



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Silje Sævik Bøe, 5557 2366

Vår dato
27.11.2014
Dykkar dato
10.09.2014

Vår referanse
2014/10973 423.1
Dykkar referanse
14/2474

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Lindås – gnr. 177 bnr. 21 - Nesse - Oppføring av einebustad

Vi viser til oversending frå Lindås kommune, mottatt her 10.09.2014.

vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune v/administrasjonen sitt vedtak av 16.05.2014, sak 074/14.

Bakgrunn

Lindås kommune gav i administrativt vedtak datert 16.05.2014 dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen til oppføring av einebustad på gnr. 177 bnr. 21. Det blei også gitt løyve til framføring av tilkomstveg til bustaden over gnr. 177 bnr. 6. Vedtaket blei påklaga av nabo Berit Nesse, eigar av gnr. 177 bnr. 32 i brev av 14.06.2014. Klagar har også gitt merknadar i saka i brev datert 10.09.2014.

I kлага og merknadane blir det gjort gjeldande at tomtegrensene til den omsøkte eigedommen etter situasjonsplanen ikkje er i samsvar med skylddelinga. Vidare blir det gjort gjeldande at delar av den prosjekterte vegen går over dyrka mark som er av høg og god kvalitet. Det blir uttala at det er heilt unødvendig nedbygging av dyrka mark å lage ein ny veg til ein tomt som alt har ein veg. Ein ny tilkomstveg rett framfor heile vestsida av klagar sin eigedom vil vidare påføre klagar uakseptable ulemper på grunn av mange vegar i dette området frå før og trafikkbelastning. Det blir også gjort gjeldande at ulempene ved den eksisterande vegen ikkje er så store for driftsbygningen på gnr. 177 bnr. 6 og området rundt. Det blir i merknadar av 10.09.2014 også gjort gjeldande at vegframføringa er klart i strid med jordlova, samt at eigentleg skal alle tiltak vere i samsvar med planføremålet. Vi viser elles til kлага og klagar sine merknadar i sin heilskap.

Plan- og miljøutvalet handsama kлага den 03.09.2014. Vedtaket av 16.05.2014 blei oppretthalde, med den endringa at det blei gitt dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 til plassering av tilkomstveg nærmare nabogrensa enn 4 meter. Det blei den 18.08.2014 sendt inn søknad om dispensasjon, og denne blei nabovarsla. Klagar kom med merknadar ved brev av 10.09.2014. Kлага blei ikkje tatt til følgje, og saka er send over til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Når det gjeld bakgrunn for saka elles, viser vi til saksdokumenta som vi legg til grunn at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 17 første ledd.

Fylkesmannens vurdering

Forvaltningslova (fvl) gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende, jf. fvl § 34. Klageinstansen kan enten stadfeste, gjere om eller oppheve kommunen sitt vedtak.

Omsøkte eigedom er i arealdelen til gjeldande kommuneplan avsett til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-formål). Kommunen har gitt dispensasjon frå kommuneplanen til oppføring av einebustad. Dispensasjonen til oppføring av bustad er ikkje påklaga.

Privatrettslege forhold

Det går fram av pbl. § 21-6 at *«[m]ed mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandlingen av byggesøknader. Dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan søknaden avvises.»*

Paragraf 21-6 første punktum fastslår hovudregelen om at bygningsmyndighetene ikkje skal ta stilling til privatrettslege forhold ved handsaminga av byggesøknader. Bygningsmyndighetene si hovudoppgåve er å avgjere om eit tiltak er i samsvar med reglar gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

I pbl. § 21-6 andre punktum kjem det fram eit unntak frå hovudregelen i første punktum. Bygningsmyndighetene har etter dette heimel til å avvise ein søknad dersom det framstår som *«klart»* at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettigheter som søknaden føreset.

Ordlyden *«klart»* tilseier at det må ligge føre meir enn alminneleg sannsynlegovervekt. Det går fram av Ot.prp nr. 45 (2007-2008) s. 322-323 at det må gjerast ei konkret heilskapsvurdering, og at kriteriet om klarleik omfattar både juss og faktum. I prinsipputtale av 22.06.11 seier Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) at *«En avvisning bør altså forbeholdes de klare tilfellene, for eksempel der det framgår utvetydig av offentlige registre, dommer, avtaler eller lignende at tiltakshaver ikke har noen rådighet over byggetomta. Kommunen bør være forsiktig med å avvise en sak annet enn i de tilfeller der det framstår som klart at tiltakshaver ikke har det privatrettslige grunnlaget for å disponere over byggetomta.»*

Heimelshavar på gnr. 177 bnr. 21 er også eigar av gnr. 177 bnr. 6. Bruksnummer 6 grensar til bnr. 21 på alle kantar. Tiltaket er dermed utført på tiltakshavar sin eigen grunn. Vidare er det oppgitt at tomtegrensene på situasjonsplanen er i samsvar med kart mottatt frå Lindås kommune. Fylkesmannen er på bakgrunn av dette einig i kommunen sin vurdering av at det ikkje er gjort sannsynleg at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettigheter som søknaden føreset. Eigedomsgrensene bør likevel klarleggast med oppmåling av tomta før eit eventuelt sal av gnr. 177 bnr. 21.

Etter dette er det ikkje *«klart»* at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettigheter som søknaden føreset, jf. pbl. § 21-6, og kommunen kan dermed ikkje avvise saka.

