



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Saksbehandler, innvalgstelefon

Max Jensen, 5557 2382

Byggesak - Lindås - 137/127 Kubbaleite 14 - oppføring av tilbygg

Vi viser til deres klage av 04.02.19, samt til oversendelse fra Lindås kommune mottatt 03.04.19.

Vedtak

Fylkesmannen i Vestland stadfester Lindås kommune sitt vedtak av 24.01.2019, ref.: 19/2529.

Bakgrunn

Vi legger til grunn at saken er kjent for partene. Vi gjengir derfor bare hovedpunktene her.

Saken gjelder søknad om endring av tidligere gitt tillatelse til oppføring av tilbygg. Endringen gjelder størrelsen både i grunnflate og høyde. Økningen er på ca. 11,34 m² BYA. Endringen skjer over tre etasjer. Det blir etablert et lekerom i loftsetasjen, og en altan langs byggets sør- øst fasade.

Kommunen var på befaring på eiendommen den 23.01.19.

Det ble gitt tillatelse til endringssøknaden den 24.01.19. Det er altså bare endringstillatelsen klagen gjelder.

Dere klaget på vedtaket den 04.02.19. Denne klagen ble behandlet av plan- og miljøutvalget i møte den 27.03.19. Kommunen fant ingen grunn til å endre sitt vedtak.

Saken ble så sendt til Fylkesmannen i Vestland for endelig avgjørelse.

Klagen

Dere klager i utgangspunktet på tap av utsikt og redusert verdi på eiendommen som følge av endringssøknaden av oppføring av tilbygg.

Regelverk

Forvaltningsloven (fvl.) gjelder for saksbehandlingen hos Fylkesmannen, jfr. plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saken, også nye omstendigheter jfr. fvl. 34. Fylkesmannen kan stadfeste kommunens vedtak, fatte nytt vedtak i saken eller oppheve det kommunale vedtaket og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny



behandling. Ved vurdering av det frie skjønnet, skal Fylkesmannen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret.

Pbl er en «ja- lov». Dette innebærer at tiltakshaver som et generelt utgangspunkt har rettskrav på å få innvilget søknaden så lenge den er i tråd med regelverket, se. pbl. § 21-4 første ledd.

Etter pbl § 29-4 annet ledd må et tiltak ha en avstand til nabogrensen på minst fire meter. Det er gjort visse unntak for mindre tiltak. Videre kan det i reguleringsplan settes egne avstandskrav, som da gjelder i stedet for lovens krav.

Det følger av pbl. § 29-4 første ledd første punktum at *«[b]byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»* I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 231 heter det at vurderingen er begrenset til bygningens plassering på tomten, og gir ikke hjemmel til å avgjøre om en søknad i det hele tatt skal tillates. Ved vurderingen kan det bl.a. legges vekt på brannvern hensyn, tilpasning av byggverk til terreng, naturgitte forutsetninger og tilgjengelighet. Det skal også tas hensyn til nabointeresser.

Plangrunnlag

Eiendommen ligger i uregulert område innenfor det som kommuneplanen for Knarvik – Alversund har definert som boligformål.

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen finner saken tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven (fvl) § 17 første ledd.

I saken her er tiltaket søkt om og godkjent innenfor byggegrensen som reguleringsplanen har fastsatt på tomten. Avstandskravet i pbl § 29-4 første annet ledd er dermed oppfylt. Tiltaket kan dermed ikke nektes i sin helhet. I dette tilfellet har allerede kommunen gitt en tillatelse til oppføring av tilbygg. Saken gjelder derfor en endring av allerede gitte tillatelse. Spørsmålet i denne saken blir da om det endrede tiltaket kan pålegges å få en annen plassering på tomten.

Det følger av Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-8/151 s. 8 at der ikke avgjørende grunner taler imot, skal den omsøkte plasseringen godkjennes. Med avgjørende grunner blir det særlig siktet til *«[p]lassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan»- skjønnet etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold.(..)»*

Dere har i klagen blant annet anført at det omsøkte tiltaket vil føre til naboulempen i form av utsiktstap og reduksjon av verdi på boligen deres.

Det fremgår av kommunen sin behandling av saken at *[n]år det gjeld tap av utsikt, så var kommunen på synfaring den 23.01.19 for å sjå på dei faktiske forholda. Vår vurdering blir om ulempene til nabo blir så store, at vi må krevja ein anna plassering av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 29-4.*

Videre fremgår følgende av kommunen sin vurdering:

Under synfaringa kom det klart fram at naboar på eigedom gnr. 137 bnr. 156 vil mista delar av utsikta si mot sør-vest. Samtidig har naboane fortsatt utsikt mot sør, samt nordover. Tiltaket det vert søkt om tar heller ikkje all utsikt mot sør-vest, slik at noko av utsikta gjenstår fortsatt her. Kommunen har stor



forståelse for at naboene ikkje ønsker å miste deler av utsikta si, slik dei vil i denne saka. Vi har også forståelse for at dette kan redusera verdien av eigedommen, uten av at kommunen har tatt stilling til om dette faktisk vil være tilfelle.

Vår objektive vurdering av tiltaket er derimot at det etter plan- og bygningsloven ikkje utgjør ei betydelig ulempe for naboegedomen. Tiltaket vil bare ta ein begrensa del av utsikta til naboar, medan store deler av utsikta fortsatt vil være som før. Tilbygg av denne størrelse må forventast bli oppført på naboegedommar i tettbygde strøk. Vi kan heller ikkje sjå at solforholda vil bli vesentleg redusert.

Ettersom tiltaket i seg sjølv er i tråd med høgde- og plasseringsbegrensningar, kan vi derfor ikkje kreva ei anna plassering av tiltaket.

Fylkesmannen har derfor etter en gjennomgang av saken, ikke funnet grunnlag for at deres anførsel knyttet til utsiktstap kan føre frem. Vi vil vise til kommunen sin redegjørelse med at denne type tilbygg må kunne forventes i områder som er avsatt til boligformål. Vi viser også til at selv om en liten del av utsikten kommer til å forsvinne, vil store deler av utsikten være som før. Vi kan, i likhet med kommunen, derfor ikke se at de nevnte forholdene utgjør en betydelig ulempe som kan medføre at de omsøkte tiltakene ikke kan godkjennes.

Når det ikke foreligger betydelige ulemper, er det ikke lov å kreve en annen plassering. Plasseringen skal dermed godkjennes slik det er søkt om av tiltakshaver.

Fylkesmannen kan ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil som kan ha virkninger på vedtaket eller andre grunner til å avslå søknaden.

Fylkesmannen tar derfor ikke klagen deres til følge. Kommunens vedtak er stadfestet.

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

Med hilsen

Jorunn Fosse Fidjestøl
seniorrådgiver

Max Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Bjørnar Kleiveland Vatnøy Kubbaleitet 14 5916 Isdalstø
Lindås kommune Kvernhusmyrane 20 5914 ISDALSTØ

Mottakerliste:

Marius Straksys Kubbaleitet 12 A 5916
Julija Straksiene Kubbaleitet 12 A 5916 Isdalstø