



FYLKESMANNEN I HORDALAND
Justis- og byggjesaksavdelinga

Sakshandsamar, innvalgstelefon
Ståle Øvrebø, 5557 2027

Vår dato
21 DES. 1999
Dykkar dato
26.05.99

Vår referanse
98/14993-423.11
Dykkar referanse
99/00097-6

...
Lindås kommune
Teknisk etat
5914 Isdalstø

LINDÅS KOMMUNE TEKNISK	
Arkivkode	
22 DES. 1999	
Arksaksnr. 99/00097	Løp.nr. 012837/99
Saksh. KBj	Grad.

**KLAGE FRÅ FRODE MALM I DELEGERT SAK NR. 50/99, OVER
FASTSETTING AV HØGDER PÅ FELLES DEL AV AVKØYRSLE, GNR. 108,
BNR. 226, SONJA OG KNUT HØYVIK.**

Fylkesmannen i Hordaland visar til kommunen sin ekspedisjon av 26.05.99, vårt brev av 04.11.99 og kommunen sitt svarbrev datert 24.11.99.

1. Bakgrunn:

Fylkesmannen føreset at den faktiske bakgrunnen for saka i det vesentlege er kjent for partane, og det blir ikkje gjeve eit fullstendig referat her. Fylkesmannen har tidlegare handsama klage frå Frode Malm vedrørende plassering og utforming av garasjen, jf. fylkesmannen sitt vedtak av 30.12.98. Det var då synfaring på staden, med kommunen og partane til stades. Saka gjeld no fastsetting av høgder på den felles tilkomstvegen.

Fylkesmannen meiner at saka er tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova § 33, 5. ledd.

2. Klage:

Klagen er datert 05.04.99. Klagaren hevdar at vedtaket som ligg føre, vil gje ein tilkomst som er verre enn den han i utgangspunktet hadde frå Skrenten. Primært vil han føreslå at garasjen blir plassert 2-3 meter lenger mot vest enn planlagt, for å gje meir oversiktleg utkjørsel og skjerma bustaden for innsyn. Klagaren vil også føreslå at garasjeporten blir plassert så langt mot bustaden at avkjørsel kan finna stad over den delen av det "kommunale" området som allereie er planert. Ei slik løysing vil i følgje klagaren gje begge bustadene den beste tilkomsten. Klagaren visar til føresetnaden om at kommunen skal plassera garasjen på ein slik måte at den ikkje hindrar avkjørselen for gnr. 108, bnr. 225.

Subsidiært føreslår klagaren ei høgdejustering av eksisterande veiområder.

3. Kommunen sine merknader:

Kommunen har i følge saksutgreiinga til sak 50/99 lagt vekt på å koma fram til eit resultat som i størst mogleg grad tek omsyn til begge partar. (Kommunen meiner den mest tenlege løysinga ville vore at Malm tok imot tilbodet om gratis vegrett over gnr. 108, bnr. 224).

Konsekvensar for Malm sin eigedom:

Kommunen visar til at tilkomsten til Malm sin eigedom vil bli brattare enn før, men ikkje uakseptabelt bratt. Malm må heva vegen sin frå 0,35 til 0,9 m ved grensa mot Høyvik sin eigedom. For å koma opp i rett høgd kan han anten laga ein brattare overgang dei siste metrane fram mot grensa, eller jamna ut høgdeskilnaden heile vegen frå garasjen sin til grensa mot Høyvik. Dette vil gje ca. 13,5 % stigning på ytre vegkant og ca. 11,5 % på indre kant. Tiltrådd maksimal stigning er 12,5 % (Statens vegvesen), men det er mange eksempel på bustader som er godkjende med brattare veg.

Konsekvensar for Høyvik sin eigedom:

Ein halv meter framfor garasjeporten vil vegen falla med 10 % ned mot grensemerket, for så å stiga med 5,5 % fram til den kommunale vegen.

Kommunen kan ikkje gje pålegg om korleis arbeid og kostnader med opparbeiding og vedlikehald av felles tilkomstveg skal fordelast.

Merknader til klagen:

Kommunen si oppgåve var å fastsetja høgder på Høyvik sin eigedom og samstundes sjå til at Malm sin eigedom ikkje vart påført urimelege ulemper. Rådmannen meiner dette er gjort ved at Høyvik er pålagt å senka ein viss del av vegen i høve til sitt primære ønskje, som er mest mogleg flat veg. Malm må finna seg i å tilpassa sin veg til denne løysinga, dersom han vil nytta den vegretten han har. Dersom Malm hevdar rett til å bestemma høgda på felles del av tilkomstvegen, eller krevja erstatning for kostnader i samband med tilpassing av sin veg, må dette avgjerast privatrettsleg.

4. Nye opplysningar (ikkje offentleg, jf. off.l. § 5a):

Kommunen har i brev av 24.11.99 stadfesta at Sonja Høyvik sitt behov for bustad med livsløpsstandard er dokumentert ved legeerklæring.

5. Fylkesmannen ser saka slik:

Generelt om lovgrunnlaget:

Det følgjer av PBL § 66 at kommunen i samband med byggjesøknad pliktar å sjå til at bustadeigedomar er sikra lovleg tilkomst til veg som er open for alminneleg ferdsle. PBL § 84 slår fast at for varige konstruksjonar eller anlegg, vesentleg terrenginngrep, anlegg av veg eller parkeringsplass, gjeld føresegnene som er gjevne i eller i medhald av lova så langt dei passar.

