



Mottakere etter liste

Saksbehandler, innvalgstelefon

Ida Loftesnes Kvåle, 5764 3155

Vedtak i klagesak som gjelder oppføring av bolig på eiendommen gbnr. 132/35, Utkilen i Austrheim kommune

Vi viser til oversending av klagesak fra Austrheim kommune datert 05.04.2021.

Vedtak

Statsforvalteren stadfester Austrheim kommune sitt vedtak datert 11.01.2021, sak 007/21 (rammetillatelse for bolig).

Sakens bakgrunn

Det er den 05.01.2021 søkt om rammetillatelse for oppføring av bolighus med tilhørende tilkomstvei, garasje/biloppstillingsplass og uteoppholdsareal på eiendommen gbnr. 132/35, Utkilen.¹

Tiltakshaver er Dacosta Holding AS, ansvarlig søker er Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.

Austrheim kommune gjorde den 11.01.2021, sak 007/21 vedtak om å gi rammetillatelse til oppføring av bolig på eiendommen, som omsøkt. Det er gitt utslippstillatelse til boligen den 17.12.2020, sak 217/20.²



Dere har klaget på vedtakene. Gro Utkilen, gbnr. 132/11 i klage datert 23.01.2021, og Gisle Utkilen, gbnr. 132/27 i klage datert 22.01.2021. Klagene er i grove trekk begrunnet med at kartgrunnlaget er mangelfullt, at det er tiltak i strandsonen, naboulempen og visuelle kvaliteter.

Formannskapet i Austrheim kommune behandlet klagen den 18.03.2021, sak 035/21. Klagen ble ikke tatt til følge og saken ble sendt til Statsforvalteren i Vestland for endelig avgjørelse.

¹ Hus 3 – BRA 129 m², BYA 120 m².

² Søknad om utslippstillatelse og tilkøpling til offentlig vann datert 16.12.2020.



Regelverk

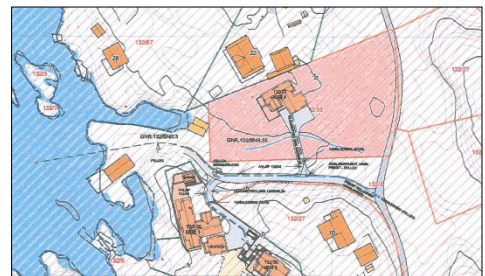
Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, se plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Statsforvalteren kan prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Kommunen skal gi tillatelse til tiltak som ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd. Tiltak i strid med plan eller bestemmelser i plan- og bygningsloven, kan bare tillates dersom det blir gitt dispensasjon fra bestemmelsen tiltaket strider mot, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Planstatus

Eiendommen ligger i uregulert område. I kommuneplanens arealdel³ er eiendommen satt av til «Spreidd byggeområde for bustad». Vi viser til KPA § 3.2 og § 3.2.1.



Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren finner at saken er tilstrekkelig opplyst til å gjøre vedtak i saken, jf. forvaltningsloven § 33. Videre er du nabo til eiendommen, og har derfor rettslig klageinteresse, og det er klaget til rett tid, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Det er søkt om rammetillatelse til bygging av bolighus med tilhørende tilskomstvei, garasje/biloppstillingsplass og uteoppholdsareal på eiendommen gbnr. 132/35.

Vi viser til kommunens vurdering og bakgrunn for tillatelsen, der de blant annet skriver at:

«Slik me vurderer det er det i tilstrekkeleg grad tatt omsyn til kommuneplanen sitt føremål kva gjeld utnytting av bustadtomt, og det er funne ei løysing som det kan opnast opp for utan å setja tilside dei overordna måla for LNF-området for spreidd bustadutbygging. Plassering og omfang av omsøkte tiltak er ikkje til vesentleg ulempe for naboar når det gjeld tap av sol og utsikt etter kommunen si vurdering.»

I klagen er det anført at det ikke er tatt hensyn til nabomerknadene, at kartgrunnlagene er for dårlige, at det ikke burde åpnes for bygging i strandsonen (funksjonell strandsoner) og at tiltaket vil medføre betydelige naboulempen og forringelse av arealer av stor verdi. Det er videre klaget på den største boligens størrelse og visuelle kvaliteter. Videre er det anført at «det er merkelig at det skal være «dag og natt» i forskjell på to tomter som grenser inntil hverandre hva bygging angår. Eier av tomt på østsiden må gjennom en lang prosess, for kanskje å kunne få lov å bygge. Begge er like nært sjø, men en på østsiden av neset (mot vardetangen) og denne som da vender mot vest, her er «alt tillatt».

