



Adressatar etter liste

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hilde Skogli, 5557 2363

## Byggesak - Radøy kommune - 45/7 - Manger - Selfallet - tilkomstveg

Vi viser til klagane de har sendt inn i samband med ovannemnde klagesak. Vidare viser vi til Radøy kommune si oversending av klagesaka, mottatt her den 18.12.2019.

### Vedtak:

**Fylkesmannen i Vestland stadfestar Radøy kommune sitt vedtak datert 14.10.2019, sak 267/2019, dispensasjon og endring av gitt løyve på vilkår.**

### Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til etablering av felles veg og VA-anlegg for Selfallet bustadfelt, jf. vedtak datert 07.02.2007. Endringa gjeld høgdeplassering av vegen.

Tidlegare Radøy kommune, no Alver kommune, gav den 14.10.2019 dispensasjon og løyve til endring på vilkår.

Vedtaket vart klaga på av Ole Kristian Hellesøy ved e-post datert 28.10.2019, Arne Thilesen og Kristine Mangersnes ved brev datert 03.11.2019, Arild Tangedal og Fredrik Haugland ved brev datert 30.11.2019, Christian Fanebust ved e-post datert 03.11.2019, og Gavin S. Williams og Linda Nimark, samt Werner og Torill Oset ved e-post av 04.11.2019.

Gjennomgåande i alle klagane er at dei vilkåra som er stilt i vedtaket ikkje aksepterast. Vi visar til klagane i si heilskap.

Advokatfirmaet Hammervold Pind AS har, på vegner av tiltakshavar, sendt inn merknadar til klagane, i brev datert 14.11.2019.

Klagesaka vart handsama av hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte den 11.12.2019, under sak 063/2019. Klagane vart ikkje tekne til følge. Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Når det gjeld saka si bakgrunn elles, viser vi til dokumenta i saka. Vi føreset at de er kjende med desse. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 17.



## Regelverk og plangrunnlag

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si sakshandsaming, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka, også om det ligg føre nye omstende, jf. fvl § 34 andre ledd.

Området er omfatta av plan nummmer 126020060000400 – Selfallet.

Det er søkt om dispensasjon for bygging av veg 1 med avvikande høgde i høve til reguleringsplanen, jf. pbl § 19-1. Det er opplyst at vegen er bygd ca. 65-70 cm høgare enn det som reguleringsplanen legg til grunn. Endringssøknaden inneber at vegen får endra plassering i høgde frå +0,54 til -0,02.

### Dispensasjon

Det følgjer av pbl § 19-2 at kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå reglar fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Vilkåra for dispensasjon, som begge må vere oppfylte, går fram av pbl § 19-2 andre ledd:

*«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.»*

Det går fram av pbl § 19-2 første ledd andre punktum at *«[d]et kan settes vilkår for dispensasjonen.»*

Føresetnaden for å stille vilkår er at dei alminnelege vilkåra for dispensasjon er oppfylte. Vilkåra må ligge innanfor ramma av plan- og bygningslova sitt føremål, og innanfor føremålet med føresegna som det dispenserast frå. Vilkåra må stå i sakleg samanheng med løyvet, og ikkje vere urimeleg tyngande. Rekkevidda av høvet til å setje vilkår er det same som den alminnelege forvaltningsrettslege vilkårs læra, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

### **Fylkesmannen si vurdering**

Slik vi forstår klagane er dei ikkje knytt til sjølve dispensasjonsspørsmålet, men til dei vilkåra som er stilt i vedtaket. Det er derfor gyldigheita av vilkåra vi vil ta stilling til i vår vurdering.

