

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-322/111, FA-  
L42

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:** 26.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
148/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022
015/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit  
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/4413 med saknr. 717/22, datert 12.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit, vert ikkje teke til følgje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 29-4.

**Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:**

**Handsaming:**

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

**Framlegg frå Sveinung Toft-V:**

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/4413 med saknr. 717/22, datert 12.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4, samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit, vert teken til følgje.

Tidlegare vedtak med saknr. 717/22, datert 12.07.2022 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova sin § 29-4 for oppføring av omsøkt mur langs nabogrense på følgjande vilkår:

- Betongmuren skal verta kledd med ståande kledning med brun farge som passar med fargen på godkjent garasje.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 vert det gjeve fritak frå krav om reguleringsplan for oppføring av omsøkt mur.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknad om oppføring av mur i nabogrense godkjent.
- Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 29-4.

Grunngjeving for vedtaket:

Utval for areal, plan og miljø meiner at omsyna bak 4 meters grensa mot nabo gjeve i pbl sin § 29-4 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Det vert her vektlagt at muren på 16 meter i lengde går i eit kupert terreng, og at det er ein knekk på omsøkt mur der betong -og gråsteinsmuren skal møtast. På den delen av muren som er i betong ligg størstedelen av muren på baksida av ein fjellknaus, og den delen av betongmuren som er synleg frå 322/46 er ca. 1,2 meter høg. Dette gjer at lengde på muren ikkje vil verta oppfatta som ein lang mur på 16 meter frå naboeigedomen gnr 322 bnr 46.

Vidare vert det vektlagt at naboeigedomen ikkje vil få redusert sol eller utsikt på grunn av omsøkt mur, og at snitthøgden på gråsteinsmuren berre vil vera cirka 1,4 meter. Når det går ei tid vil denne muren i stor grad (sannsynlegvis) bli dekkja av vegetasjon, og knapt bli synleg frå sentrale deler av naboeigedomen.

Utvalet vil og visa til at omsøkt mur vil medføra at gnr 322 bnr 111 vil få om lag 65 m<sup>2</sup> meir nyttbart areal, og at det vil medføra at tomta får eit betre uteareal, mellom anna vil det verta lettare å gå rundt bustaden.

At betongmuren også skal verta kledd med ståande kledning med brun farge, vil og medføra at denne delen av muren vil danna ein heilskap saman med den godkjente garasjen. Utvalet vel å leggja dette inn som eit vilkår for å gje dispensasjon.

Vidare kan utvalet ikkje sjå at omsøkt mur vil utfordra framtidig regulering av området på noko vis, sidan muren ligg inntil ein godkjent bustad, og vil danna eit naturleg skilje mellom to bustadtomter.

Vidare vert det vist til at tiltaket er eit mindre utbyggingstiltak, jf pbl sin § 11-10.

Det er difor utvalet si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå 4- metersregelen gjeve i pbl sin § 29-4 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt mur langs nabogrensa er oppfylt.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

#### **APM- 148/22 Vedtak:**

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/4413 med saknr. 717/22, datert 12.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4, samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit, vert teken til følgje.

Tidlegare vedtak med saknr. 717/22, datert 12.07.2022 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova sin § 29-4 for oppføring av omsøkt mur langs nabogrense på følgjande vilkår:

- Betongmuren skal verta kledd med ståande kledning med brun farge som passar med fargen på godkjent garasje.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 vert det gjeve fritak frå krav om reguleringsplan for oppføring av omsøkt mur.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknad om oppføring av mur i nabogrense godkjent.
- Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 29-4.

Grunngjeving for vedtaket:

Utval for areal, plan og miljø meiner at omsyna bak 4 meters grensa mot nabo gjeve i pbl sin § 29-4 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Det vert her vektlagt at muren på 16 meter i lengde går i eit kupert terreng, og at det er ein knekk på omsøkt mur der betong -og gråsteinsmuren skal møtast. På den delen av muren som er i betong ligg størstedelen av muren på baksida av ein fjellknaus, og den delen av betongmuren som er synleg frå 322/46 er ca. 1,2 meter høg. Dette gjer at lengde på muren ikkje vil verta oppfatta som ein lang mur på 16 meter frå naboeigedomen gnr 322 bnr 46.