Vurderingstemaet blir så vidt fylkesmannen kan sjå om kommunen har oppfylt si plikt

etter PBL § 66, og om kommunen si løysing eventuelt har medført ulemper for klagaren i ein slik grad at det er heimel for å omgjera eller oppheva kommunen sitt vedtak etter den generelle regelen i retningslinjene til PBL § 70, jf. § 84. Det følgjer av departementet sitt rundskriv H-18/90 at:

«Bestemmelsen 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. Bestemmelsen gir imidlertid ikke selvstendig hjemmel for å fullstendig avslå en byggesøknad. Det dreier seg bare om et valg mellom alternative muligheter. Byggherren må nøye seg med et - etter hans oppfatning - dårligere alternativ, hvis dette etter bygningsmyndighetenes oppfatning er nødvendig for å oppnå en plassering i samsvar med de aktuelle formålene. (---). Et eventuelt fullstendig avslag på søknad krever hjemmel i plan eller en annen materiell bestemmelse i plan- og bygningslovgivningen,

Ulempene må vurderast konkret, m a ut frå kva som er pårekeleg ut frå strøket sin karakter, og vegast opp mot byggherren sine ønskje om tomteutnytting og moglegheiter for alternativ plassering.

PBL § 84 slår fast at for «varige konstruksjoner og anlegg, vesentlig terrenginngrep, anlegg av veg eller parkeringsplass» gjeld føresegnene gjevne i eller i medhald av lova (PBL) så langt dei passar.

Vurdering:

Spørsmålet om plassering og utforming av garasjen er endeleg avgjort ved fylkesmannen sitt vedtak av 30.12.98, og skal såleis ikkje drøftast her.

Fylkesmannen si vurdering er at kommunen i dette tilfellet har oppfylt si plikt etter PBL § 66 nr. 1 ved å ta tilstrekkeleg omsyn til klagaren sin vegrett over byggherren sin eigedom ved fastsetting av høgde på avkøyrsla. Klagaren sin veg vil etter vedtaket vera innanfor vegvesenet sin tilrådde norm for stigningstilhøve. Fylkesmannen kan ikkje etter ei konkret vurdering sjå at kommunen sitt vedtak innebærer ei uforsvarleg ordning for klagaren eller at vedtaket på annan måte kan seiast å medføra "betydeleg ulempe" for klagaren sin eigedom. Partane har ein felles, tinglyst vegrett over byggherren sin eigedom, og den nærare utnyttinga av vegretten må i stor grad avgjerast privatrettsleg. Kommunen si oppgåve som lokal vegmyndigheit blir i denne samanhengen å sjå til at den felles vegtilførselen samsvarer med gjeldande vegnormalar. Fylkesmannen har ikkje merknader til kommunen si vurdering av høgdefastsettinga slik den er skildra i sak 50/99.

Fylkesmannen meiner det i totalvurderinga må vektleggjast at eksisterande ordning for klagaren sin tilkomstveg er basert på ein ikkje avtalt bruk av ein tredjepart sin eigedom, nemleg gnr. 108, bnr. 224. Dersom klagaren ikkje vil ta imot tilbodet om å formalisera denne bruken, og dermed oppretthalda eksisterande ordning, er det ikkje etter fylkesmannen sitt syn urimeleg at han på bakgrunn av kommunen sitt vedtak må finna seg i visse tillempingar for å tilpassa seg bnr. 226 sitt ønskje om høgdenivå. Fylkesmannen legg til grunn at det generelt vil ha verdi for byggherren å få garasjen i same plan som huset, uavhengig av byggherren sitt særlege ønskje om livsløpsstandard. Dersom det i klagaren sin avtale om vegrett over bnr. 226 skulle liggja ein føresetnad om eit lågare høgdenivå, må dette som nemnd ovanfor eventuelt avgjerast privatrettsleg.

Fylkesmannen har på denne bakgrunnen kome til følgende konklusjon:

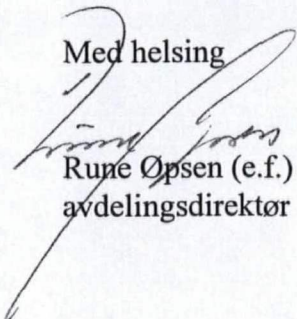
VEDTAK:

Kommunen sitt vedtak i delegert sak 50/99, den 19.03.99, om høgdefastsetting for felles tilkomstveg til gnr. 108, bnr. 226 og bnr. 225, blir med dette å stadfesta. Klagen har etter dette ikkje ført fram.

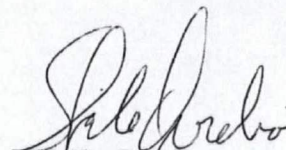
Fylkesmannen sitt vedtak er gjort etter delegasjon, jf pbl §§ 13 og 15. Vedtaket kan ikkje påklagast.

Vedlagt følgjer saksdokumenta i retur.

Med helsing



Rune Øpsen (e.f.)
avdelingsdirektør



Ståle Øvrebø
førstekonsulent

Vedlegg

Kopi: Frode Malm, Dalane 3 B, 5955 Lindås.
Sonja og Knut Høyvik, Dalane 3 A, 5955 Lindås.
Reknes Hus A/S, Burkhovdane 5, 5914 Isdalstø.