



Gildeskål kommune  
Postboks 54  
8138 Inndyr

Saksb.: Egil Johansen  
e-post: [fmnoejo@fylkesmannen.no](mailto:fmnoejo@fylkesmannen.no)  
Tlf: 75531619  
Vår ref: 2015/7736  
Deres ref: 2015/935  
Vår dato: 12.07.2017  
Deres dato: 05.07.2017  
Arkivkode: 423.1

## Klagebehandling - klagebyggetillatelse på gbr. 3/18 Storvik - Gildeskål kommune

Vi viser til kommunens oversendelse av 5. juli 2017.

---

**Fylkesmannen stadfester Gildeskål kommunes vedtak om å gi tillatelse for oppføring av fritidsbolig og anneks på gnr. 3 bnr. 18, Storvika. Fylkesmannen finner ikke grunnlag for å overprøve det skjønn kommunen har utøvd i saken.**

---

### Bakgrunnen for klagen

Gildeskål kommune innvilget den 4. mai 2017 byggetillatelse for oppføring av fritidsbolig og anneks på gbr. 3/18, Storvika.

I brev av 22. mai 2017 ble vedtaket påklaget av Rita Bergqvist. Klagen gjelder i hovedsak at plasseringen av bygget vil forring sol/lys og utsiktsforhold på gbr. 3/9. Bygningen bør plasseres lengre bak på tomta, på linje med de andre husene i området. Husene står tett i området og dette må vektlegges ved fastsetting av plasseringen på tomta. Det ønskes en nærmere presisering av hva som er den juridiske byggegrensen. Det er utfordrende i kommunikasjonene med kommunen at det ikke er gitte standarder for høyder, utnyttingsgrad, plassering m.m. Dette medfører konflikter, synsing og individuelt skjønn.

Den 2. juni 2017 stanset kommunen byggearbeidene.

Det faste utvalg for plansaker behandlet klagen i møte den 4. juli 2017.  
Det tidligere vedtak ble opprettholdt og saken ble sendt til Fylkesmannen for klagebehandling.

Fylkesmannen har tidligere behandlet klagesak som gjaldt samme eiendom. Innvilget dispensasjon fra avstandsreglene mellom eiendommer, etter plan- og bygningsloven § 29-4, 2 ledd, ble da opphevet ved Fylkesmannens vedtak av 27. januar 2016.

## **Fylkesmannens lovforståelse, vurdering og forståelse av faktum i saken**

Fylkesmannens avgjørelse bygger på de opplysninger som er framkommet i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, så vel kommunens egne opplysninger som de opplysninger klager har framlagt.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger fram, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Vi skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningslovens § 34 annet ledd.

Plandelen av plan- og bygningsloven ble endret med virkning fra 1. juli 2009, og byggesaksdelen er endret med virkning fra 1. juli 2010. Gammel lov benevnes i det følgende som pbl.85 og ny lov bare pbl. Vi vil gå inn på overgangsbestemmelser m.v. der dette er nødvendig.

Den aktuelle eiendommen er i Kommuneplanens arealdel, vedtatt 1. mars 2016, lagt ut til byggeområde hvor det tillates bolig og fritidsbebyggelse (BH11). I området tillates en ny enhet i planperioden. Byggesøknaden er i samsvar med formålet fastsatt i arealdelen.

Av planbestemmelsene pkt. 3.1 fremgår det at byggegrense mot sjø følger formålsgrensen for byggeområdet. Omsøkte plassering er innenfor fastsatt byggegrense.

Det følger videre av planbestemmelsene pkt. 3.2 at bebygd areal (BYA) på tomten ikke kan overstige 30% av tomtas areal. Maksimal tillatt gesimshøyde er 7 m og mønehøyde 8,5 meter. Av det opplyste i byggesøknaden fremgår det at det bebygde areal utgjør 17,35% av tomtearealet. Mønehøyde er 5,95 meter. Omsøkte tiltak er innenfor de ytre rammer som er satt for bygninger i kommuneplanens arealdel.

