



VESTLAND FYLKESKOMMUNE
Postboks 7900
5020 BERGEN

Saksbehandlar, innvalstelefon
Caroline Sandven Taule, 55572232

Byggesak - Alver – Gnr. 172 Bnr. 212 - Fuglevikveien - oppføring av tomannsbustad

Vi viser til oversending av klagesak frå Alver kommune, mottatt her den 07.07.2021.

Vedtak

Statsforvaltaren stadfestar Alver kommune sitt vedtak datert 26.03.2020, sak 201913567.

Bakgrunn for saka

Vi føreset at partane kjenner saka og gjev difor berre ein kort gjennomgang av dei viktigaste punkta i saka.

Alver kommune gjorde den 26.03.2021 vedtak om å gi dispensasjon frå regulert planeringshøgde og løyve til oppføring av tomannsbustad på eigedomen gbnr. 172/212. Vedtaket vart sendt partane den 29.03.2021.

Vestland fylkeskommune klagen på vedtaket den 19.04.2021. Utval for areal, plan og miljø handsama klagen i møte den 23.06.2021, sak. 112. Utvalet tok ikkje klagen til følge, og stadfesta vedtaket av 26.03.2021 om å gi dispensasjon frå regulert planeringshøgde og løyve til oppføring av tomannsbustad på eigedomen gbnr. 172/212.

Saka vart deretter sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Regelverk

Statsforvaltaren er delegert mynde til å avgjere klager som gjeld enkeltvedtak etter plan- og bygningslova, sjå pbl. § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Ved klager etter plan- og bygningslova gjeld forvaltningslova, med mindre anna følgjer av særlege føresegner, jf. pbl. § 1-9. Statsforvaltaren kan under klagehandsaminga prøve alle sider av vedtaket, også dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvaltaren leggje stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret, jf. fvl. § 34.



Utgangspunktet for handsaming av byggjesøknadar er at kommunen skal gi løyve til tiltak som ikkje er i strid med føresegner gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. § 21-4 første ledd.

Plansituasjon

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen¹ for Nilshøyen er definert som byggeområde for bustader. Det omsøkte tiltaket gjeld tomt tre i område BF1. Plankartet viser byggegrense mot fylkesvegen.

Det følgjer av føregen § 3.1.5 til planen at:

«Bygg skal plasserast innanfor byggegrensene slik dei er vist i plankartet. For tomt 15 ligg byggegrensa mot grøntstruktur i nord i formålsgrensa. Garasje kan, innanfor reglane i plan- og bygningslova, oppførast utanfor regulert byggegrense, i 1 meter avstand til regulert vegareal dersom innkjøring er parallelt med vegen, i nabogrense, og saman med nabogarasje under eit tak. Plassering av garasje skal visast på situasjonsplan som følger byggemeldinga, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset. Maksimum høgdeplassering av bygningar er vist som kotesett planeringshøgde på plankartet.»

Det følgjer vidare av føresegn § 2.1 at:

«Det skal etablerast eit areal på minimum 25 m² felles leik per hovudbueining. Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha gode solforhold, vera skjerma mot vind og sikra mot støy, strålefare, forureining, trafikkfare og annan helsefare.»

Det går fram av plan- og bygningslova § 12-4 at en vedtatt reguleringsplan er bindande for framtidig arealbruk i området.

Statsforvaltarens vurdering

Statsforvaltaren i Vestland har motteke alle relevante dokument i saka og finn saka tilfredsstillande opplyst, jf. forvaltningslova (fvl.) § 33 siste ledd, jf. fvl. § 17.

Planering utanfor byggegrensa mot fylkesvegen

Vestland fylkeskommune har i klagen vist til at reguleringsplanen for Nilshøyen ikkje har eigne føresegner som gjeld byggegrense langs veg. Dei viser til at plankartet syner derimot å ha ei byggegrense langs fylkesvegen på om lag 12-13 meter frå dagens vegmidte, og rundt ti meter frå regulert vegmidte.

Kommunen viser til at byggegrensa går fram av plankartet. Det følgjer av plankartet og innsendte dokument at sjølve tiltaket/bustaden er plassert innanfor byggegrensa mot vegen (det vil seie utanfor forbudssona). Av terrengprofilen går det fram at terrengarbeid i skråning (sør) er utanfor byggegrensa (mao. innanfor forbudssona), men at dette vert justert noko. Kommunen viser her til at justeringa av terrenget utanfor byggegrensa uansett vil vera omfatta av føresegn § 3.1.5. Det er soleis ikkje eit krav om dispensasjon frå byggegrensa mot vegen for eit tiltak som dette.

