



Gisle Andre Utkilen
Utkilneset 10
5953 Fønnes

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ida Loftesnes Kvåle, 5764 3155

Vedtak i klagesak som gjelder oppføring av to boliger på eiendommen gbnr. 132/36, Utkilen i Austrheim kommune

Vi viser til oversending av klagesak fra Austrheim kommune datert 31.03.2021.

Vedtak

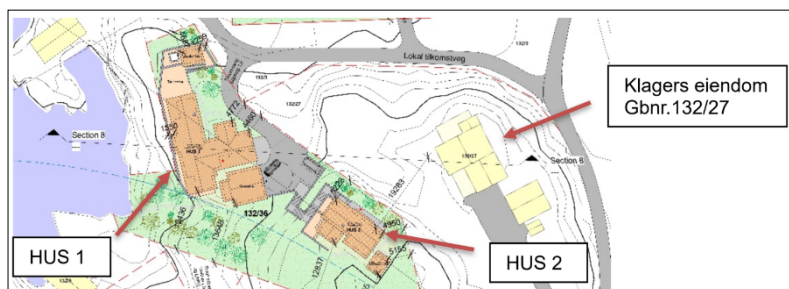
Statsforvalteren stadfester Austrheim kommune sitt vedtak datert 04.01.2021, sak 005/21 (rammetillatelse for to boliger).

Sakens bakgrunn

Det er den 17.12.2020 søkt om rammetillatelse for oppføring av to bolighus med tilhørende tilkomstvei, garasje, biloppstillingsplass og uteoppholdsareal på eiendommen gbnr. 132/36, Utkilen.¹ Tiltakshaver er Dacosta Holding AS, ansvarlig søker er Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.

Austrheim kommune gjorde den 04.01.2021, sak 005/21, vedtak om å gi rammetillatelse til oppføring av to bolighus på eiendommen, som omsøkt.

Det er gitt utslippstillatelse til to hus den 17.12.2020, sak 217/20.²



Du er eier av nabotomten, gbnr. 132/27, og har klaget på vedtakene den 22.01.2021.³ Klagen er i grove trekk begrunnet med at tiltakene vil medføre naboulempen og at kommunen ikke burde tillate denne type ruvende tiltak, spesielt ikke i strandsonen. Tiltakshaver har kommentert klagen den 09.02.2021.

¹ Hus 1 – BRA 189,7 m², BYA 297,6 m². Hus 2 – BRA 115,5 m², BYA 149,8 m².

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

³ Du har også kommentert vedtakene den 18.01.2021.



Formannskapet i Austrheim kommune behandlet klagen den 18.03.2021, sak 039/21. Klagen ble ikke tatt til følge og saken ble sendt til Statsforvalteren i Vestland for endelig avgjørelse.

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 arealdel⁴ 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 to bolighus med tilhørende tilskomstvei, garasje/biloppstillingsplass og uteoppholdsareal på eiendommen gbnr. 132/36.

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 bustadtomta, 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 det ikke burde åpnes for bygging i strandsonen (funksjonell strandsonen) og at tiltaket vil medføre betydelige naboulempere og forringelse av arealer av stor verdi. Det er videre klaget på den største boligens størrelse og visuelle kvaliteter. Videre er det anført at omsøkt vei er for bratt (spesielt for utrykningskjøretøy), og at dette er konkludert med tidligere.

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 med tiltaksforbudet i hundremetersbeltet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 andre og tredje ledd.

⁴ Kommuneplanens arealdel 2019-2029, godkjent 11.04.2019.



Austrheim kommune har vurdert at tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel for området SB30 – Utkilen nord, der det ifølge tabellen under pkt. 3.2.1 i kommuneplanen 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.

Tiltaket er altså både i tråd med plangrunnlaget og andre bestemmelser 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. Kommunen understreker også at:

«Det er og viktig å peika på at omsøkt tiltak er i tråd med ei positiv samfunnsutvikling i området. Det er viktig med fleire bustadar og familiar i Austrheim kommune. Rådmannen vil peika på at det for tida vert lagt ned store investeringar for å få fram kommunalt vatn her. Alle har ei plikt til å tilpassa seg endringar som skjer i samfunnet. Det var gjennom ein omfattandedemokratisk kommuneplanprosess i perioden 2015-2019 avgjort at Spreidd byggeområde for bustad i kommuneplanen sin arealdel, skulle verta slik på Utkilen, og på denne tomte.»

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 moderniseringsdepartementet⁵ der dette går frem. Sivilombudsmannen har⁶ 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.

⁵ Rundskriv fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, H-8/15.

⁶ Se Sivilombudsmannens årsmelding 1987 s. 172.



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.

Innsyn, tap av utsikt og sol er ulemper som en skal måtte forvente i tettbebygde strøk. 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 oppleve å få noen naboulemper 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 vurdert at tiltaket ikke i vesentlig grad bryter med strøkskarakteren i høyde, grad av utnyttning, 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. Godkjent VA-anlegg går ikke over din grunn, og det vil derfor ikke direkte berøre deg. Vi viser likevel til at tiltakshaver vil måtte ta hensyn til dine 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, 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. forurensingsforskriften § 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 andre 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 04.01.2021, rammetillatelse til oppføring av to boliger på eiendommen gbnr. 132/36. 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

DACOSTA HOLDING AS

UTKILEN RANDI SJØHOLT

ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS

Gro Utkilen

Kommunehuset

c/o Eivind Aase Åstveitskogen 6

Utkilen 1

Hagellia 6

Anders Lothevegen 14

5943

AUSTRHEIM

5113

TERTNES

5953

FONNES

5914

ISDALSTØ

6906

Florø