³ Kommuneplanens arealdel 2019-2029, godkjent 11.04.2019.



Arealformålet i KPA

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel satt av til «*Spreidd byggeområde for bustad*».

Formålsgrensen for arealformålet er sammenfallende med byggegrensen mot sjø, og vi kan derfor ikke se at tiltak i tråd med arealformålet er i strid tiltaksforbudet i hundremetersbeltet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 andre og tredje ledd.

Austrheim kommune har vurdert at tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel for området SB30 – Utkilen nord, der det i følge tabellen under pkt. 3.2.1 i kommuneplanens bestemmelser er åpnet for 3 enheter.

Statsforvalteren viser til kommunens redegjørelse og vurderinger knyttet til om omsøkt tiltak er i samsvar med arealformålet i KPA, vi har ikke merknader til disse vurderingene. Statsforvalteren er i det vesentlige enig i kommunens vurdering. Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Vi viser også til at det er tillatt med maksimal utnyttelsesgrad på 25%, og dette tiltaket utgjør bare 5,5%. Tiltaket ligger derfor godt innenfor de arealrammene som er tillatt.

Tiltaket vurderes etter dette å være i tråd med plangrunnlaget og bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Vi vil vise til at plan- og bygningsloven er en såkalt «*ja-lov*». Tiltakshaver har rettskrav på å få innvilget søknaden sin dersom den er i samsvar med lov og plangrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd.

Vi kommenterer kort Gisle Utkilens kommentar om at det er forskjell i saksbehandlingen på østsiden av neset (mot Vardetangen) og omsøkte tiltak som ligger mot vest. Det er ikke vist til et konkret tiltak. Vi kommenterer derfor generelt, og viser kort til hvorfor vi vurderer dette tiltaket slik vi gjør. Arealbruken i områdene er regulert av kommuneplanen, der det er åpnet for et ulikt antall tiltak, jf. § 3.2.1. I denne saken ligger tiltaket i *Utkilen Nord*, der det er åpnet opp for 3 tiltak. Dette vil si at det åpnes opp for tre tiltak, uten at krav om reguleringsplan blir utløst, derfor vil saksbehandlingen fremstå som noe «enklere». Vi viser for ordens skyld til at dersom det kommer ny søknad om tiltak i området *Utkilen Nord*, vil det utløse krav om reguleringsplan.

Videre vil vi vurdere de andre anførselene i klagen.

Naboulempen

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-4 at kommunen skal godkjenne plassering og høyde på tiltak. Ved plasseringen av tiltaket kan det bl.a. legges vekt på brannvern hensyn, tilpasning av byggverk til terreng ut ifra hensynet til en god arkitektonisk utforming, naturgitte forutsetninger og tilgjengelighet. Det skal også tas hensyn til nabointeresser, slik at disse eiendommene får beholde tilsvarende kvaliteter som den eiendommen som skal bebygges.

Plan- og bygningsloven § 29-4 gir ikke hjemmel for å avslå et tiltak, men kommunen kan kreve alternative plassering eller utforming av tiltaket for å ivareta disse hensynene. Utgangspunktet er likevel at tiltakshaver skal kunne utnytte sin eiendom innenfor de grenser plan- og bygningsloven setter. Kommunen har vurdert at boligene er i tråd med bestemmelsen, jf. § 29-4. Vi har ikke merknader til denne vurderingen. Så lenge tiltaket er i samsvar med bestemmelsen, og for øvrig er i tråd med plan, gir ikke plan- og bygningsloven § 29-4 hjemmel for å avslå søknaden i sin helhet.

Selv om høyde- og avstandskravet er oppfylt, kan tiltaket likevel føre til naboulempen. Dersom disse ulempene objektivt sett, er kvalifiserte kan kommunen kreve en annen plassering innenfor



byggetomten. Vi viser mellom annet til rundskriv fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet⁴ der dette går frem. Sivilombudsmannen har⁵ også uttalt at det bare er kvalifiserte tilfeller av utsiktstap for naboer som vil kunne føre til endringer av tiltak.

Et viktig moment i vurderingen av hva naboer må tåle er derfor hva området rundt ventelig kan få av tiltak etter gjeldende planer. Spørsmålet i denne saken blir derfor om ulempene for naboene er kvalifiserte ut fra hva de kan vente seg av forholdene på stedet og gjeldende planer.

