



Arkivsaknr: 2025/4531-14
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på vedtak - 239/120 - Kaldalen 4 - Nytt bygg - ikke bustadformål under 70 m²

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	15.10.2025

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå nabo, på innvilga løyve til oppføring av garasje, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Det vert gjeve dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot veg og føresegn 3.3 vedkomande utnyttingsgrad for oppføring av garasje. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til etablering av garasje på eigedom gbnr. 239/120. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.07.2024 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33.

SAKSUTGREIING

Administrativt saksnr.: 517/2025
Påklaga vedtak: Innvilga løyve til tiltak og dispensasjon
Tiltak: Garasje
Søknadstype: Søknad om løyve og søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad
Eigedom: Gbnr. 239/120>

Adresse: Kaldalen 4, 5993 Ostereidet
Tiltakshavar: Willy Hopsdal
Klagar: Nabo

Vurderingstema for APM

APM må vurdere om tiltakshavar sitt løyve til oppføring av garasje, samt dispensasjon, skal verte ståande.

Utvalet må vurdere saka i høve plan og bygningslova § 29-4 som gjeld plassering av garasjen og om ein vil oppretthalde godkjenninga.

Ein må og ta stilling til om det skal gis dispensasjon frå utnyttingsgrad.

Dersom utvalet snur, må det fattast nytt vedtak om avslag på søknad om løyve til tiltak og avslag på søknad om dispensasjon.

Ein omgjerding er eit nytt enkeltvedtak med klagerett for alle partar.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har motteke klage frå gjenbuar ved gbnr. 239/121. Klagar har som nabo eller gjenbuar klagerett i saka, då desse er likestilte i denne samanheng. Vedtak i saka er sendt ut 05.06.2025. Klaga blei diverre ikkje sendt ut til nabo/gjenbuar og ein fekk ikkje moglegheit til å kome med merknader innan fristen på tre veker. Løyvet og dispensasjonsvedtak ble ettersendt nabo den 05.08.2025. Klagen er mottatt 25.08.2025 og er mottatt innan fristen.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Eknes ytre del av G.nr. 239 B.nr 2 m.fl er definert som bustadområde.

Reguleringsplan vert supplert av kommunedelplan for tidlegare Lindås der reguleringsplan ikkje har eigne føresegn jf. Kommunedelplanen si føresegn 4.5. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA. Det er søkt om dispensasjon frå kravet, då tiltaket overstig utnyttingsgrada noko.