Etter plan- og bygningsloven § 29-4, 2 ledd skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under fire meter. Omsøkte tiltak har en avstand på 4 meter fra nabogrensene. Fylkesmannen forutsetter bygningen prosjekteres og utføres slik at brannkrav i teknisk forskrift er tilfredsstillt.

Etter plan- og bygningsloven § 29-4, første ledd skal byggverkets plassering og høyder godkjennes av kommunen. Ved godkjenningen av byggverkets plassering kan bl.a. momenter som gode utearealer for opphold og lek, avkjørsel og parkering, utsyn og sol-/lysforhold være relevante. Også hensynet til naboeiendommer, slik at de kan beholde tilsvarende kvaliteter, vil være relevant. I tillegg kan det tas hensyn til om tiltaket i urimelig grad påfører naboeiendommer sjenerende innsyn til bolig eller uteareal.

Ved vurderingen er utgangspunktet at plan- og bygningsloven er en ja-lov. Dette innebærer at tiltakshaver i utgangspunktet har et rettskrav på å få innvilget en søknad om tiltak som er i tråd med gjeldende planer og regelverket for øvrig. Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Her sikter en til en plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller hvor det objektivt sett kan konstateres betydelig ulemper for naboer at «kan-regelen» om å fastsette en annen plassering kan benyttes.

---

Gildeskål kommune har foretatt en konkret vurdering av byggets plassering og forholdet til naboeiendommene i forbindelse med behandling av byggesøknaden den 4. mai 2017. I vedtaket heter det:

«Kommunen mener bygget egner seg godt det flate terrenget på eiendommen. Bygget er godt plassert i forhold til vei og naboeiendommer på begge sider. Etter vårt skjønn er arealforbruket godt utnyttet på den smale tomten.

Etter kommunens synspunkter er det god plass for rekreasjon, opphold, barns lek og andre aktiviteter slik bygget er plassert på tomta If. §29-4. Utsikt og lysforhold på egen tomt er godt ivaretatt og det samme på eiendom Gnr/Bnr 3/80. Utsikten blir litt mindre mot sydøst fra naustet på Gnr/Bnr 3/9, men allikevel tilfredsstillende.

De vil se det meste fra begge naboeiendommene ut mot Storvikbukta/sjøen. Vi viser til visuelle kvaliteter § 29-2. Bygget har etter vår mening gode visuelle kvaliteter i forhold til det bygde og de naturlige omgivelser det skal plasseres i på tomta i Storvika.

Byggegrensen i kommuneplan for Gildeskål fra 2015-2027 for bebyggelsen i Storvik er en juridisk grense dvs. at kommunen kan tillate at man bygger helt inntil byggegrensen etter forholdene.

Da kommuneplanen ble revidert var det ikke innkommet noen merknader fra naboene på den byggegrensen som ble satt.

Det er uansett ikke noe ønske om at alle bygg skal settes på linje spesielt når det er satt byggegrenser i planer. I det aktuelle området ligger ikke alle bygg på linje.»

Fylkesmannen har ingen avgjørende innvendinger til den vurdering og det skjønn Gildeskål kommune har utøvd i saken og vi viser til dette. Vi finner derfor ikke grunnlag for å gjøre endringer i kommunens vedtak.

### **Vedtaket**

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 4. mai 2017 i sak 81/17.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev datert 28. september 2009 fra Kommunal- og regionaldepartementet, jf. forvaltningsloven § 34.

Avgjørelsen kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

---

Med hilsen

Tor Sande (e.f.)  
underdirektør

Egil Johansen  
avdelingsdirektør

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.*

Kopi til:

Per Helge Wilhelmsen	Snorres vei 12	8007	BODØ
Arnøybygg AS	Arnøy Gård	8136	NORDARNØY
Rita S. Antonsen Bergqvist	Flensdalsveien 3	2420	TRYSIL