



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2113

Vår dato
09.12.2016
Dykkar dato
02.11.2016

Vår referanse
2016/14126 423.1
Dykkar referanse
16/630

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås kommune - Gnr 137 Bnr 733 - Alver - Oppføring av garasje - Dispensasjon

Vi viser til oversending frå Lindås kommune, mottatt her 02.11.2016.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune sitt vedtak av 29.04.2016, sak 176/16.

Bakgrunn

Lindås kommune ga den 29.04.2016 avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse langs veg til oppføring av garasje på gnr. 137 bnr. 733.

Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar og ansvarleg søkar, Stian Henanger og Magnus Helgesen, ved brev av 02.06.2016. I klagen vart det gjort gjeldande at omsøkte plassering er den beste plassering for garasjen på eigedomen. Garasjen vil auke tryggleiken for personar som oppheld seg på eigedomen, då den vil skape ei buffersone mellom Kyrkjevegen og eigedomen på grunn av den store høgdeforskjellen. Garasje med anna plassering vil kome i enden av ei allereie bratt tilkomst og vil gjere utnytting av naboeigedomen umogleg. Klagarane ønskjer at kommunen gir dispensasjon på vilkår av at rekkefølgekrav om at *«utviding av Kyrkjevegen med nødvendige terrengmurer og infrastruktur må vera ferdigstilt før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av garasje»*. Det vart vidare gjort gjeldande at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) § 29-2 om visuelle kvaliteter. Fylkesmannen viser til klagen i sin heilskap.

Plan- og miljøutvalet handsama klagen den 19.10.2016, sak 125/16, men tok ikkje klagen til følge. Saka vart deretter sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Når det gjeld saka i sin heilskap, viser vi til dokumenta i saka, som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 33 femte ledd.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende. Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka eller oppheva det kommunale vedtaket og sende saken attende til kommunen for heilt eller delvis ny handsaming, jfr. forvaltningslova (fvl) § 34.

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Tveiten gnr. 138 bnr. 11, planID 1263-22112006, er avsett til byggjeområde for frittliggjande småhusbusetnad.

Omsøkte garasje skal plasserast 2,8 meter nærare Kyrkjevegen enn den regulerte byggjegrensa i gjeldande reguleringsplan. Plassering av omsøkte garasje er dermed i strid med regulert byggjegrense mot veg, og er derfor avhengig av dispensasjon frå byggjegrense mot veg. Det er søkt om dispensasjon, jfr. plan- og bygningslova § 19-1.

Pbl § 19-2 andre ledd første og andre punktum lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men blir behandla etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jfr. Ot.prp. 32 (07-08) s. 242.

Byggjegrense mot veg har til formål å ivareta omsynet til trafikktryggleik, som å ivareta frisikt og forhindre trafikkfarlige objekt langs veg. Byggjegrensa skal vidare forhindre konflikt med støy- og støyfølsame bygningar, sikre grunn til grøft og vedlikehald av veg og reservere areal for framtidig utviding.

Lindås kommune har i vedtak av 29.04.2016 vurdert dispensasjonen slik:

«Omsøkte tiltak skal plasserast i strid med regulert byggjegrense langs Kyrkjevegen. Minste avstand til midt veg er opplyst til 8,6 meter. Kyrkjevegen er tilkomstveg til bustadane innanfor reguleringsplanen for Tveiten og for reguleringsplanen for garveritomta, som opnar for ei relativt omfattande utbygging i området. I begge reguleringsplanane er det sett rekkjefølgjekrav knytt til utbetring av den kommunale vegen, Kyrkjevegen.»

I punkt 1.4.1 i føresegnene til reguleringsplanen for Tveiten gbnr 138 bnr 11 står det følgjande:

«Kyrkjevegen, frå krysset ved Alversund skule til planområdet, skal opparbeidast med fortau før bruksløyve kan gjevast.»

