



BOLIGUTVIKLING VEST AS
Rosslandsvegen 364
5918 FREKHAUG

Saksbehandler, innvalgstelefon
David Larsen, 55572016

Alver kommune – gnr. 322 bnr. 111. Mjåtveitstø 17. Dispensasjon til mur i nabogrense

Vi viser til oversendelse av klagesak fra Alver kommune i brev datert 8. juli 2023.

Vedtak

Statsforvalteren i Vestland omgjør Alver kommune sitt vedtak av 18. januar 2023 om å innvilge dispensasjon. Vi avslår dispensasjonssøknaden.

Sakens bakgrunn

Vi forutsetter at partene kjenner sakens bakgrunn og gir derfor kun et kortfattet sammendrag. Frekhaug Bolig AS søkte 9. mai 2021 på vegne av HKH Bygg og Eiendom AS om rammetillatelse til planering og sprengning for å rive eksisterende bolig og føre opp ny på ovennevnte eiendom med adresse Mjåtveitstø 17 på Frekhaug.

Tiltakshaver ønsket å gjøre endringer i tiltaket, deriblant føre opp mur i grensen mot naboeiendommen med gårds- og bruksnummer (gnr./bnr.) 322/46. Tiltakshaver henvendte seg derfor til dere som hjemmelshaver for naboeiendommen, for å få samtykke. Dere ønsket ikke å gi slikt samtykke.

Kommunen orienterte ansvarlig søker, Frekhaug Bolig AS, i e-post 1. april 2022 om at kommunen har fått melding om at det er ført opp mur i nabogrense, og at dette ikke er omsøkt. Ansvarlig søker søkte derfor 20. april 2022 på vegne av tiltakshaver HKH Bygg og Eiendom AS om dispensasjon for oppføring av mur i nabogrensen. Det ble samtidig søkt om endringer av gitt rammetillatelse.

Samlet lengde på muren vil være 16 meter, og høyden vil variere fra 1 meter på det laveste til 3 meter på det høyeste.

Dispensasjonssøknaden ble avslått av kommunen i vedtak av 12. juli 2022. Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver i brev datert 18. juli 2022. Klagen ble behandlet av kommunens politiske utvalg for areal, plan og miljø (APM) i møte 18. januar 2023. I forkant av møtet var utvalget på befaring i området 7. desember 2022. Til forskjell fra kommuneadministrasjonen sin



vurdering i saksfremlegget til møtet, vedtok APM å omgjøre avslaget og innvilge søknaden. Det nye vedtaket ble gitt på nærmere bestemt vilkår.

Kommunen sendte dispensasjonsvedtaket til dere 15. februar 2023, og dere påklaget vedtaket i brev datert 5. mars 2023. Klagen ble kommentert av ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver i brev datert 16. mai 2023 og deretter behandlet av APM i møte 7. juni 2023. Til forskjell fra administrasjonens vurdering i saksfremlegget til møtet, vedtok APM å opprettholde dispensasjonsvedtaket. Saken ble derfor sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vi ba kommunen om ytterligere saksopplysninger 20. september 2023 og mottok disse samme dag.

Regelverk

Forvaltningsloven gjelder for Statsforvalterens behandling av klagesaken, se plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 første avsnitt. Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter pbl. § 1-9 femte avsnitt og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

Statsforvalteren skal som klageinstans se til at kommunen under behandling av saken har fulgt de lovene, forskriftene og saksbehandlingsreglene som gjelder på området. Under klagebehandlingen kan vi prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til eventuelle nye omstendigheter, se forvaltningsloven (fvl.) § 34. Som klageinstans har vi kompetanse til å treffe nytt vedtak i saken, stadfeste kommunens vedtak eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling, se fvl. § 34 fjerde avsnitt.

Kommuneplanens arealdel er bindende for utvidelse av eksisterende tiltak og nye tiltak, se pbl. § 11-6. Tiltak som er i strid med plan skal dermed avslås, se pbl. § 1-6 andre avsnitt.

Dispensasjon

Det kan søkes dispensasjon fra bestemmelser i lov og plan etter pbl. § 19-2 første avsnitt:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.»

I § 19-2 andre avsnitt oppstilles hovedvilkårene for dispensasjon:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

Bestemmelser oppstiller to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges, se vesentlighets- og fordel-/ulempevilkåret. Først når begge disse vilkårene er oppfylt, er det relevant å gjøre en skjønnsmessig vurdering av om dispensasjon *bør* innvilges, se ordlyden «kan».