For ordens skuld vil vi likevel vise til at vi finn å kunne slutte oss til kommunen si vurdering av dispensasjonsspørsmålet slik det går fram i vedtak datert 14.10.2019. Vi finn at omsyna bak byggehøgda i reguleringsplanen ikkje vert *«vesentlig tilsidesatt»* dersom ein gir dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Vidare finn vi at fordelane ved dispensasjon er *«klart»* større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I vedtak datert 14.10.2019 har kommunen gitt dispensasjon på følgjande vilkår:

*«1. Fortau skal ferdigstilles med fall mot vegbane.*

*2. Det skal etablerast rist på ca. 5 meter bredde for håndtering av overvann foran avkjørsel til bnr. 426, 434 og 439, samt etableres ny overvannskum ved enden 426. Ny overvannskum skal ha påkobling mot eksisterande overvannskum i grensen mellom gangveg og bnr. 431. Frå rist ved 439 til ny overvannskum ved enden av 426 skal det etablerast overvannsledning»*

Kommunen viser til at vilkåra som er stilt i vedtaket skal sikre at overvatn blir løyst i vegarealet og dermed ikkje medfører auka ulemper for naboar. Grunnen til dette er merknadar til nabovarsel frå eigedomane, som i stor grad gjekk ut på utfordringar knytt til overvatn.



### Vilkår 1 – fortau med fall mot vegbane

Klagarane meiner at fortau med fall mot vegbane vil forverre avkøyrsla til dei råka eigedomane grunna økt høgdeprofil på avkøyrslane. Dei meiner og at eit slikt fortau ikkje er hensiktsmessig eller trygt på generelt grunnlag, på bakgrunn av at born mellom anna sykklar og spelar ball på fortauet.

Kommunen skriv følgjande ved handsaming av klagesaka:

*«Det er Rådmannen si vurdering at etablering av fall mot veg ved asfaltering vil innebære ein marginal endring i høgdeforskjell frå dagens situasjon. Fall mot vegbanen vil sikre at vatn som kjem ned i vegarealet ikkje blir leia inn på eigedomane. Sjølv om det i klageomgangen kjem fram at eigedomane ikkje har eit stort problem med dette i dag, vil vilkåret sikre at ved endra vassmengd i framtida vil overflatevatn løysast på vegeigedomene.»*

Fylkesmannen har ikkje vesentlege merknadar til dette. Sjølv om det ikkje er noko stort problem med overvatn per dags dato, kan det endre seg i framtida. Vi finn at vilkåret har sakleg samanheng med dispensasjonen, og at det ikkje er urimeleg tyngjande. Vi har forståing for merknadane dykkar knytt til tryggleik for born og unge, men vi legg til grunn at det gjeld ei marginal auke av høgde, som ikkje vil få konsekvensar for tryggleiken til dei som bruker fortauet.

### Vilkår 2 – etablering av rist

Klagarane ønskjer ikkje at det etablerast rist i deira avkøyrslane. Dei viser til at ei rist på 5 meter harmonerer dårleg med etablert avkøyrslane med større breidde. Det er heller ikkje problem med overvatn per i dag.

Kommunen visar til at ei endring i veghøgda vil føre til at overvatn i større grad vert leia til eigedomane på sørsida av vegen. For å få overvatn vekk frå eigedomane må det etablerast rist ved avkøyrslane til bnr 439, 434 og 426. Vidare skriv kommunen følgjande:

*«Vidare blei det i vedtaket satt ei avgrensing på at risten ikkje skulle vere meir enn 5 meter. Dette fordi kommunen ikkje har praksis for å gje løyve til avkøyrslane med ei breidde på meir enn 5 meter og ein kan dermed ikkje stille vilkår om at utbyggjar skal stå for ristar med ein lenger breidde enn dette når avkøyrslane er opparbeidd i strid med løyve og dermed er ulovleg.»*

*I dei klagane som ikkje akseptera vilkåret om ristar kjem det fram at ristanen på 5 meter harmonerer dårleg med etablert avkøyrslane med større breidde og vidare at overvatn ikkje er eit problem i dag.*

