



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Silje Aileen Hjortland Haukedal, 5557 2351

Vår dato
07.08.2014
Dykkar dato
01.07.2014

Vår referanse
2014/8666 423.1
Dykkar referanse
14/3312

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Lindås - Gnr 244 bnr 10 - Eidsnes Indre – Rehabilitering/utviding av naust

Fylkesmannen syner til kommunen si oversending motteke her den 01.07.2014.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 gjer Fylkesmannen følgjande

vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune sitt vedtak i delegert vedtak datert 04.04.2014.

Bakgrunn for saka:

Det vart gitt til dispensasjon til utviding og heving av taket på naustet i delegert vedtak datert 04.04.2014. Før vedtaket vart gjort var administrasjonen på synfaring på staden.

Vedtaket vart påklaga av nabo, Liv-Marit og Johannes Thunes, i brev datert 24.04.2014.

Plan- og miljøutvalet handsama klagen i møte 18.06.2014, sak 075/14, etter synfaring på staden. Klagen vart ikkje teken til følgje. Saka blei deretter sendt Fylkesmannen for endeleg handsaming.

Når det gjeld bakgrunnen for saka elles syner vi til saksdokumenta som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf forvaltningslova (fvl) § 17 første ledd.

Fylkesmannen ser saka slik:

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Etter fvl § 34 kan Fylkesmannen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende. Klageinstansen kan anten stadfeste, omgjere eller oppheve kommunen sitt vedtak.

Saka er handsama etter plan- og bygningslova (pbl) av 2008.

Eigedommen er i kommuneplanen vist med arealføremål landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF område), og tiltaket krev såleis dispensasjon frå arealføremålet, jf pbl § 11-6, jf pbl §

19-2. Tiltaket ligg vidare innafor 100-metersbeltet frå sjø og krev dermed dispensasjon frå byggeforbodet i pbl § 1-8, jf pbl § 19-2.

Det følgjer av pbl § 19-2 at det ikkje kan gjevast dispensasjon *”dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”*.

Det følgjer av forarbeida til lova at *”det må foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må veies opp mot ulempene”*. Vidare må det *”foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon”*, jf Ot.prp. nr.32 (2007-2008) s. 242.

Avvik frå arealplanar reiser særlege spørsmål. Planane er blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess og omhandlar dessutan konkrete forhold. Det skal derfor mykje til for å fråvike ein gjeldande arealplan.

Vidare følgjer det av pbl § 19-2 fjerde ledd at ved vurderinga av dispensasjon frå planar, skal statlege og regionale rammer og mål tillegkast særleg vekt.

Omsyna bak byggeforbodet i reine i LNF-område og byggeforbodet i strandsona er i stor grad samanfallande ved blant anna å sikre friluftsiinteresser, bevaring av strandsona og ålmentas frie bruk og ferdsle der. Bevaringa av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv, og Stortinget og regjeringa har ved fleire anledningar, mellom anna gjennom rundskriv frå Miljøverndepartementet, understreka strandsonevernet og trongen for å skjerpe dispensasjonspraksisen i strandsona.

Klagar gjer i hovudsak gjeldande at det ikkje kan gis løyve til tiltaket som søkt om, då dette vil medføre eit betydeleg utsiktstap for dei. Vi viser elles til klagen i sin heilskap.

Følgjande går fram av kommunen si vurdering:

«Moment som talar mot dispensasjon:

- *Arealbruken på land er LNFR*
- *Plankravet i kommuneplanen*
- *Eit visst utsiktstap for naboeigedom*

Moment som talar for dispensasjon:

- *Tiltakshavar sitt behov for eit meir tenleg naust og sikring mot stormflo*
- *Areal og mønehøgde på naustet er innafor dei grensene som gjeld for spreidd naustbygging i kommuneplanen.*
- *Søknaden gjeld oppgradering av eksisterande nausteigedom.*
- *Tiltaket medfører ikkje inngrep i eit uberørt område.*
- *Utsiktstapet for naboeigdommen kan ikkje karakteriserast som vesentleg ulempe.*

Etter administrasjonen si vurdering er det ei klar overvekt av argument som talar for dispensasjon, og omsyna bak reglane vert ikkje vesentleg sett til sides. Administrasjonen kan ikkje sjå at dei omsyna som byggeforbodet mot sjø og arealbruken i sjø skal ivareta, blir skadelidande som følgje av dette tiltaket.»

Fylkesmannen sluttar seg til kommunen si vurdering, men vil kome med nokre merknadar.

Fylkesmannen finn at omsyna bak LNF-føremålet og byggjeforbodet i strandsona ikkje blir vesentleg sett til side då det allereie er godkjent eit naust på staden og søknaden berre omfattar ei mindre utviding av naustet. Tiltakets omfang er etter vår vurdering ikkje slik at det vil medføre ytterlegare privatisering av strandsona.

Vidare vil det vere ein fordel at naustet er meir tilpassa springflo. At naustet er innafor dei grensene som gjeld for spreidd naustbygging i kommuneplanen talar og for at det kan gis dispensasjon.