Medan det i punkt 2.3.4 i føresegnene til reguleringsplanen for Tveiten garveritomta gbnr 138/21 m. fl. står: «Vegen ned til tomta skal verta utbetra og det skal byggjast fortau langs Kyrkjevegen frå kryss ved Alversund kyrkjelydshus til planområdet før betongarbeidet for bustadane kan starta.»

Kyrkjevegen er smal og bratt og ligg i krevjande terreng. Den godkjende utbygginga av nye bustadområde vil generera monaleg større trafikk i området og setja større krav til trafikktryggleik. Det vil vera viktig å sikra tilstrekkeleg areal langs vegen slik at utbetringa av vegen kan skje i samsvar med godkjend reguleringsplan og drift og vedlikehald av vegen ikkje vert vanskeleggjort. Den regulerte vegen og byggjegrensa skal ivareta desse omsyna.

Omsøkte tiltak, vil slik administrasjonen ser det, kunne vanskeleggjera ei gjennomføring av planen når det gjeld utbetring av Kyrkjevegen. Inntil vegen er etablert i samsvar med godkjend reguleringsplan og rekkjefølgjekrava er stetta, vurderer administrasjonen at det vil vera svært uheldig å tillata utbygging i strid med den regulerte byggjegrensa.

Administrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at oppføring av omsøkte garasje vil setja omsynet bak byggjegrensa vesentleg til side.»

Fylkesmannen er i det vesentlege eining med kommunen si vurdering. Gjeldande reguleringsplan opnar for ei omfattande utbygging i området, noko som forsterkar behovet for å utvide eksisterande veg. Det er stilt rekkjefølgjekrav i gjeldande reguleringsplan om at vegen skal utbetrast. Det er difor viktig å sikre tilstrekkeleg areal langs vegen slik at utbetringa av vegen kan skje i samsvar med reguleringsplanen, og slik at drift og vedlikehald av vegen ikkje vert vanskeleggjort. Fylkesmannen er derfor eining med kommunen i at det vil vere uheldig å tillata utbygging i strid med regulert byggjegrense inntil vegen er etablert i samsvar med godkjent reguleringsplan og rekkjefølgjekrava er stetta.

Fylkesmannen finn etter dette at oppføring av omsøkte garasje vil sette omsyna bak byggjegrensa mot veg vesentlig til side. Då vilkåra for å gi dispensasjon er kumulative, finn Fylkesmannen ikkje grunn til å vurdere om fordelane med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilråra for å gi dispensasjon er ikkje oppfylt, jfr. pbl § 19-2.

Då vilkåra for å gi dispensasjon ikkje er oppfylte, kan det ikkje gis løyve til omsøkte garasje. Vi finn derfor ikkje grunn til å vurdere dei andre spørsmåla saka reiser. Vi vil likevelgjera merksam på at tiltaket etter pbl § 29-2 mellom anna skal inneha «*gode visuelle kvaliteter (...) i forhold til dets funksjon*». Vi er einig med kommunen i at garasjen har ein storleik og utforming som i lita grad samsvarar med bygget sin oppgitte funksjon, og at det visuelt sett ikkje framstår som ein garasje. Då det uansett ikkje kan gis løyve til omsøkte tiltak, finn vi likevel ikkje grunn til å gå nærare inn på dette.

Fylkesmannen finn etter dette ikkje grunnlag for å gjere om Lindås kommune sitt vedtak av 29.04.2016, sak 176/16. Klaga har ikkje ført fram.

Fylkesmannen sitt vedtak på side éin er endeleg og kan etter forvaltningslova § 28 tredje ledd ikkje klagast vidare.

Med helsing

Karen Elin Bakke, e.f.
seniorrådgiver

Cathrine Tvedt Lorentzen
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Majo Eiendom AS Lindåsvegen 154 5916 ISDALSTØ
Stian Henanger Kyrkjevegen 16 5911 ALVERSUND