Kart og foto

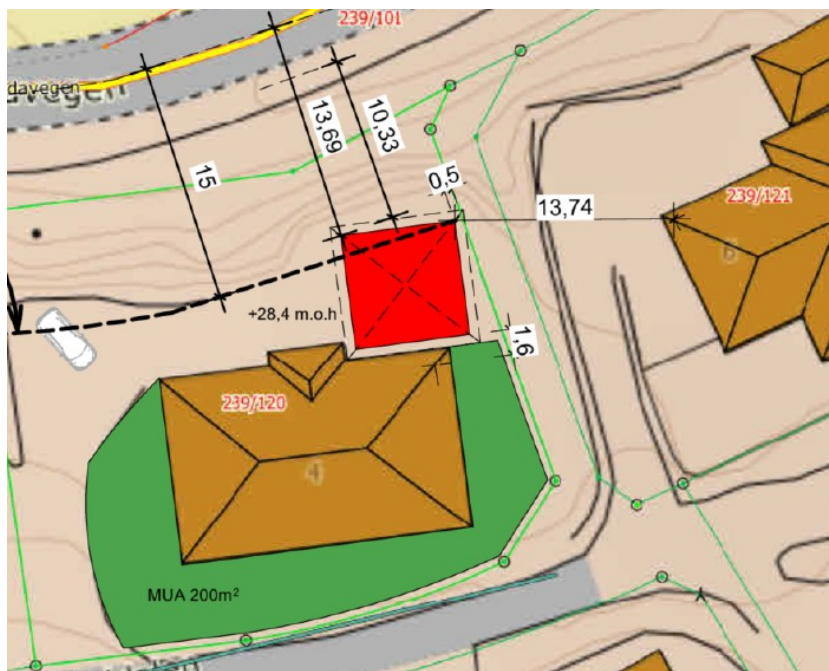


Fig. 1 – situasjonsplan

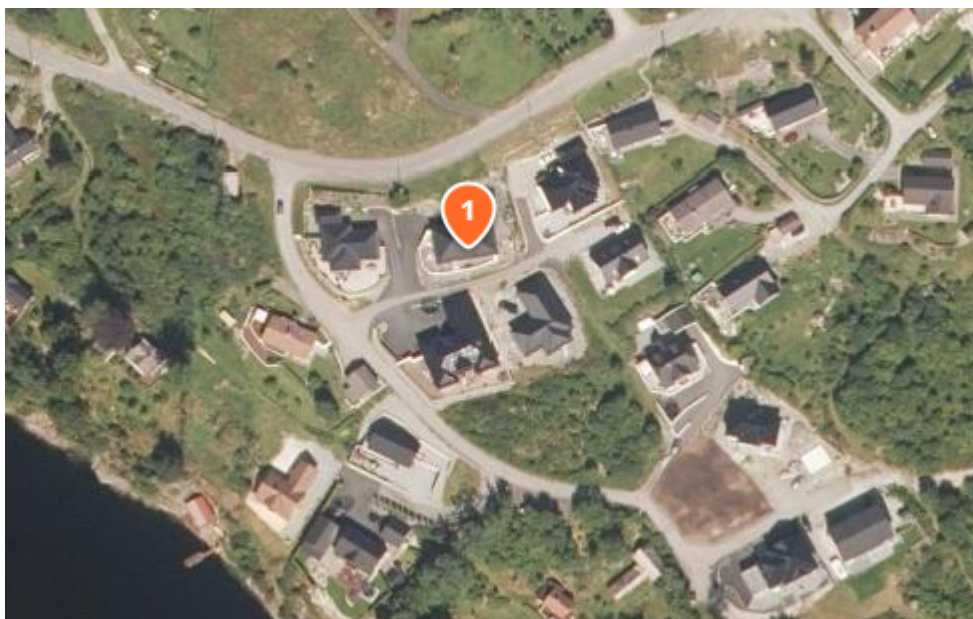


Fig 2 - ortofoto

Uttale frå andre mynde

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 28.05.2025:

«Vestland fylkeskommune, ved Infrastruktur og veg vurderer at berre ein liten del av garasjen ligg innfor byggegrensa i reguleringsplanen. Avstanden frå garasjen til vegmidte er 13,69 meter mens byggegrensa er 15 meter frå vegmidte. Vi har ikkje merknadar til omsøkt tiltak.»

Det føreligg og uttale frå Vestland fylkeskommune i høve dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg:

«Saken gjelder

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrensen langs fv. 5456 for oppføring av garasje på gnr. 239 bnr. 129 i Alver kommune.

Eiendom og aktuell vegstrekning ligger innenfor eldre reguleringsplan «Eknes Ytre del av G.nr.239 B.nr.2 m.fl» med PlanID 1263-15041999 og ikrafttredelsesdato 1999-04-15. Etter plan- og bygningsloven skal søknad om dispensasjon dermed behandles av Alver kommune. Vestland fylkeskommune vil få saken til uttalelse jf. pbl. §19-2.

Føreløpig vurdering

Fartsgrensen på stedet er 50 km/t og årsdøgntrafikken (ÅDT) er 400. I [Rammeplan 2021-2024](#) for behandling av søknader om avkjørsler og dispensasjon fra byggegrense er fv. 5456 Eidavegen klassifisert til holdningsklasse 4 – lite streng. Det tilsier at fylkesvegen har funksjon som lokalvei og at fylkeskommunen sin generelle holdning er at nye tiltak ikke bør etableres nærmere enn 15 meter.

I vurdering av om det kan gis dispensasjon fra byggegrense langs fylkesveg skal det tas hensyn til trafiksikkerhet, vedlikehold og drift av vegnettet, arealbehov ved en eventuell utviding av vegen, og miljøet langs vegen. Omsøkt garasje skal ifølge situasjonsplan datert 19.07.2024 etableres 13,69 meter fra vegmidte på fv. 525, og fylkeskommunen ser ikke at tiltaket vil komme i konflikt med våre interesser.»

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot veg og føresegn 3.3 i reguleringsplan vedkomande utnyttingsgrad på 20 % BYA.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Planlagt garasje har et areal opp under 50 m², noe som anses nødvendig for å romme to biler, utstyr og hageredskaper på en hensiktsmessig måte.

