaldsarealet på ein god måte, vil det vere hensiktsmessig å ha terrassen enten mot sør eller vest, slik at ein har gode solforhold ettermiddag og kveld. Då det er liten plass til å ha hovuddelen av terrassen vest for bygningen på bnr. 22, vil dermed sørvendt terrasse vere det beste alternativet.

I utgangspunktet vil terrasse, som gir eit betre bumiljø, vere eit personleg omsyn, og dermed ikkje avgjerande vekt i dispensasjonssaker, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242. I ei uttale frå Sivilombudsmannen, Somb-2011/3124, som gjaldt utviding av terrasse slik at avstand til nabogrensa vert 1 meter, uttalt:

«For at slike behov i det konkrete tilfellet skal kunne tillegges vekt, må det også vurderes hvorvidt dette behovet kan tilfredsstilles i harmoni med lovens hovedregel om minimum fire meter avstand til nabogrense. (...) Ut i fra de vedlagte bildene og tegningene i saken kan det se ut som om det er mulig med en mindre utvidelse av verandaen mot sør i harmoni med avstandsregelen i pbl. 1985 § 70 nr. 2. Det er derfor vanskelig å forstå at tiltakshavers ønske om en større utvidelse av verandaen, skal gå foran forbudet i pbl. 1985 § 70 nr. 2.»

Likevel skil denne uttalen frå Sivilombudsmannen seg frå faktum i denne saka, då det her var tale om utviding av eksisterande terrasse. I denne konkrete saka vil avstanden til nabogrensa auke, samanlikna med dagen si situasjon. Det er også som nemnt ovanfor vanskeleg å sjå at det ligg føre andre alternativ, som vil vere betre. Dersom avstandskravet etter pbl. § 29-4 andre ledd skal gjere seg gjeldande i denne saka, ville dette i realiteten ha medført at ein ikkje ville hatt nytte av terrassen, då denne ville ha vore 2 meter bred på det breiaste på sørsida, og ikkje gangveg rundt huset på vestsida. Dette ville ha redusert bustadens funksjonalitet.

Det går vidare frem av saksdokumenta at terrassen ikkje har nokon negative verknader for lys- og utsiktforhold for bnr. 1 og 225, samstundes som dette heller ikkje er noko som klagar har vist til i saka. Fylkesmannen legg difor til grunn at naboane ikkje har nokon merknader til dette, og er av det syn at dette heller ikkje verkar problematisk, då bnr. 225 ligg opp mot ein kolle ovanfor bnr. 22. Fylkesmannen har derfor kome fram til at fordela med tiltaket er klårt større enn ulempa.

Fylkesmannen har på bakgrunn av det ovanfor kome fram til at dei kumulative vilkåra for å gje dispensasjon frå avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd jf. § 19-2 er innfridd. Kлага vert difor ikkje teke til følgje, og kommunen sitt vedtak vert stadfesta.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan etter fvl. § 28 ikkje klagast vidare.

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Trond Håkon Stadheim
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Charlotte Sæle Bønes	Bønnesskogen 38	5154	Bønes
Jan Nøkleby	Hjertåsvegen 71	5918	Frekhaug
FJELDSTAD & SANDVIK TØMRERTEAM AS	Vestbygdvegen 56	5918	Frekhaug
Beate Reinertsen Sæle	Kalihaugen 73	5268	Haukeland
Silje Fanebust	Hjertåsvegen 71	5918	Frekhaug