Fylkesmannen finn ikkje at klagars utsiktstap er ei slik ulempe at det ikkje kan gis dispensasjon. Vurderinga av utsiktstapet må i staden gjerast i høve til reglane om høgdeplassing og bygningshøgde i pbl § 29-4, jf nedanfor.

Fylkesmannen finn etter gjennomgang av saka at omsyna bak kommuneplanens arealdel og byggjeforbodet i strandsona ikkje blir sett vesentleg til side ved ein dispensasjon og at fordelane er klart større enn ulempene. Dermed er dei kumulative vilkåra og det rettslege grunnlaget i pbl § 19-2 for å kunne gje dispensasjon oppfylt.

Vidare følgjer det av pbl § 29-4 at kommunen skal godkjenne naustets høgdeplassing. Det følgjer av første ledd at:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassing, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.»

Regelen er en vidareføring utan realitetsendring av § 70 i plan- og bygningslova av 1985. Det følgjer av forarbeida at: *«Godkjenning etter [§ 29-4 første ledd] første punktum er begrenset til bygningens plassering på tomten, og gir ikke hjemmel til å avgjøre om en søknad i det hele tatt skal tillates.»*¹

Det følgjer av forarbeida til pbl av 1985 at: *«[i] forarbeidene og senere rundskriv heter det at der ikke tungtveiende hensyn taler i mot skal den omsøkte plasseringen godkjennes.»*²

Kommunaldepartementet har også vist til at: *«Bestemmelsen [tidligere pbl § 70 nr. 1, nå § 29-4, vår merknad] forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboer og omkringliggende miljø.»*³

I forhold til utsiktstap har Sivilombudsmannen lagt til grunn at det i praksis skal *«særdeles mye til»* for at naboar i tettbygd strøk skal bli høyrte med klage over tap av utsikt.⁴

¹ Ot.prp. nr. 45 (2007-08) pkt. 19.5.2

² NOU 2005: 12 pkt. 19.2, side 338

³ I rundskriv H-18/90

Spørsmålet er dermed om det ligg føre tungtvegande omsyn som tilseier at ønska plassering ikkje kan godkjennast slik som søkt om. I forhold til vurderinga av om ein bygnings plassering kan tilpassast terreng og eksisterande bygningar vil utsikt og lystilhøve vere relevante forhold. Vidare vil omsynet til naboar, og om de beheld tilsvarande kvalitetar, vere relevante omsyn.⁵

Følgjande kjem fram av kommunen si vurdering ved handsaminga av klagen:

«Den totale mønehøgda målt i meter over havet er litt større enn tidlegare.

Administrasjonen har vore på plassen og vurdert utsikten frå naboeigedommen, med vekt på utsikten frå altanen på framsida av huset.

Foto av utsikten mot/over nausta før og etter ombygging er tekne frå litt ulike posisjonar, slik at ut frå bileta verkar utsiktstapet større enn det som er realiteten. I forhold til den gode utsikten som eigedommen har mot fjorden i ein vid sektor, utgjer tapt utsikt som følge av naustutvidinga ein liten del.»

Ved konflikt mellom naboar har sivilombudsmannen lagt til grunn at ulempene for naboane må vera kvalifiserte før bygningsstyresmakta kan gripa inn mot tiltakshavars ønske og avslå søknad om plassering/høgde. Å ta litt av utsikten over mønet på klagar sitt eige naust i ein om lag 15 graders sektor, kan ikkje karakteriserast som kvalifisert ulempe.

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket påfører naboeigedommen eller nærmiljøet urimelege ulemper.»

Fylkesmannen sluttar seg til kommunen si vurdering, men vil kome med nokre merknadar.

Sjølv om det aktuelle tiltaket ikkje ligg i tettbygd strøk, skal det likevel ein god del til før utsiktstap inneber at høgdeplasseringa ikkje kan godkjennast som søkt om. I denne saka er det langt mellom klagars hytte og naustet. Dette inneber at naustet berre vil ta noko av utsikten mot sjøen. Klager vil ha god utsikt mot sjøen på begge sider av naustet.

Fylkesmannen finner ikkje å kunne leggje vekt på klagars påstand om at tryggleikssyn ved at dei kan sjå til sjøen, og barnas aktivitet der, må vere avgjerande.

Fylkesmannen finn etter ei konkret vurdering av saka at utsiktstapet ikkje er av eit slikt omfang at det inneber at høgdeplasseringa og naustet si høgde ikkje kan godkjennast som søkt om.

Etter dette stadfestar Fylkesmannen Lindås kommune sitt vedtak datert 04.04.2014.

Fylkesmannen har ved handsaminga av saka og lagt vekt på det kommunale sjølvstyret, jf fvl § 34.

Klagen er etter dette ikkje teken til følge.

⁴ Fra Sivilombudsmannens årsmelding fra 1987 s. 172

⁵ Rundskriv H-18/90 til pbl 1985 § 70

Fylkesmannen sitt vedtak på side ein er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jf fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Svein Bjerkeng e.f.
underdirektør

Silje Aileen Hj. Haukedal
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Liv-Marit og Johannes Thunes	Vilhelm Bjerknes vei 75	5081	BERGEN
Bjarte Grimstad	Eidsnesvegen 145	5913	EIKANGERVÅG