Avstandskrav

Hvis ikke annet er bestemt i arealplan, skal byggverk ha en minsteavstand fra nabogrense på 4 meter, se pbl. § 29-4 andre avsnitt.



Lovens forarbeider peker på at avstandskravet bygger på hensynet til å unngå brannspredning, men påpeker samtidig at branntekniske hensyn bare ett av flere hensyn som skal ivaretas.¹ Rundskriv H-8/15 punkt 2.1 fra daværende Kommunal- og moderniseringsdepartementet nevner flere hensyn:

«Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.»

Plansituasjon

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I arealdelen til kommuneplanen for Meland er eiendommen innenfor område B_8, som er satt av til boligbebyggelse. Tillatt grad av utnytting er etter denne planen 30 % bebygd areal, se punkt 1.6.14 fjerde kulepunkt i bestemmelsene til kommuneplanen.

Statsforvalterens vurdering

I mangel av annen regulering i arealplan er det kravet om 4 meters avstand til nabogrensen som gjelder i denne saken, se pbl. § 29-4 andre avsnitt. Fordi muren er søkt plassert i nabogrensen, er tillatelse avhengig av dispensasjon eller planendring. Det er spørsmålet om dispensasjon klagesaken gjelder.

Spørsmålet er om dispensasjon vil vesentlig tilsesette hensynene bak bestemmelsen i pbl. § 29-4 om avstandskrav til nabogrense.

Sivilombudet har ved flere anledninger uttalt seg om spørsmålet om dispensasjon fra kravet til 4 meter avstand fra nabogrense, og har gitt uttrykk for at det skal en del til for å oppfylle de relativt strenge kravene for dispensasjon fra avstandskravet. Sivilombudet begrunner dette blant annet med at det må legges til grunn at lovgiver allerede har foretatt en avveining mellom utbygger og naboenes interesser, og det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra avstandskravet.

Det er hensynet til dere som nabo, som i dette tilfellet er særlig fremtredende. Dere har vist til at muren er og vil bli som et «overheng» mot deres eiendom og komme tett på boligen dere planlegger å føre opp. Videre har dere pekt på at den mest solrike delen av tomten vil bli forringet, og at muren vil ligge som en skygge over det beste området. Dette i tillegg til at det fra tiltakshavers uteområde vil bli direkte innsyn i fremtidig bolig og ned på det beste uteområdet og rekreasjonsområdet på eiendommen.

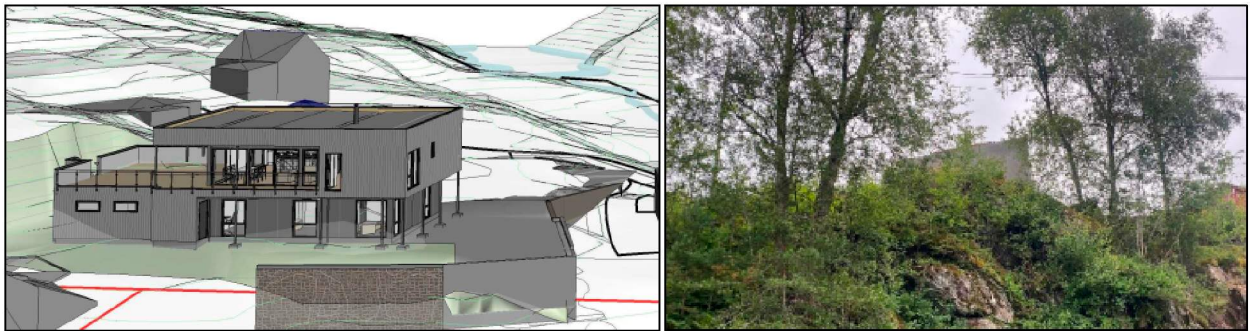
Etter vår oppfatning vil muren utvilsomt være til ulempe på flere måter for nabotomten gnr./bnr. 322/46, sammenlignet med en jordskråning, som kommunen tidligere har gitt tillatelse til. Grensen mellom tiltakshavers tomt og nevnte nabotomt er i fallende terreng. Boligen på tiltakshavers tomt er på en høyde og dermed i seg selv nokså ruvende. En lang og forholdsvis høy mur i betong og gråstein i/nær nabogrensen vil forsterke boligens størrelse og plassering, til ugunst for den aktuelle nabotomten. En jordskråning derimot vil dempe høydeforskjellen mellom tomtene og bidra til at tiltakshavers bolig vil fremstå som mindre ruvende.