*Rådmannen finn at det ikkje kan takast omsyn til at avkøyrslane er større enn 5 meter når desse er etablert i strid med byggeløyve.*

*Vidare kjem det fram av klagane at overvatn frå vegen ikkje er eit stort problem i dag, og at det som kjem av vatn skyldast den generelle høgdeprofilen på vegeigedomene, og ikkje sjølve høgda på vegen. Vegen ligg i delar av det aktuelle strekket høgare enn eigedomane på begge sider, rådmannen finn det som klart at i den grad det renn vatn inn på eigedomane er det overflatevatn frå vegen.*

*Sjølv om det kjem fram i klagen at det ikkje er eit problem med overflatevatn i dag er det viktig at overflatevatn blir handtert og leda vekk frå bustader og andre bygg som kan skadast av vatn. Rådmannen finn dermed at vilkåra sikrar at overflatevatn blir leda vekk frå andre eigedomar og til kum, og såleis ikkje medføre ei auka ulempe med endra høgdeplassering av vegen.»*



Fylkesmannen har ikkje vesentlege merknadar til dette. Vi finn at vilkåret om etablering av rist har sakleg samanheng med dispensasjonen og ikkje er urimeleg tyngande. Sjølv om det er opplyst at det ikkje er eit stort problem med overflatevatn i dag, er det som kommunen skriv viktig at overflatevatn vert handtert og ført vekk frå bustader og andre bygg som kan skadast.

#### Oppsummering

Begge vilkåra er stilt for å bøte på problematikk knytt til overvatn som på sikt kan oppstå for kringliggande eigedomar og skal sikre at overvatn blir løyst i vegarealet. Vi finn etter ei konkret vurdering at begge vilkåra som er sett ligg innanfor ramma av plan- og bygningslova sitt føremål, og innanfor føremålet med føresegna som det dispenserast frå. Vi finn vidare at vilkåra står i sakleg samanheng med dispensasjonen/løyvet, og at dei ikkje er urimeleg tyngande. Kommunen hadde derfor høve til å setje dei aktuelle vilkåra i samband med vedtak datert 14.10.2019.

Etter ein gjennomgang av saka har ikkje Fylkesmannen funnet grunnlag for å setje til sides Radøy kommune sitt vedtak datert 14.10.2019, sak 267/2019, dispensasjon og endring av løyve, på vilkår. Klagane har ikkje ført fram.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke  
seniorrådgjevar

Hilde Skogli  
seniorrådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Advokatfirmaet Hammervoll	Postboks 6613 St Olavs plass	0129	OSLO
Pind AS			
Alver kommune	Havnevegen 41 A	5918	FREKHAUG



**Mottakarliste:**

<b>Torill Sandnes Oset</b>	<b>Selfallet 119</b>	<b>5936</b>	<b>Manger</b>
<b>Gavin Stuart Williams</b>	<b>Selfallet 117</b>	<b>5936</b>	<b>MANGER</b>
<b>Arne Thilesen</b>	<b>Selfallet 134</b>	<b>5936</b>	<b>MANGER</b>
<b>Ole-Kristian Hellesøy</b>	<b>Selfallet 123</b>	<b>5936</b>	<b>Manger</b>
<b>Anna Madeleine Linda Nimark</b>	<b>Selfallet 117</b>	<b>5936</b>	<b>MANGER</b>
<b>Fredrik Haugland</b>	<b>Selfallet 132</b>	<b>5936</b>	<b>MANGER</b>
<b>Christian F Glomnes</b>	<b>Selfallet 136</b>	<b>5936</b>	<b>Manger</b>
<b>Arild Tangedal</b>	<b>Selfallet 130</b>	<b>5936</b>	<b>MANGER</b>
<b>Kristine Mangersnes</b>	<b>Selfallet 134</b>	<b>5936</b>	<b>Manger</b>
<b>Werner Oset</b>	<b>Selfallet 119</b>	<b>5936</b>	<b>Manger</b>