Tilkomstveg

Det går fram av pbl. § 29-4 andre ledd at dersom ikkje anna er bestemt i plan, «skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Den omsøkte vegen har ein avstand på 0,8 meter til 2,52 meter frå klagar sin eigedom. Det må dermed gis dispensasjon frå avstandskravet, jf. pbl. § 19-2.

Det går fram av pbl. § 19-2 andre ledd at det ikkje kan gis dispensasjon «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.»

Etter forarbeida til regelen «må det foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må veies opp mot ulempene». Vidare må det «foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon», jf. Ot.prp. nr.32 (2007-2008).

I Somb-2011-1023 uttala Sivilombudsmannen om lova sitt avstandskrav at «(...) lovgiver har foretatt en avveining av interesser. Det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra dette. At ulempene naboen vil oppleve er beskjedne vil derfor ikke være et selvstendig argument for at dispensasjon skal gis etter pbl. 2008 § 19-2. Tiltakshaver må kunne påvise relevante fordeler ved dispensasjon. En slik fordel må være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.»

Etter Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 342 er hovudomsyna bak pbl. § 29-4 andre ledd branntekniske omsyn. Regelen skal også ivareta andre omsyn, som at bustader på naboeigedommar blir sikra lys, rom og utsikt.

Slik Fylkesmannen ser det, vil ikkje ein dispensasjon frå avstandskravet med plasseringa av vegen føre til at branntekniske omsyn blir sett til side, og at naboeigedommen ikkje får lys, rom og utsikt. Ein dispensasjon vil dermed ikkje vesentleg setje til side omsyna bak avstandskravet på 4 meter.

Plassering av vegen nærmare enn 4 meter frå klagar sin tomt gir ulemper for klagar i form av økt trafikkbelastning. Likevel skal vegen berre nyttast til ei bueining, slik at bruken av vegen er avgrensa. At vegen for det meste ligg lågare i terrenget enn klagars eigedom, tilseier vidare at vegen ikkje vil føre til tap av utsikt og auka innsyn.

Den omsøkte plasseringa er vidare av landbruksmyndigheitene vurdert å vere den mest hensiktsmessige på tomta ut frå landbruksomsyn. I samband med klaga har landbruksavdelinga i kommunen uttala at ein kunne tilrå dispensasjon frå LNF-føremålet til oppføring av bustad dersom vegtilkomsten kom inn frå nordvest og ikkje frå området rundt driftsbygningen på bnr. 6. Landbruksavdelinga i kommunen gav den 12.05.2014 omdisponeringsløyve for eit areal på ca. 120 m² overflatedyrka jord for vegframføring til omsøkte tomt, jf. jordlova § 9. Det blir i grunngivinga vist til at det er ei ulempe både av drifts- og miljømessige omsyn at driftsbygningar og frittliggande bustader har same tilkomstveg. Vidare er arealet som går med til veggrunn av dyrka jord vurdert å vere så pass

lite at det knapt er pårekeleg, og det blir uttala at ein ikkje kan sjå at det er noko anna løysing for tilkomst til denne tomta som er betre ut frå landbruksomsyn.

Kommunen har pr. telefon den 25.11.2014 nærmare utdjupa at den omsøkte plasseringa nærmare enn 4 meter frå eigedomsgrensa til bnr. 32 vil føre til minst mulig beslag av landbruksområdet og dyrkbart areal for gnr. 177 bnr. 6. Vidare er terrenget på bnr. 6 kupert, men med eit forholdsvis flatt område inntil grensa til bnr. 32. Det er dermed hensiktsmessig å leggje vegen her og vidare i dalsøkkjet mot omsøkte tomt.

Fylkesmannen har forståing for dei ulempene klager blir påført ved tiltaket. Etter ei konkret vurdering, finn Fylkesmannen likevel at fordelane ved ein dispensasjon frå avstandskravet er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2. Vi viser til at bruken av vegen er avgrensa, og at omsynet til landbruk og ei best muleg utnytting av dyrkbart areal på bnr. 6 tilseier ei plassering nærmare enn 4 meter frå nabogrensa. Fylkesmannen finn at fordelane ved plasseringa er relevante og klart oppgitte, og ligg innanfor dei rammene som plan- og bygningslova set. Etter dette kunne kommunen gi dispensasjon frå avstandskravet etter pbl. § 29-4, jf. pbl. § 19-2.

Klagar har i merknad av 10.09.2014 gjort gjeldande at vegframføringa er klart i strid med jordlova. Fylkesmannen gjer merksam på at landbruksavdelinga sitt vedtak av 12.05.2014 er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. fvl. § 28. Dersom det ikkje er blitt gitt moglegheit til å klage på dette vedtaket, må klagar gis klagerett. Fylkesmannen viser til at tiltak som må vurderast både etter plan- og bygningslova og jordlova, krev løyve etter begge lovverk for å vere godkjent.

Klaga har etter dette ikkje ført fram.

Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune v/administrasjonen sitt vedtak av 16.05.2014, sak 074/14.

Vi vil understreke at vi med dette ikkje har tatt stilling til den privatrettslege tvista mellom partane.

Fylkesmannens vedtak på side éin er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke e.f.
seniorrådgjevar

Silje Sævik Bø
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Berit Nesse Seimsstranda 489 5912 Seim
Sverre Nesse Seimsstranda 483 5912 Seim

Majo Lindåsvegen 154 5914 Alver-
Eigedom AS sund