Vidare vert det vektlagt at naboeigedomen ikkje vil få redusert sol eller utsikt på grunn av omsøkt mur, og at snitthøgden på gråsteinsmuren berre vil vera cirka 1,4 meter. Når det går ei tid vil denne muren i stor grad (sannsynlegvis) bli dekkja av vegetasjon, og knapt bli synleg frå sentrale deler av naboeigedomen.

Utvalet vil og visa til at omsøkt mur vil medføra at gnr 322 bnr 111 vil få om lag 65 m<sup>2</sup> meir nyttbart areal, og at det vil medføra at tomta får eit betre uteareal, mellom anna vil det verta lettare å gå rundt bustaden.

At betongmuren også skal verta kledd med ståande kledning med brun farge, vil og medføra at denne delen av muren vil danna ein heilskap saman med den godkjente garasjen. Utvalet vel å leggja dette inn som eit vilkår for å gje dispensasjon.

Vidare kan utvalet ikkje sjå at omsøkt mur vil utfordra framtidig regulering av området på noko vis, sidan muren ligg inntil ein godkjent bustad, og vil danna eit naturleg skilje mellom to bustadtomter. Vidare vert det vist til at tiltaket er eit mindre utbyggingstiltak, jf pbl sin § 11-10.

Det er difor utvalet si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå 4- metersregelen gjeve i pbl sin § 29-4 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt mur langs nabogrensa er oppfylt.

### **Utval for areal, plan og miljø 18.01.2023:**

#### **Handsaming:**

Grunna dagens vedtak i sak 006/23 om habilitet vart sak 148/22, 07.12.2022 sett opp på nytt. Settenestleiar Jogeir Romarheim-Krf leia møtet i denne saka.

#### **Framlegg frå Sveinung Toft-V:**

Framlegg sett fram i møtet 07.12.2022 vert oppretthalde.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 015/23 Vedtak:**

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/4413 med saknr. 717/22, datert 12.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4, samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit, vert teken til følgje.

Tidlegare vedtak med saknr. 717/22, datert 12.07.2022 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova sin § 29-4 for oppføring av omsøkt mur langs nabogrense på følgjande vilkår:

- Betongmuren skal verta kledd med ståande kledning med brun farge som passar med fargen på godkjent garasje.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 vert det gjeve fritak frå krav om reguleringsplan for oppføring av omsøkt mur.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknad om oppføring av mur i nabogrense godkjent.
- Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 29-4.

#### **Grunngjeving for vedtaket:**

Utval for areal, plan og miljø meiner at omsyna bak 4 meters grensa mot nabo gjeve i pbl sin § 29-4 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Det vert her vektlagt at muren på 16 meter i lengde går i eit kupert terreng, og at det er ein knekk på omsøkt mur der betong -og gråsteinsmuren skal møtast. På den delen av muren som er i betong ligg størstedelen av muren på baksida av ein fjellknaus, og den delen av betongmuren som er synleg frå

322/46 er ca. 1,2 meter høg. Dette gjer at lengde på muren ikkje vil verta oppfatta som ein lang mur på 16 meter frå naboeigedomen gnr 322 bnr 46.

Vidare vert det vektlagt at naboeigedomen ikkje vil få redusert sol eller utsikt på grunn av omsøkt mur, og at snitthøgden på gråsteinsmuren berre vil vera cirka 1,4 meter. Når det går ei tid vil denne muren i stor grad (sannsynlegvis) bli dekkja av vegetasjon, og knapt bli synleg frå sentrale deler av naboeigedomen.

Utvalet vil og visa til at omsøkt mur vil medføra at gnr 322 bnr 111 vil få om lag 65 m<sup>2</sup> meir nyttbart areal, og at det vil medføra at tomta får eit betre uteareal, mellom anna vil det verta lettare å gå rundt bustaden.

At betongmuren også skal verta kledd med ståande kledning med brun farge, vil og medføra at denne delen av muren vil danna ein heilskap saman med den godkjente garasjen. Utvalet vel å leggja dette inn som eit vilkår for å gje dispensasjon.

