



ADVOKATFIRMAET HAMMERVOLL PIND AS
v/ advokat Nina Kibsgaard
Postboks 6613 St Olavs plass
0129 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Trond Håkon Stadheim, 5557 2189

Stadfesting - byggesak - Radøy kommune - gbnr 23 / 26 Marøy - avstandskrav til bygging av terrasse med delvis takoverbygg - dispensasjon

Vi viser til oversending fra Radøy kommune, mottatt her 21.02.2019.

Vedtak

Fylkesmannen i Vestland stadfester Radøy kommune sitt vedtak av 19.10.2018, sak 237/18.

Sakens bakgrunn

Vi legger til grunn at partene er kjent med saken og gir bare et kort sammendrag her.

Pawel Tarongski og Anna Targonska søkte om dispensasjon for avstand til nabogrensen i forbindelse med bygging av terrasse med delvis takoverbygg. Tiltaket var nabovarslet.

Du sendte inn merknader på vegne av nabo Vidar Marøy den 19.07.2018. Vidar Marøy sendte selv inn supplerende opplysninger i e-post datert 15.08.2018 til kommunen.

Radøy kommune ga dispensasjon fra avstand til nabogrensen i vedtak datert 19.10.2018, sak 273/18.

Du har på vegne av Vidar Marøy klaget på vedtaket i brev datert 15.11.2018. Det er i klagen vist til at tiltaket vil medføre ulemper ved at økt bruk av terrassen vil forstyrre dyr på beite. Det er heller ikke tidligere gitt tillatelse til bygging av terrasse, og tiltaket må anses som en legalisering. Videre er det ikke tale om enebolig, men fritidsbolig. Avstanden som er oppgitt i søknaden er heller ikke korrekt, da den ikke er 2,1 meter, men 1,7 meter.

Radøy kommune ved Hovudutval for plan, landbruk og teknisk behandlet klagen i møte 13.02.2019, sak 011/2019. Klagen ble ikke tatt til følge, og ble oversendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Regelverk

Ved vurdering av klagesaker, gjelder forvaltningsloven (fvl.). Fylkesmannen har full kompetanse til å vurdere klagen, og stadfeste kommunen sitt vedtak, endre eller oppheve det og returnere saken til ny behandling, jf. fvl. § 34. Fylkesmannen kan ta hensyn til nye omstendigheter, og gå utenom det



som er tatt opp i klagen. Ved vurdering av det frie skjønnet, skal Fylkesmannen legge stor vekt på det kommunale selvstyret.

Tiltak kan ikke være i strid med bestemmelser i lov eller bindende plan, se plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-6 andre ledd, jf. §§ 11-6 og 12-4. Dersom tiltaket ikke kan få dispensasjon, må det nektes, jf. § 21-4 første ledd.

Det er i § 29-4 første ledd vist til at byggverkets plassering skal godkjennes av kommunen. I andre ledd er det angitt hvilken avstand et byggverk skal ha til nabogrensen om ikke annet følger av plan. Avstanden skal svare til minst byggverkets halve høyde, og ikke være under 4 meter.

Vilkårene for å gi dispensasjon følger av pbl. § 19-2 andre ledd. Dispensasjon kan ikke bli gitt dersom hensynene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene må være klart større enn ulempene. Begge forutsetningene må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon. Ved dispensasjon fra plan, skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål.

Planstatus

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel (KPA) er satt av til landbruks-, natur- og friluftsmål, spredt bosetting (LNF -SB).

Fylkesmannen er av det syn at saken er tilstrekkelig opplyst, jf. fvl. § 17.

Fylkesmannens vurdering

Bolig

Det følger av informasjon i matrikkelen at det er tale om bolighus, og ikke fritidseiendom. Fylkesmannen kan heller ikke se at det foreligger informasjon som innebærer en ulovlig bruksendring av tidligere fritidshus, og legger derfor informasjonen i matrikkelen til grunn i forbindelse med saksbehandlingen av saken. Fylkesmannen kan heller ikke se at det foreligger grunnlag som tilsier at eksisterende terrasse er oppført ulovlig, og kommunen har heller ikke konkludert med at den er ulovlig.

At det tidligere har vært gitt fradelingstillatelse, der det er angitt at formålet er tilleggsareal til fritidseiendom, kan ikke tillegges avgjørende vekt i forbindelse med behandlingen etter plan- og bygningsloven. Det vises her til at dersom klager er av det syn at bruken av huset til bolig er i strid med forutsetningene partene imellom for fradelingen, vil dette i tilfelle være av privatrettslig karakter. Dette er ikke noe som bygningsmyndighetene skal ta stilling til, jf. pbl. § 21-6.

Avstand

Det går frem av opplysningene i saken at takutspringet vil være 1,7 meter fra tomtegrensen, mens terrassen vil være 2,1 meter.

Dersom utspringet er mindre enn 1 meter, skal ikke dette tas med i målingen mellom fasadeliv og nabogrense, se veilederen «*Grad av utnytting*» s. 52, jf. TEK § 6-3. Det er dermed avstanden fra terrassen, som er 2,1 meter, som skal legges til grunn.

Dispensasjon

Siden tiltaket vil være nærmere enn fire meter fra nabogrensen, jf. pbl. § 29-4, er det nødvendig med dispensasjon etter pbl. § 19-2. Det er i forarbeidene til pbl. § 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 dermed tas stilling til virkningen tiltaket vil kunne ha for naboeiendommene, og vurderes ut fra de interessene som gjelder disponering av eiendommene i forbindelse med vilkårene for å gi dispensasjon, se «Plan- og bygningsrett – Del 2 – Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner» av O.J. Pedersen m.fl. s. 417.

