



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Marte Mariell Sandengen, 55 57 23 65

Vår dato
01.09.2014
Dykkar dato
08.07.2014

Vår referanse
2014/8872 423.1
Dykkar referanse
14/137

Fedje kommune
Adm.bygg
5947 Fedje

Fedje kommune - Gnr 172 bnr 236 og 199 - bygging av einebustad og veg

Vi viser til oversending av klagesak datert 08.07.2014.

Vedtak

Fylkesmannen i Hordaland stadfestar Fedje kommune sitt vedtak av 13.05.2014, saknr. 009/14.

Bakgrunnen for saka

Den 13.05.2014 gav Fedje kommune administrativ løyve til etablering av tilkomstveg over 172/199 til gbnr. 172/236 og til oppføring av einebustad på bnr. 236.

Vedtaket ble klaga på av eigarane av gnr. 172 bnr. 209, Vibeke Wikene Johnsen og Rolf Y. Jenssen i brev datert 03.07.2014.

Teknisk sjef handsama klaga den, sak dftm-sak 012/14, og gav utsatt iverksetjing av byggeløyvet fram til klagesaka er ferdig handsama av Fylkesmannen. Saka blei deretter sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Når det gjeld klagar sine merknader og saka sin bakgrunn elles, viser vi til saksdokumenta som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova § 17 (fvl.) første ledd.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si handsaming. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saka, og også ta omsyn til nye omstende. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka eller oppheve det kommunale vedtaket og sende saka attende for ny eller delvis ny handsaming, jf. fvl. § 34.

Gnr. 172 bnr. 236 er uregulert, og ligg i eit område som i kommuneplanens arealdel er avsett til landbruk, natur og friluftsområde (LNF- område) med høve til spreidd utbygging. Kommuneplanen opnar opp for bygging av 10 bustader i planperioden. Tiltaket er etter dette i tråd med planen.

Naboulempen

Det er i klaga gjort gjeldande at bustaden si plassering vil medføre store ulemper for klagar, blant anna som følge av utsiktstap.

Utgangspunktet i norsk rett er at ein grunneigar fritt kan nytte sin eigedom innafor dei rammene som følgjer av plan- og bygningslova eller føresegn gitt i medhald av denne (som for eksempel reguleringsplan, forskrift ol.). Dette er eit utslag av råderetten og legalitetsprinsippet i norsk rett.¹ Kommunen har difor ikkje heimel til å avslå eller gripe inn i tiltakshavar sine ønske dersom tiltaket er i tråd med føresegn gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Området er ikkje regulert og det er ikkje føresegn i kommuneplanen som regulere utnyttingsgraden eller plasseringa av bustaden på tomta. Fylkesmannen må då vurdere om naboulempene knytt til utsiktstap er så store at dette gir grunnlag for innskrenkingar i høve til tiltakshavar sitt ønske. Heimelen for dette er pbl. § 29-4 der det går fram:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»

Av forarbeida går det fram at der:

«...ikke tungtveiende hensyn taler i mot skal omsøkte plassering godkjennes.»²

Spørsmålet i denne saka blir derfor om det ligg føre «tungtveiende hensyn» som tilseier at bustaden eller vegen ikkje kan plasserast slik det er søkt om.

Vurderinga av dette er skjønnsmessig. Det er også uttalt frå Kommunal-departementet³ om praktiseringa av pbl. § 29-4 at:

«Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønsker 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.»

I saker som gjeld utsiktstap har Sivilombudsmannen lagt til grunn at:

«Lovgivers forutsetning generelt er at det bare er kvalifiserte tilfelle av utsiktsforringelse for naboer som kan begrunne avslag på en byggesøknad.»⁴

Det er på det rene at klagarane her vil miste noe av sin utsikt ved oppføringa av omsøkte bustad. Etter Fylkesmannens vurdering er likevel ikkje utsiktstapet her «kvalifisert», då klagerane har utsikt i andre retningar, og fortsatt vil ha gode utsiktskorridorar på begge sider av bustaden. Ei endra plassering vil, slik tiltakshavar gjer greie for, medføre ulemper av annan karakter. Då utsiktstapet ikkje er kvalifisert ligg det heller ikkje føre «tungtveiende hensyn» som gjer heimel til å gripe inn i tiltakshavar sine ønske når det gjeld plasseringa av bustaden og høgdeplasseringa.

¹ Sjå for eksempel Sivilombudsmannen sin uttale i sakene 2011/720 og 2011/730.

² NOU 2005:12 side 338.

³ Kommunaldepartementet sitt rundskriv H-18/90.

⁴ Sivilombudsmannens årsmelding fra 1987 på side 172.

Når det gjeld ulempe knytt til handteringa av overlaupsvann viser til at dette er omfatta av ansvarsrettane. Det leggst difor til grunn at dette skjer i tråd med forskrifter og på ein tilfredsstillande måte. Vi kan ikkje sjå at det er vist til andre relevante ulemper for plasseringa av vegen.

Fylkesmannen har etter dette ingen merknader til bustaden sin plassering i horisontal- eller vertikalplanet.

Estetikk

Det er i hovudsak vist til at storleiken på bustaden gjer at den blir eit framandelement i terrenget og er også i strid med retningslinjene som er trekt opp i arealplanen til Fedje kommune. Klagarane meiner at det vil bryte med byggestrukturen å oppføre ein bustad av denne storleiken.

I pbl. § 29-2 heiter det at:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Avgjerd etter § 29-2 ligg i stor grad til kommunens frie skjønn, jf. formuleringa «etter kommunens skjønn». Dette inneber at i vurderinga av om eit tiltak har «gode visuelle kvaliteter» skal Fylkesmannen «legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret», jf. fvl. § 34 andre ledd tredje punktum. Fylkesmannen vil difor vere varsam med å overprøve kommunen sine vurderingar her.

Når det gjeld bustaden sin utforming er det ein stor einebustad, men utforminga elles er i tråd med funksjonen. Vi kan heller ikkje sjå at det er ei så einsarta utforming av dei andre bygningane i området at omsøkte tiltak vil bryte med dei bygde omgjevnadene. Sjølv om det skal gjerast noko terrenginngrep inneber ikkje dette at bustaden ikkje har visuelle kvalitetar i forhold til dei naturlege omgjevnadene. Med omsyn til eksponering meiner vi at tiltakshavar sine planer om utføring med villmarkspanel, torv på taket og naturstein vil dempe bygningen sitt uttrykk. Fylkesmannen vurderer såleis at bustaden sin utforming er i tråd med pbl. § 29-2.

Klaga har etter dette ikkje ført fram.

Fylkesmannen sitt vedtak på side ein er endeleg og kan ikkje bli klaga på, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Marte Mariell Sandengen
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Vidar Stormark

Stormarkvegen 166

5947 FEDJE

Vibeke Wikene Johnsen og Rolf Y. Jenssen

Øvrehagen 14

5783 EIDFJORD