Vidare kan utvalet ikkje sjå at omsøkt mur vil utfordra framtidig regulering av området på noko vis, sidan muren ligg inntil ein godkjent bustad, og vil danna eit naturleg skilje mellom to bustadtomter. Vidare vert det vist til at tiltaket er eit mindre utbyggingstiltak, jf pbl sin § 11-10.

Det er difor utvalet si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå 4- metersregelen gjeve i pbl sin § 29-4 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt mur langs nabogrensa er oppfylt.

#### **Saksopplysningar**

Administrativt saknr. 717/22

Tiltak: Oppføring av mur

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: Gbnr 322/11

Adresse: Mjåtveitstø 17, 5918 Frekhaug  
Tiltakshavar/eigar: HKH Bygg og Eiendom AS  
Klagar: HKH Bygg og Eigedom AS

Tilsvar: Boligutvikling Vest AS – nabo - gbnr 322/46

Synfaring: Klagar ønskjer synfaring

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 12.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit.

Vedtaket av 12.07.2022 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4 for oppføring

av mur i nabogrense.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknad om oppføring av mur i nabogrense avslått.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav b), jf. § 20-3 vert søknad om endring av vegtrasé, fasade, auking i BYA/BRA og endra farge på bustad godkjent.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Tiltakshavar har kun påklaga avslaget på oppføring av mur. Øvrig del av tiltaket er ikkje påklaga og ikkje gjenstand for klagehandsaming.

Muren består av betongmur på 6 meter og gråsteinsmur på 10 meter. Den samla muren er plassert i nabogrensa, dvs. 0 meter frå tomtegrensen til gbnr 322/46.

Det er søkt om dispensasjon frå pbl § 29-4 andre ledd om at minimum avstand til nabo skal vere 4 meter.lengde. Det er søkt om løyve til betongmur på 6 meter og løyve til oppføring av gråsteinsmur på 10 meter.

Betongmuren på 10 meter er allereie oppført. Det er igangsatt legalisering av tiltaket. Legalisering betyr å gjøre noe ulovleg til lovleg. Søknad med løyve vil gjere tiltaka lovleg. I ein legaliseringsprosess så skal det ikkje skal takast omsyn til at denne delen av muren er oppført. Betongmuren eksisterar ikkje.sterar.

Det var i endringsvedtaket søkt om endra plassering. Bakgrunnen for ny plassering var at eigedomen auka med 180 m2 etter arealoverføring frå gbnr. 322/109.

Gbnr 322/111 har eit samla areal på 1.720,2m2.

Nytt i klageomgangen er at betongmur skal kles med liggande lekter.

## **Historikk**

Det er gjeve endringsvedtak for rammeløyve for riving av eksisterande hus på gbnr 322/111 og oppføring av

ny einebustad i sak 21/4413 den 12.07.2022. Opprinneleg rammeløyve er gjeve den 26.10.2022. Søknad om endring av vegtrasè, fasade og auking i BYA/BRA og endra farge på bustad vart godkjent i endringsvedtaket. Igangsettingsløyve er gitt den 08.04.2022. Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon og søknad om løyve til oppføring av mur i nabogrense i endringsvedtaket.

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa i sak 21/4413 er planlagt handsama samtidig med klage på avslag på søknad om fritak frå plankravet samt søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom i sak 22/3672 i APM møte den 07.12.2022.

## **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 12.07.2022.

Kommunen har mottatt tilsvar frå nabo Boligutvikling Vest AS – gbnr 322/46.

## **Klagerett og klagefrist**

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 12.07.2022 er sendt ut same dag. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 25.07.2022.

## **Vidare sakshandsaming**

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

## **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område B\_8 innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel (KDP) for Meland er definert som bustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

### **Dispensasjon**

Det er krav til minimum 4 meters avstand til nabogrense for oppføring av betongmur og gråsteinsmur. På situasjonsplanen er minstetavstand til nabogrense mot gnr. 322 bnr. 46 vist til å vere 0 meter. Eigar av denne eigedomen har ikkje samtykka til tiltaket, difor er det søkt om dispensasjon frå pbl. §29-4.