- Plasseringen av garasjen mellom bolig og fylkesvei er naturlig og vil ikke være skjemmende for omkringliggende bebyggelse (jf. vedlagt foto).
- Formålet med maksimal utnyttelse i reguleringsplanen er å sikre tilstrekkelig uteopphold, tilkomst og bruk av eiendommen, samt å unngå for tett bebyggelse.
- Oppføring av en mindre garasje vil medføre at en bil må parkeres på tunet, noe som vil komplisere manøvrering av biler og skape et mindre ordnet inntrykk.
- Vedlagt situasjonsplan viser at det, til tross for planlagt garasje, vil være tilstrekkelig uteoppholdsareal og snuplass på eiendommen.
- Det vises til tilsvarende dispensasjoner gitt for andre eiendommer i området.
- Det vurderes at et positivt vedtak i saken ikke vil tilsidesette formålet med den aktuelle bestemmelsen i reguleringsplanen, og at fordelene ved tiltaket overveier eventuelle ulemper.»

Klagegrunnar

Det er klaga på plasseringa etter plan og bygningslova § 29-4 og på at det er gitt dispensasjon frå utnyttingsgrad i reguleringsplan § 3.3.

Utdrag frå klagen i høve plasseringa:

«Kommunen **kan** kun godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter i to alternative tilfeller: Enten må eier eller fester av «naboeiendommen» ha gitt skriftlig samtykke, eller må omsøkt tiltak være et «mindre tiltak».

I denne saken er det ikke søkt om et “mindre tiltak” fordi mønehøyden overstiger 4 meter og gesimshøyde overstiger 3,0 meter. Det er dermed avgjørende at kommunen **kan** gi tillatelse, at det foreligger samtykke fra «naboeiendommen».

Klagar syner og til at kommunen ikkje har gjort riktige skjønnsmessige vurderinger i høve plasseringa:

«Kommunen har i relasjon til «kan» vilkåret i plbl. § 29-4 (3) bokstav a helt unnlatt å vurdere virkningen plasseringen vil ha for klagerne i denne saken. På denne bakgrunn fremstår vedtaket vilkårlig da det er basert på samtykke fra en «nabo» som i liten grad blir påvirket sammenlignet med klagerne og som dessuten er et areal som ikke kan bebygges. Kommunens skjønn ser ikke ut til å være basert på de faktiske forhold og hvordan tiltaket faktisk påvirker klagerens eiendom, som er den eiendommen som faktisk påvirkes av vedtaket. Det fremstår derfor vilkårlig at en smal sti skal utgjøre en avgjørende forskjell på kommunens avgjørelse og om omsøkt plassering skal godkjennes av kommunen eller ikke. Totalt sett ser det ut som at det ikke er utøvd noe skjønn overhodet.»

Utdrag frå klagen i høve dispensasjon frå utnyttingsgrad:

«Det påpekes at den omsøkte garasjen vil få en mønehøyde på 4,95 meter ifølge snitttegningene. Dette innebærer at garasjen faktisk blir høyere enn både klagers og den andre naboens boliger, som har mønehøyde på 4,549 meter ifølge byggetegningene. Til sammenligning har klager og nabo i Kaldalen 2 sine garasjer med mønehøyde på kun 3,742 meter. Den omsøkte garasjen vil dermed fremstå som dominerende og bryte med områdets karakter, hvor det ellers kun finnes små garasjer tilknyttet de relativt små boligene.»

(...)

«Det er fullt mulig for tiltakshaver å oppføre en garasje som ikke krever dispensasjon fra planen, og som dermed ikke påfører naboene de negative konsekvensene som følger av økt utnyttelse. At tiltakshaver ønsker større garasje for å unngå å måtte parkere en bil på tunet eller for å ha mer lagringsplass, er ikke relevante hensyn i dispensasjonsvurderingen. Slike forhold er allerede vurdert og avveid ved utformingen av reguleringsplanen og dens bestemmelser.»

For klagen i sin heilheit, sjå vedlegg.

KOMMUNEN SI VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Administrasjonen viser i all hovudsak til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

I høve plasseringa:

«Det går fram av nabomerknad at det ikkje er søkt om dispensasjon i frå pbl § 29-4 vedkomande avstandskrav til gbnr 239/121. Bnr 121 er gjenbuer til bnr 120, og tilgrensande eigedom er gbnr 239/113. Både bnr. 121 og bnr 113 er nabovarsla, og det er innhenta skriftleg samtykke i frå eigar av bnr 113 for plassering av tiltak nærmere 4 meter i frå nabogrensa.

Vi syner her til tolkingsuttale i frå departementet datert 07.10.2020 der det mellomanna går fram at «Lovteksten i pbl. § 29-4 nemner kun "nabogrense" og "naboeiendommen". Slik departementet ser det, har det ikke vært lovgivers hensikt å omfatte andre enn eier av naboeiendom. Forarbeidene omtaler kun nabo og gir ingen indikasjoner på at også gjenboer skal samtykke». Slik det går fram av tolkningsuttalen er det ikkje krav til avstandserklæring i frå gjenbuar.»