Statsforvaltaren tiltrer kommunen si vurdering, og legg vesentleg vekt på kommunen si tolking av eigne planar. Føresegn § 3.1.5 opnar for at det kan byggjast garasje utanfor regulert byggegrense, og ut frå eit meir til det mindre-prinsipp må ein då kunne innfortolke at det er høve til eit mindre

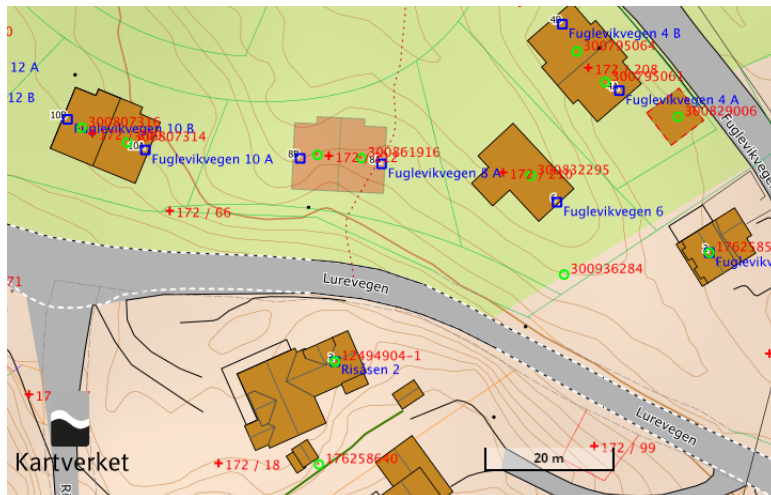
¹ Reguleringsplan for Nilshøyen, planid 1263-201101, vedteken 04.01.2013, revidert hhv. 04.06.2019 og 22.11.2019.



terrenginngrep som planering. Byggegrensa er sett av omsyn til mellom anna trafikksikkerleiken, og planeringa vil ikkje ha innverknad på siktlinar.

Mellom fylkesvegen og gnr. 172 bnr. 212 ligg det også eit areal, dvs. gnr. 172 bnr. 66, sjå kartet under. Det er opplyst at terrengnivået i grenselinja mot gnr. 172 bnr. 66, som også er samanfallande med plangrensa for reguleringsplanen for Nilshøyen, er uendra.

Illustrasjon: Frå www.seeiendom.no



Gjenstand for klagehandsaming

Fylkeskommunen har i klagen vist til at det ved utbygging av planområde for Nilshøyen² er utført terrenginngrep langs fylkesvegen i form av planering og justering av terrenget. Dei viser til at planering er utført dels inntil vegskulder. Fylkeskommunen meiner at det difor må kunne stillast krav til utbyggar om sikring langs fylkesvegen.

Kommunen viser til at reguleringsplanen ikkje pålegg sikring mot fylkesvegen. Behov for sikring og krav til utføring går fram av plan- og bygningslova og TEK17, og skal soleis inngå i prosjekteringa av tiltaket. Kommunen vidare til at det er tiltaket i søknaden som er gjenstand for klagehandsaming. Om det er utført arbeid som ikkje er ein del av løyvet, vil det eventuelt måtte følgjast opp etter plan- og bygningslova kap. 30.

Vi sluttar oss til kommunen si vurdering. Dersom tiltakshavar har utført arbeid som ikkje er omsøkt, så vil dette slik kommunen påpeikar vere ei eiga sak som må følgjast opp på sjølvstendig grunnlag. Vi og kommunen lyt forhalda oss til kva som er omsøkt og godkjent, og klagen på denne godkjenninga.

Sikring av uteopphaldsareal

Når det gjeld fylkeskommunen sin merknad om at reguleringsplanens § 2.1 tilseier at uteopphaldsarealet til bustadene skal sikrast mot trafikkkfare, så er kommunen ueinig i klagars vurdering av § 2.1.

Kommunen viser i klagehandsaminga den 23.06.2021 til ordlyden i § 2.1 og meiner føreseigna ikkje tilseier at utbyggar må sikre heile eigedomens sin. Dei meiner at denne sikringa skal gjerast mot ein «normalsituasjon» for trafikken i området, til dømes snuareal, internttrafikk og liknande tilhøve.

² Reguleringsplan for Nilshøyen, planid 1263-201101, vedteken 04.01.2013, revidert hhv. 04.06.2019 og 22.11.2019.



Statsforvaltaren har ikkje vesentlege merknader til kommunen si vurdering. Vi viser her til at føresegn § 2.1 krev sikring av uteopphaldsarealet på sjølve tomte, og er soleis ikkje gitt av omsyn til naboulempen og fylkesvegen. Vi meiner til liks med kommunen at prosjektering og tryggleikskrav då følgjer av TEK17 § 8-3³, jf. pbl. § 29-4 og § 21-4 om ansvarleg søker sitt ansvar for prosjektering og utføring.

Vi viser til at plan- og bygningslova er ei såkalla «ja-lov». Bygningsmynde kan ikkje nekte eit tiltak med mindre det ligg føre klar heimel for avslag. Tiltakshavar har dermed rettskrav på å få innvilga søknaden sin dersom den er i samsvar med lov og plangrunnlaget. Tiltaket i denne saka er i samsvar med plan- og bygningslova og gjeldande reguleringsplan. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre heimel for å avslå tiltaket, og søknaden må difor innvilgast, jf. pbl § 21-4.

Oppsummering

Statsforvaltaren har kome til at Alver kommune har vurdert saka forsvarleg etter gjeldande regelverk, og vi kan heller ikkje sjå at kommunen har lagt vekt på usaklege eller utanforliggjande omsyn.

Klagen har dermed ikkje ført fram, og vi stadfester vedtaket frå Alver kommune av 23.03.2021.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. forvaltningslova § 28 tredje ledd

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Caroline Sandven Taule
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

SEIM BYGG AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
ALVER KOMMUNE	Postboks 4	5906	FREKHAUG

³ <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/8/8-3/>, sjå særleg TEK17 § 8-3 b sikring mot fall.