### **Nabomerknad**

Merknad til eigar av gbnr. 322/46 går i all hovudsak ut på at dei ikkje ønskjer mur i nabogrensa, og at dei ønskjer jordskråning som omsøkt i rammeløyvet.

### Kommunen si vurdering:

Ettersom muren er ulovleg oppført og nabo ikkje vil gje samtykke, òg har merknad til tiltaket, er kommunen si vurdering at merknaden er legitim. Når det i plan- og bygningslova er sett eit forbod mot å bygge nærmare enn 4 meter frå nabogrensa inneber det at lovgivar allereie har føretatt ei avveging av interesser, samt at det skal vere ei viss forutsigbarheit for nabo om tiltak og plassering som kan komme i nabogrensa.

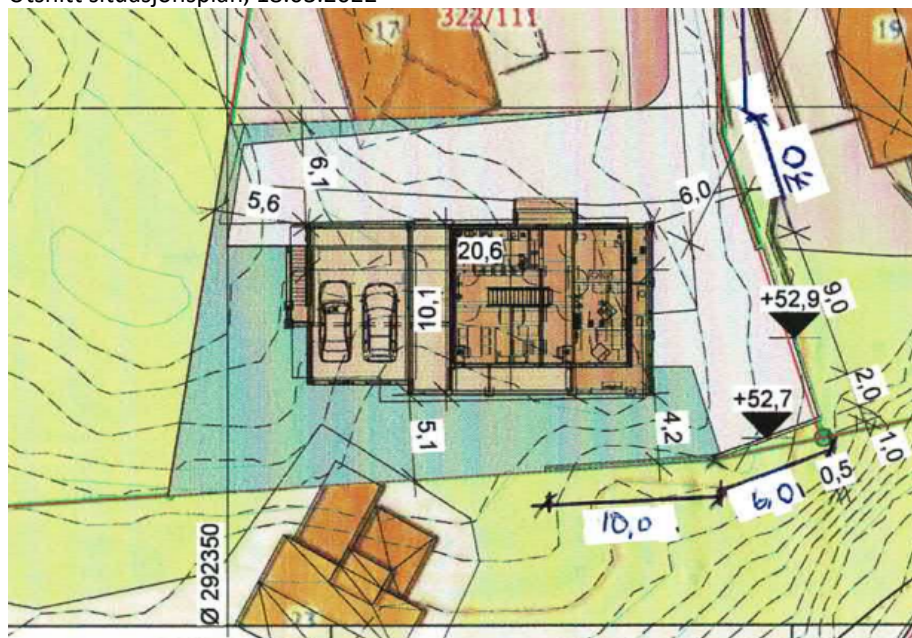
Kommunen tok nabomerknad til følgje i endringsvedtaket av 12.07.2022.