Det skal i utgangspunktet vises tilbakeholdenhet for å gi dispensasjon fra plassering av tiltak nærmere nabogrensen enn fire meter, og det må vurderes om tiltaket kan lokaliseres annet sted på tomten i samsvar med bestemmelsen, se Sivilombudsmannen sin uttale i SOM-2011-1023 og SOM-2011-3124.

I denne saken er det interessene som gjelder dyr på beite som er årsaken til klagen. Det er dermed ikke vanlige nabointeresser som gjør seg gjeldende, som tap av sol og utsikt eller at tiltaket medfører innsyn. Avstanden fra tiltaket til nærmeste bolighus i området er på om lag 20 meter.

Området er regulert til LNF-spredd, og det er i utgangspunktet påregnelig at eksisterende bolighus kan bygges ut, for å få en mer hensiktsmessig utforming.

I utgangspunktet var formålet med avstandsgrensen for å forebygge spredning av brann fra en bygning til en annen, se «Plan- og bygningsrett – Del 2» s. 412 og Ot.prp.24 (2007-2008) s. 342. Fylkesmannen er derfor enig i kommunen sin vurdering, ved at formålet til bestemmelsen ikke blir satt vesentlig til side.

Fylkesmannen har derfor vurdert om fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Det er i klagen vist til at terrassen i større grad vil kunne forstyrre dyr på beite, samtidig som eierne av gnr. 23, bnr. 26 fint kan klare seg uten terrasse.

Når det gjelder vurderingen av om fordelene er klart større enn ulempene, så vil utviding av uteoppholdsarealet i seg selv være et relevant moment, ved at en får en hensiktsmessig utforming og utnytting av areal. Det vises her til Sivilombudsmannen sin uttale i SOM-2014-334, hvor uttalelsene i SOM-2011-1023 og SOM-2011-3124 ble presisert nærmere, og det er uttalt:

«De hensynene som er oppgitt og vurdert fremstår som generelle areal- og ressursdisponeringshensyn knyttet til en bedre utnyttelse av et uteoppholdsareal for en generasjonsbolig. Gode og funksjonelle utearealer er areal- og ressursdisponeringshensyn nedfelt i plan- og bygningsloven med forskrifter og tilhørende veiledere. Utvidelse av et uteoppholdsareal vil kunne gi økte kvaliteter i form av bedre solforhold, topografi og muligheter for lek og opphold. Selv om et uteareal fra før har tilfredsstillende kvalitet, vil økt kvalitet likevel være en objektiv fordel for eiendommen.

Denne fordelene må imidlertid veies opp mot ulempene, og i denne avveiningen vil det være aktuelt å se hen fordelens størrelse og betydning. At eiendommen fra før har tilfredsstillende uteareal kan etter en konkret vurdering gjøre at fordelene som oppnås er liten.»

I denne aktuelle saken er det mest nærliggende å etablere terrasse sørvest for huset, for å nyttiggjøre seg av solforholdene. Det er etter Fylkesmannen sitt syn lite hensiktsmessig å etablere



terrasse på nordsiden, da dette i større grad vil redusere kvalitetene av uteoppholdsarealet. Det er dermed ikke anledning til å realisere tiltaket et annet sted på eiendommen, i samsvar med avstandsbestemmelsen i § 29-4, uten at det vil være på bekostning av den funksjonelle bruken av uteoppholdsarealet.

Av ulemper er det i klagen vist til at tiltaket i større grad vil forstyrre dyr på beite. Dette er i utgangspunktet ikke et hensyn som pbl. § 29-4 er ment å ivareta. Selv om det i større grad vil bli lagt til rette for å oppholde seg utendørs ved etablering av terrassen, vil bruken av arealet uansett ikke kunne hindres dersom dispensasjon ikke blir gitt. Det er fremdeles anledning til å plassere hagemøbler og lignende på arealet som også vil kunne forstyrre dyr på beite. Det er videre vanskelig å fastslå i hvor stor grad dyrene faktisk vil bli forstyrret på beite, da de trolig vil trekke seg noe unna terrassen i den perioden det er personer som oppholder seg der. I tillegg går det frem av søknaden at eksisterende terrasse har en avstand på 1,9 meter fra tomtegrensen, og avstanden vil dermed øke til 2,1 meter.

Fylkesmannen vil påpeke at dispensasjon i denne saken heller ikke vil være til hinder for fremtidig utnyttelse av naboeiendommen, da avstandskravet i § 29-4 vil være gjeldende ved etablering av nye tiltak, om det ikke blir gitt dispensasjon. Fylkesmannen kan dermed ikke se at tiltaket har noen negative virkninger for fremtidig utnyttelse av nabotomten, samtidig som at omsøkte tiltak heller ikke medfører økt risiko knyttet til sikkerhet.

Fylkesmannen er derfor enig i kommunens vurdering om at fordelene ved å få til en bedre utnyttelse av uteoppholdsarealene er klart større enn ulempene som tiltaket eventuelt kan medføre.

Fylkesmannen har på bakgrunn av det ovenfornevnte kommet frem til at de kumulative vilkårene for å gi dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd, jf. § 19-2 er oppfylt. Klagen er ikke tatt til følge, og kommunen sitt vedtak blir stadfestet.

Fylkesmannen sitt vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Karen Elin Bakke
seniorrådgiver

Trond Håkon Stadheim
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Radøy kommune	Radøyvegen 1690	5936	MANGER
Vidar Marøy	Marøyvegen 330	5937	Bøvågen
Pawel Targonski	Marøyvegen 326	5937	Bøvågen
Anna Wanda Targonska	Marøyvegen 326	5937	Bøvågen