Eiendommen ligger innenfor arealformålet «*Spreidd byggeområde for bustad*». Det må derfor legges til grunn at det for naboene var nærliggende å tro at det ville bli utbygd på eiendommen.

Noe innsyn, tap av utsikt og sol er ulemper som en skal måtte forvente i strøk med boligbebyggelse. Det foreligger ikke holdepunkter for at konsekvensene av tiltaket er av en slik grad at det ikke kan tillates. Ut fra vedlagte tegninger og kartverktøy, kan ikke Statsforvalteren se at tiltaket vil føre til en kvalifisert ulempe for naboene.

Det er ikke tvilsomt at naboeiendommen vil kunne oppleve å få noen naboulempene som følger av tiltaket, og vi har forståelse for frustrasjonen. Vi kan likevel ikke se at disse ulempene er betydelige. Utgangspunktet i plan- og bygningsloven er at en må akseptere endringer i et nabolag i tråd med utviklingen og arealformålet. Vi kan ikke se at tiltaket er i strid med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4.

Visuelle kvaliteter

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-2 at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, sin funksjon, naturlige omgivelser og plassering. Kommunen har i denne saken vist til at *"Den aktuelle tomten ligg i eit etablert område med einbustadar, hytter og naust, der brua i Kilstraumen er den mest dominerende bygningsstrukturen. Kommuneplanen opner for i alt 3 nye bustadar innanfor SB30 (Utkilen nord)."*

På bakgrunn av dette har kommunen konkludert med at tiltaket ikke i vesentlig grad bryter med strøkskarakteren i høyde, grad av utnytting, form, volum, skala, fasade eller materialbruk. Statsforvalteren har ingen kommentarer til denne vurderingen.

Vei, vann og avløp

Før det kan gis tillatelse til bygging må vannforsyning, avløp og tilkomst være sikret, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Vi viser kort til at tilkomstvei til eiendommen er planlagt via eksisterende vei, og vil ikke berøre eksisterende avløpsnett eller vei negativt. Dette er sikret ved tinglyst avtale med grunneier på eiendommen gbnr. 132/3. Vestland fylkeskommune har gitt dispensasjon for byggegrense mot fylkesvei 565, og tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjøring mot fylkesvei i vedtak datert 27.07.2020.

Videre er det gitt utslippstillatelse til to hus den 17.12.2020, sak 217/20. Tiltaket skal knyttes til offentlig vann og felles privat kloakk. Vi viser likevel til at tiltakshaver vil måtte ta hensyn til andre sine avløpsledninger, når arbeidet med VA-anlegg starter. Statsforvalteren har ikke merknader til denne vurderingen, og legger til grunn at tiltaket er sikret avløp i samsvar med forurensningsloven,

⁴ Rundskriv fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, H-8/15.

⁵ Se Sivilombudsmannens årsmelding 1987 s. 172.



jf. pbl. § 27-2. Statsforvalteren er i den forbindelse bundet av forurensningsmyndighetens (kommunens) vurdering, selv om utslippstillatelsen er påklaget.

Statsforvalteren har ellers ingen rolle eller myndighet til å prøve eller avgjøre klagen på utslippstillatelsen. Slike klager avgjøres med endelig virkning av kommunen selv, jf. forurensningsforskriften § 12-15 og forvaltningsloven § 28 andre ledd. Denne delen av saken returneres derfor ubehandlet herfra. Dersom utslippstillatelsen ikke skulle stå seg ved klagebehandlingen i kommunen, gjør vi partene oppmerksom på at dette kan få betydning for rammetillatelsens gyldighet. Partene kan i så fall ta kontakt hit på nytt.

Vi viser for ordens skyld til at Statsforvalteren ikke tar stilling til privatrettslige forhold, jf. plan- og bygningsloven § 21-6.

Oppsummering

Etter en gjennomgang av saken har Statsforvalteren ikke funnet grunnlag for å sette til side Austrheim kommune sitt vedtak av 11.01.2021, rammetillatelse til oppføring av bolig på eiendommen gbnr. 132/35. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgiver

Ida Loftesnes Kvåle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Austrheim kommune	Kommunehuset	5943	AUSTRHEIM
ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
AS			
DACOSTA HOLDING AS	c/o Eivind Aase Åstveitskogen 6	5113	TERTNES

Mottakerliste:

Gisle Andre Utkilen	Utkilneset 10	5953	Fonnes
Gro Utkilen	Anders Lothevegen 14	6906	Florø