Dispensasjon frå utnyttingsgrad:

«Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsynet bak utnyttingsgrad i ei reguleringsplan er å sikre at eigedomane innafor planområdet også har gode uteopphaldsareal tilstrekkeleg areal for parkering og tilkomst mm.

Gjeldande reguleringsplan er ei eldre plan og administrasjonen har ikkje avklart kva omsyn som vert lagt til grunn for gjeldande utnyttingsgrad, vi gjer derfor ei generell vurdering.

Omsøkte tiltak gir ei ny utnyttingsgrad for tomta på om lag 22,8 % BYA medan plan har ei grense på 20 %. Det går fram av innsendte situasjonskart at tomta elles tilfredsstill krav til uteopphaldsareal, tilkomst, manøvrering på eiga grunn og tilkomst til bustad.

I vår vurdering har vi lagt vekt på at dette gjeld eit mindre avvik i frå gjeldande reguleringsplan, planen er eldre og feltet er i stor grad utbygga samt at eigedomen er sikra gode kvalitetar også etter innvilga dispensasjon.

Når det gjeld regulert byggjegrænse mot offentleg veg er dette for å sikre både trygg trafikkavvikling, siktforhold og manøvrering i og langs vegen, samt sikre areal for vedlikehald av vegen og eventuell framtidig vegutviding.

Vurdering av byggjegrænse mot veg beror i stor grad på ei vegfagleg vurdering. Vidare er det naudsynt å få avklaring på om tiltak vil vere til hinder for framtidige vegprosjekt. Vi har sendt saka til uttale til vegmynde, Vestland fylkeskommune, de stadfestar i sitt skriv at de ikkje har merknader til saka. Administrasjonen syner til at det her er søkt om eit mindre avvik frå regulert byggjegrænse, og at tiltaket er vurdert av vegmynde til ikkje å vere til hinder eller fare for trafikktryggleik og vedlikehald av vegen.

I området elles er det garasje knytt til bustadeigedomen, det er ikkje unikt for denne eine eigedomen. Reguleringsplan opner opp for dette og tiltaket er elles innafor loven å rekne som eit mindre tiltak. Vi har lagt vekt på at ein i denne saka klara å oppretthalde alle kvalitetar for bustaden i form av tilstrekkeleg uteopphaldsareal, tilkomst, parkering mm og finn difor at det kan opnast opp for dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad og regulert byggjegrænse mot veg.»

For løyvet i si heilheit, sjå vedlegg.

VURDERINGAR AV MOMENT I KLAGEN

Det følgjer av plan og bygningslova § 29-4:

«Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak»

Klagar meiner prinsipalt at det må krevjast samtykke frå klagar (gjenbuar) i denne saka. Administrasjonen syner her til kommunen sin handsaming. Det er klart at det ikkje er naudsynt med samtykke frå andre enn dei som er direkte naboar. Dette er og avklart av kommunaldepartementet i uttale synt til i vedtaket. Det er soleis riktig av kommunen å

ikkje krevje samtykke frå klagar/gjenbuar i denne saka. Utvalet bør difor sjå bort klagen på dette punktet.

Subsidiært legg klagar til grunn at dersom det ikkje er naudsynt med samtykke, må kommunen likevel avslå plasseringa då det ikkje er tale om eit mindre tiltak som nemnt i føresegna bokstav b. Klagar syner her til at garasjen ikkje er eit mindre tiltak då han har høgare møne enn 4 meter, med referanse til byggesaksforskrifta § 4-1 som gjeld kva som er mindre tiltak i høve tiltak som ikkje er søknadspliktige.

Administrasjonen er ikkje einig i denne koplinga. Det fylgjer av praksis at vurderinga av kva som er eit «mindre tiltak» må gjerast på sjølvstendig grunnlag og vurderast konkret. Vurderinga treng ikkje halde seg innanfor dei rammer som elles gjeld for ikkje søknadspliktige tiltak. Det er fullt ut mogleg å godkjenna plassering ut frå ei konkret vurdering av storleiken på tiltaket.

Det er soleis opp til utvalet å gjere ei konkret vurdering av om plasseringa skal godkjennast som synt i søknaden. Ein bør her gjere ein interesseavveging om kva for konsekvensar plasseringa har for nabo/gjenbuar og tiltakshavar.

Når det gjeld høve knytt til utnyttingsgrad har ein ikkje ytterlegare merknader ut over det som framgår av grunngivinga i vedtaket.

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.

GENERELL INFORMASJON

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

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.

Nytta lovverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- 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.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.

- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- 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.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- 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.
- 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.
- 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.