### **Kart/foto**

Oversikt – Norge i bilder

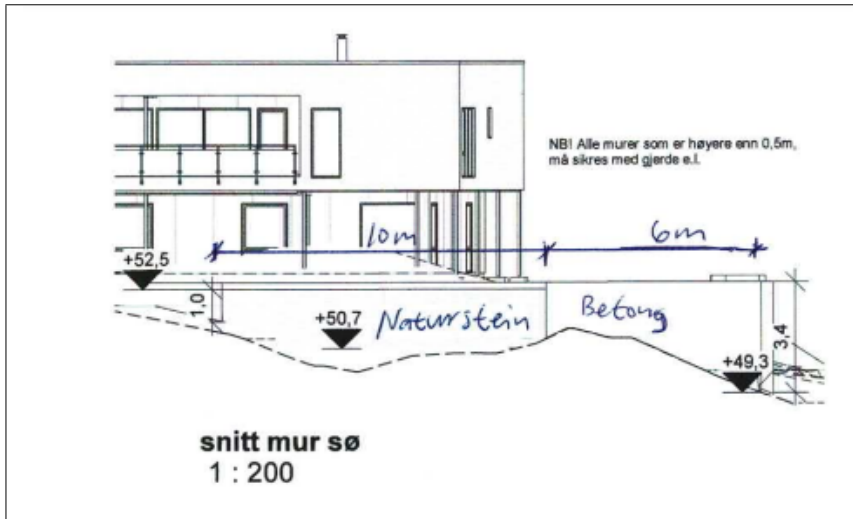


Utsnitt situasjonsplan, 18.03.2022



Snitteikning mur, datert 18.03.2022





Utsnitt situasjonskart – illustrerer avstand 4m fra nabogrense – gbnr 322/46



Bilete frå klagen – Frå veg til Mjåtveitstø



Bilete frå tilsvar



Bilete frå klagen - Framtidig plassering for gråsteinsmur



### Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Dei fleste murer som er godkjent i området er ruvande og skjemmande for naboieigedommane.

Lengda på muren kan ikkje oppfattast som 16 meter.

Det å flytte muren 4 meter vekk, vil ikkje dempe mur mot nabo. Det vil bli et areal på 65 m2 som ikkje kan benytta og det vil bli umogleg å gå rundt huset.

Vidare er det viktig for klagar å presisere at ulovleg oppført mur kun gjelder betongmur. Gråsteinsmur er ikkje oppført.

Klagar meiner at det i si vurdering/ uttale at det ikkje er grunnlag for at murar vil øydelegge for interesser på naboieigedom. Oppføring av mur vil gi betre utnytting av 322/111. Det er kun 322/111 som er skadelidande i denne saken.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Det er fleire murer i gråstein og betong i nærområdet. Disse murene er oppført innanfor de grenser og rammer som er gitt i de enkelte tiltaka.

Grensa mellom 322/111 og 322/46 ligger i fallande terreng. Bustaden som er under oppføring, ligger på ei høgde og er i seg selv ruvende. En lang og høy mur utført i betong og/eller gråstein vil bli svært markert. Dette framhevar bustaden si storleik og plassering.

En jordskråning vil dempe den tydelege høgdeforskjellen mellom terrenget, bygget vil bli mindre ruvende og vegetasjonen vil betre situasjonen. Gbnr 322/46 har vi i dag en søknad under behandling som gjelder rivning av eksisterande hytte og oppføring av einebustad. Eksisterande vegrett, vann og avløp er tilgjengeleg på egen tomt. Nabo er ikkje kjent med ønsket om å bytte mur mot vann og avløp. Storleiken på tomta med 1700gbnr 322/111 gjer det ikkje naudsynt å søkje dispensasjon.

Det vert vist til tilsvaret i sin heilskap som følgjer vedlagt.

## **VURDERING**

Innleiingsvis vert det vist til Sivilombudet sin avgjer SOMB 2014/334:

Forarbeidene til pbl. §19-2:

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.»

Når forarbeidene omtaler individuelle hensyn, er dette hensyn som er begrunnet i søkers særskilte situasjon, og ikke utelukkende i slike relevante fordeler ved tiltaket nevnt ovenfor. Grunnene som da oppgis er individuelle, i den forstand at de ikke kan gjøres gjeldende av de fleste. Forarbeidene nevner sosialmedisinske, personlige eller sterke menneskelige hensyn.

Jeg kan ikke se at det er påberopt slike individuelle hensyn i denne saken. 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 fordelens størrelse må imidlertid veies opp mot ulempene, og i denne avveiningen vil det være aktuelt å se hen til fordelens størrelse og betydning. At eiendommen fra før har tilfredsstillende uteareal kan etter en konkret vurdering gjøre at fordelens størrelse er liten.

Sivilombudert viser til at Fylkesmannen la avgjørende vekt på ulempene for naboen og at fordelene for klager ikke er av en slik størrelse at de bør gå på bekostning av vernet i pbl. § 29-4:

«Kommunen og tiltakshaver har særlig påpekt at en dispensasjon vil medføre at utearealet for generasjonsboligen blir større og mer anvendelig. Tiltakshavers ønske om et større uteareal fremstår som et personlig hensyn. Slike hensyn har normalt ikke 'avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven', se Ot.prp nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Fylkesmannen ser at tiltaket vil gjøre at det blir et større og mer funksjonelt uteareal på tiltakshavers eiendom. Basert på flyfoto og observering på befaring, er imidlertid ikke tiltaket avgjørende for om tiltakshaver får et uteareal. Tiltakshaver vil selv uten tiltaket ha et grøntområde utenfor sin del av generasjonsboligen.