Under er utdrag fra henholdsvis tiltakshavers 3D-illustrasjon som viser gråsteins- og betongmuren sett fra sør mot nord og bilde fra klagen til tiltakshaver av 18. juli 2022, som viser betongmuren. I

¹ Se Ot.prp.nr.45 (2007–2008) side 342.



tillegg til det som kommer frem av 3D-illustrasjonen, skal det ifølge tiltakshaver være flattverksgjerde på toppen av gråsteinsmuren.



Argumentet til APM om at når «det går det går ei tid[,] vil denne muren i stor grad (sannsynlegvis) bli dekket av vegetasjon, og knapt bli synleg frå sentrale deler av naboeigedomen», er etter vårt syn ikke tungtveiende. For det første hviler argumentet på en forutsetning om velvilje fra dere og fremtidige hjemmelshavere om å la denne delen av eiendommen gro til for å avbøte ulempene ved muren. For det andre synes det å være knyttet betydelig usikkerhet til om muren i stor grad vil bli dekket av vegetasjon og i så fall hvor mye det vil hjelpe på synligheten fra naboeiendommen.

Videre har vilkåret for dispensasjonen – om at deler av muren skal ha «stående kledning med brun farge som passer med fargen på godkjent garasje» – begrenset effekt med hensyn til å avhjelpe naboulempene. Garasjen hører ikke til tiltakshavers eiendom, men naboeiendommen gnr./bnr. 322/109. Selv om vilkåret omformuleres til å ikke være tilknyttet fargen på naboens garasje, vil ikke slik kledning etter vårt skjønn være avgjørende.

Tiltakshaver henvisning til at det i området er oppført mange gråsteins- og betongmurer som bidrar til «eit naturleg og dempa skilje mellom eigedomar», får ikke betydning da muren i dette tilfelle ikke vil bidra til et slikt skille sammenlignet med jordskråning.

Som argument for dispensasjon har tiltakshaver vist til at terrengutformingen gjør det nærmest umulig å kunne utnytte sørøstlig område på eiendommen til uteoppholdsareal. Ifølge tiltakshaver vil omtrent 65 m² av eiendommen ikke kunne utnyttes dersom dispensasjon avslås.

Eiendommen til tiltakshaver er stor nok til at kravene til uteoppholdsareal er ivaretatt uten muren. Tilstrekkelig uteoppholdsareal kan dermed oppnås med jordskråning. Tiltakshavers ønske om å bebygge eiendommen med bolig kan oppnås i tråd med kravet til uteoppholdsareal på en måte som ikke nødvendiggjør dispensasjon. Det er et sterkt argument mot å innvilge dispensasjon.² Etter en samlet vurdering mener vi at tiltakshavers fordeler ikke kan veie tyngre enn ulempene for naboen på gnr./bnr. 322/46.

Med avgjørende vekt på konsekvensene for nabotomten gnr./bnr. 322/46, er vår konklusjon at dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen i pbl. § 29-4 om avstandskrav til nabogrense.

² Se Pedersen mfl., *Plan- og bygningsrett, del II. Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner*, 3. utgave, 2018 s. 225, med videre henvisning til Agder lagmannsretts dom av 11. mai 1999.



Fordi begge av lovens vilkår må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon, kan dispensasjonssøknaden ikke innvilges. Av den grunn er det ikke nødvendig for oss å ta stilling til lovens andre vilkår. I denne saken ser vi likevel grunn til å gi en kommentar.

Hvilke hensyn som er relevante i vurderingen av fordeler og ulemper, må sees i sammenheng med hvilke hensyn plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og arealplaner er ment å ivareta. Relevante fordeler må derfor som regel knyttes til areal- og ressursdisponeringshensyn. Private fordeler for tiltakshaver er ikke en relevant fordel og vil derfor ikke legges vekt på. I dette tilfellet er det hovedvekt av private fremfor areal- og ressursmessige fordeler.

Som følge av at dispensasjon ikke kan innvilges, må søknaden avslås. Vi omgjør derfor kommunens vedtak.

Avslutning

Klagen har ikke ført frem.

Statsforvalteren i Vestland omgjør Alver kommune sitt vedtak av 18. januar 2023 om å innvilge dispensasjon. Vi avslår dispensasjonssøknaden.

Statsforvalterens vedtak på side 1 er endelig og kan ikke påklages videre, se pbl. § 28 tredje avsnitt.

Med hilsen

Anne Kristin Kayser Eitungjerde
seksjonssjef

Ida Loftesnes Kvåle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ALVER KOMMUNE

HKH BYGG OG EIENDOM AS

FREKHAUG BOLIG AS

Postboks 4

Mjåtveitstø 33A

Rosslandsvegen 368

5906

5918

5918

FREKHAUG

FREKHAUG

FREKHAUG