Slik muren er utformet er det imidlertid fortsatt Fylkesmannens syn at den fremstår som ruvende og massiv, og bidrar til en innstengt følelse for klagende nabo.»

Kommunedirektøren viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Etter forarbeida er avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd fastsett først og fremst av branntekniske omsyn. Det presiserast i midlertidig at kravet også grunngjevast i andre forhold. Relevante omsyn vil vere å begrense innsyn i tillegg til å sikre naboeigedomen lys, luft mellom bygningar, utsikt og trivsel på tomta.

Ombodsmannen har ved fleire anledningar uttalt seg om spørsmålet om dispensasjon frå kravet til fire meter avstand frå nabogrense, og har gitt uttrykk for at det skal ein del til for å oppfylle dei relativt strenge krava til dispensasjon frå avstandskravet.

Totalt lengde på omsøkt mur vil vere 16 meter og høgda vil variere frå 1,0 meter på det lågaste og 3,4 meter på det høgaste. Kommunen vurderer at muren er ruvende, samt at betong og gråsteinsmur vil ha eit røft utsjåande som ikkje er til pryd for naboens eigedom.

Vidare så kan ikkje kommunen sjå at naboeigedom 322/46 vil tape sol eller utsikt ved etablering av muren då muren ligg øst for eksisterande bustad og i hjørnet av eigedomen som pr. i dag til dels er gjengrodd. Når det gjeld branntryggleik så utgjør ikkje muren noke risiko i denne samanheng.

Men, sjølv om tiltaket ikkje medfører at nabo mister sol eller utsikt, er det likevel kommunen sitt syn at nabo i ein viss grad blir skadelidande ved det aktuelle tiltaket. Muren er høg og ruvende og plassert heilt inn i nabogrensa.

Basert på vurderingane ovanfor er det kommunen sitt syn at naboens syn gjer seg gjeldande i denne saka med ei viss styrke, og at omsyna bak føresegna vert sett vesentleg til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har ansvarleg søkjar vist til at område der muren er tenkt plassert vil vere vanskeleg å nytta til leik og bygging for naboen, at muren vil representere ei betring for begge partar med tanke på vedlikehald og terrengsituasjon, samt den openbare fordelene for tiltakshavar at han får eit større og meir funksjonelt uteareal mot sørøst.



Kommunen har i denne vurderinga særleg lagt vekt på at nabo i sin merknad klart har uttrykt at han føretrekker jordskråning, og ikkje mur. Omsyn til avrenning og topografi, slik kommunen ser det, vil difor ikkje gjere seg så sterkt gjeldande som ansvarleg søker beskriv som fordel for å gje dispensasjon i dette tilfellet.

Eigedomen er stor og krava til uteopphaldsareal er godt ivareteke sjølv utan at dette området vert ei del av utearealet (MUA). I tillegg vurderer kommunen at det ikkje skal vere naudsynt med ei dispensasjon frå avstandskravet her då eigedomen er såpass stor og det bør derfor kunne være mogleg å bygge innanfor dei rammar som er sett i plan- og bygningslova.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd. Kommunen har lagt avgjerande vekt på at det er tale om ei dispensasjon frå eit lovsatt forbod der Sivilombudsmannen ved fleire anledningar har uttalt at ein må utvise tilbakeholdenhet med å dispensere frå dette kravet. Kommunen legger og til grunn at nabo har ei viss beskyttelsesverdig forventning om at tiltak av ei viss storleik ikkje skal kunne etablerast innanfor 4-metersgrensa, og i alle fall ikkje i sjølve nabogrensa.»

### **Vurdering i klageomgangen**

Med bakgrunn i ovannevnte, så finnkommunedirektøren at dei omsyna som ligg bak avstandskravet i pbl. §29-4 ikkje gjer seg gjeldande med særleg tyngde og ikkje vert vesentleg sett til side med den samla muren, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Det må vurderast om fordelane ved å gje dispensasjon frå pbl. §29-4 er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum

Klagar hevdar at dei fleste murer som er godkjent i området er ruvande og skjemmande for naboiegdommane. Nabo viser til at det er fleire murer i gråstein og betong i nærområdet. Disse murene er oppført innanfor de grenser og rammer som er gitt i de enkelte tiltak.

Kommunedirektøren har ikkje sjekka murar i området, herunder om dei er omsøkt og gjeve løyve. Det som ønskes framheva er at dette er ein relativt stor mur, og ikkje einsarta, som er plassert i nabogrensa. Slik SOMB vektlegg, så er terskelen høg for å gi dispensasjon frå avstandskravet, og da særleg når en såpass stor mur er plassert i grensa.

Dette underbyggast av at grensa mellom 322/111 og 322/46 ligger i fallande terreng. Bustaden, som er under oppføring på gbnr 322/111, ligger på ei høgde og er i seg sjølv ruvande. Ein lang og høg mur utført i betong og

gråstein er tydeleg og ruvande i landskapet, slik også nabo uttrykkar.

Klagar meiner at lengda på muren ikkje kan oppfattast som 16 meter.

Lengda på mur er dokumentert i saka med tilsendt snitt teikning på mur, datert 18.03.2022. Lengden viser at lengda på mur er  $10m+6m = 16$  meter. Mur er i hovudsak mot sør og grenser mot gbnr 322/46. Lengdene på situasjonskartet er delt opp i 10 meter og 6 meter, sjå ovanfor kart/foto.

Ifølgje klagar, så vil det å flytte muren 4 meter vekk ikkje dempe mur mot nabo. Det vil bli eit areal på 65 m<sup>2</sup> som ikkje kan benyttast og det vil bli umogleg å gå rundt huset. Kommunedirektøren vil her fremheve at tiltaket sannsynligvis ikkje vil vere i strid med pbl, og nabo sine interesser vil vere ivaretatt. Dette er ein stor eiendom på 1720 m<sup>2</sup>. Det burde vere uproblematisk å planlegge plassering av mur slik at man kan gå rundt huset i tråd med strenge krav til dispensasjon og SOMB sin uttalelse vedrørende uteareal.

Vidare presiserer klagar at ulovleg oppført mur kun gjelder betongmur. Gråsteinsmur er ikkje oppført. Kommunedirektøren viser til at begge murane vert vurdert i klageomgangen med deira samla effekt på sine omgjevnadar, herunder gbnr 322/46.

Klagar meiner at det ikkje ligg føre overbevisande grunnar for at murar vil øydelegge for interesser på naboegedomen gbnr 322/46. Oppføring av mur vil imidlertid gi betre utnytting av 322/111. Det er kun 322/111 som er skadelidande i denne saken. Kommunedirektøren viser til pbl § 19-2, kor vurderinga er at fordelene for gbnr322/111 skal vere klart større enn ulempene til gbnr 322/46 etter i samla vurdering. Det er ikkje eit spørsmål om kor *lite* øydeleggande mur er for nabo. At gbnr 322/111 har tilfredsstillende uteareal kan etter ein konkret vurdering gjere at fordelen som oppnås for eigedomen med mur er liten.

Fordelane ved å gje dispensasjon frå pbl. §29-4 er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum

Ein jordskråning vil imidlertid dempe den tydelege høgdeforskjellen i terrenget, bygget vil bli mindre ruvande og vegetasjonen vil betre situasjonen. Det vil vere eit fullgodt alternativ å ha ei jordskråning istadenfor betong- og gråsteinsmur på 16 meter. Særleg med tanke på at nabo bifaller ei slik løysing, så kan jordskråning vere rett alternativ løysing i saka.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd og pbl. §29-4.

Søknad om plassering av 16m mur i nabogrensa er avhengig av dispensasjon. Når dispensasjon ikkje vert gjeve, så vert søknad om løyve avslått.

## Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

## Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

## Vedlegg i saken:

04.10.2021

Signert samtykkeerklæring 322\_16

1621416



04.10.2021	signert samtykkerklæring 322_109	1621415
28.10.2021	Fritak frå plankrav og rammeløyve til riving av eksisterande bustad, grunn- og terrengarbeid, samt oppføring av ny einebustad - gbnr 322/111 Mjåtveit	1618159
10.05.2021	Situasjonsplan	1556505
10.05.2021	Situasjonsplan	1556506
14.05.2021	Tegning Ny Fasade	1558501
14.05.2021	Tegning Nytt Snitt	1558500
10.05.2021	ORG Tegning Ny Fasade	1556507
10.05.2021	ORG Tegning Nytt Snitt	1556508
10.05.2021	Søknad om rammetillatelse - gbnr 322/111 Mjåtveit	1556501
10.05.2021	Beregning av utnytting	1556513
10.05.2021	Fritak frå plankrav	1556514
11.04.2022	Igangsettingsløyve for riving av eksisterande bustad og etablering av veg - gbnr 322/111	1721098
24.03.2022	D-1 Situasjonsplan	1713475
24.03.2022	E-2 Snitt bustad	1713476
24.03.2022	E-3 Profillinjer	1713477
24.03.2022	E-1 fasader	1713478
08.04.2022	Vedkomande IG for veg og riving - gbnr 322/111 Mjåtveit	1721088
22.04.2022	Byggesak GBNR 322/111 saknr.21/4413	1720975
07.04.2022	Søknadsprosess - gbnr 322/111 Mjåtveit	1720925
07.04.2022	Ber om tilbakemelding - gbnr 322/111 Mjåtveit	1720698
07.04.2022	Situasjonsplan	1720699
24.03.2022	Framsida søknad om IG	1713473
24.03.2022	Søknad om igangsettingsløyve for gbnr 322/111 Mjåtveit	1713472
24.03.2022	Søknad om igangsetjingsløyve	1713474
24.03.2022	Q-1 Naboerklæring	1713481
27.10.2021	Nabosamtykke gbnr 322/16 Mjåtveit	1631235
27.10.2021	Uttale fra veg-avd - GBNR 322/111 Mjåtveit	1630093
20.04.2022	Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning - gbnr 322/111 Mjåtveit	1726315
20.04.2022	3 Søknad om dispensasjon for oppføring av mur i grense	1726317
20.04.2022	6 Nabovarsel - 20220320-2120	1726320
20.04.2022	7 Nabovarsel 20220401-0724	1726321
20.04.2022	8 Svar På Nabovarsel	1726322
20.04.2022	9 Nabomerknader Svar På Nabovarsel	1726323
20.04.2022	10 Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Perspektiv	1726324
20.04.2022	11 Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Snitt	1726325
20.04.2022	12 Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411	1726326
20.04.2022	13 Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Terrengprofil.	1726327
20.04.2022	14 Avkjørselsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Situasjonplan.	1726328
20.04.2022	15 Tegning Ny Fasade HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 fasade sør og øst.	1726329
20.04.2022	16 Tegning Ny Fasade HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 perspektiv.	1726330
20.04.2022	17 Tegning Ny Fasade HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 fasade nord og vest	1726331
20.04.2022	18 Tegning Ny Plan HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 plan 2etg	1726332
20.04.2022	19 Tegning Ny Plan HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 plan 1etg	1726333

20.04.2022	20 Tegning Nytt Snitt HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 snitt.	1726334
20.04.2022	24 Utnyttning Beregning av utnyttning versjon 2	1726338
13.07.2022	Endringsvedtak - Rive eksisterande bygg, bygge ny bustad - gbnr 322/111	1761258
27.06.2022	Tilleggsopplysningar - gbnr 322/111 Mjåtveit	1767282
27.06.2022	Kart og teikningar	1767283
14.07.2022	Igangsettingsløyve for oppføring av bustad - gbnr 322/111	1776177
11.11.2022	Uttale til klagen	1832651
11.08.2022	Ferdigattest - gbnr 322/111 Mjåtveit	1784408
26.07.2022	Søknad om ferdigattest - gbnr 322/111 Mjåtveit	1778623
26.07.2022	Ferdigattest 322111	1778624
26.07.2022	Q-1 Følgebrev ferdigattest	1778625
26.07.2022	Klage på avslag av dispensasjon - gbnr 322/111 Mjåtveit	1778570
29.11.2022	SOMB 2014_334	1842424