



Ingar Hopland
Kvassnesvegen 28
5914 Isdalstø

Saksbehandlar, innvalstelefon
Guri Lovise Kvalsvik, 5764 3188

Vedtak i klagesak som gjeld oppføring av nybygg og veg på gbnr. 188/66 i Alver kommune

Vi viser til klagen dykkar av 19.11.2019, supplert i brev datert 27.11.2019, og til oversending av klagesaka frå Alver kommune i brev datert 29.01.2020.

Vedtak

Fylkesmannen stadfestar vedtaket frå Alver kommune av 07.11.2019, sak nr. 539/19, om dispensasjon og rammeløyve til oppføring av nybygg og veg på gbnr. 188/66.

Bakgrunn for saka

Rolv Eide AS søkte den 29.06.2018 om rammeløyve til oppføring av bustadbygg med til saman 67 bueiningar og næringslokale med tilhøyrande utomhusareal, parkeringsanlegg og tilkomst til parkeringsanlegget. Det vart òg søkt om riving av eksisterande bygg på eigedommen, mellombels dispensasjon for sikring av rekkefølgekrev¹ og dispensasjon frå føresegner om høgde og etasjetal.²

Søknaden om mellombels dispensasjon frå rekkjefølgjekravet vart avslått av Lindås kommune i vedtak av 21.09.2018, sak nr. 505/18. Fylkesmannen stadfesta vedtaket den 08.01.2019.

Kommunen avlo søknaden om dispensasjon frå føresegner om høgde og etasjetal for bygg C i vedtak av 25.01.2019, sak nr. 044/19. Fylkesmannen stadfesta vedtaket den 19.09.2019. Vi avlo krav om omgjerding av vedtaket, sett fram av advokatfullmektig Ingrid Sævold Moe på vegner av Rolv Eide AS, i avgjerd av 13.10.2019.

Rolv Eide AS har sendt inn endringssøknad, mottatt av kommunen den 27.06.2019, der byggehøgda for bygg C er endra i tråd med avslagsvedtaket. Tiltakshavar ba om fritak frå nabovarsling, som følgje av at endringa av rammesøknaden var i samsvar med nabomerknadane som kom inn i etterkant av den opphavlege søknaden. Kommunen fann at naboane sine interesser var tilstrekkeleg ivaretatt gjennom eksisterande merknader, og tiltakshavar blei difor fritatt frå nabovarsling.

¹ Områdeplan for Knarvik sentrum, planID 1263-201002, føresegn 3.2.3, 3.2.4 og 3.2.5 og utbyggingsavtale føresegn 1.13

² Områdeplanen føresegn 1.4



Kommunestyret i Alver kommune godkjente utbyggingsavtalen med Kvassnesvegen 32 A den 26.09.2019.

Vidare gjorde kommunen følgende vedtak den 07.11.2019:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan) for oppføring av bygg med maksimal byggjehøgde på K +51,5 mot nord og K + 48 mot sør slik det går fram av søknaden.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av bustadbygg 67 bueiningar og næringslokale med tilhøyrande parkerings- og utomhusanlegg innanfor BS18, tilkomst til parkeringsanlegg via BS17, o_SKV17 med fortau og fortau langs BS18/o_SKV6 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med teikningsnummer 30.10.01 datert 30.05.2017 og utomhusplan med teikningsnummer 30.10.03 datert 28.06.18, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Anlegg for vatn og avløps skal etablerast i samsvar med godkjend teknisk plan.**
- 3. o_SKV17 med fortau, fortau langs o_SKV6 og avkøyring frå kommunal veg skal etablerast i samsvar med godkjend teknisk plan.**
- 4. Tiltaksklasse vert godkjend slik det går fram av søknaden.»**

I vedtaket er det stilt vilkår om forhold som må vere på plass før det vert gjeve igangsetjingsløyve og ferdigattest til tiltaket. Dette gjeld mellom anna anlegg for avfallshandtering.

Du har klagt på vedtaket på vegner av naboane på gbnr. 188/500, 188/501, 188/502 og 188/503. Klagen er datert 19.11.2019 og supplert med ytterlegare merknader den 27.11.2019. Du gjer i hovudtrekk gjeldande at vedtaket om dispensasjon frå byggehøgde er uriktig og må endrast, at tiltaket må vurderast ut frå føringa i planomtalen om nedtrapping til tre etasjar mot eksisterande bustadar, at fjerde etasje for delar av bygg D og E kan flyttast til bygg A og B, at kommunen må seie nei til bruk av friområde o_GF3 til renovasjonshandtering og at kommunen må leggje fram kommunikasjonen som har føregått med utbyggjar i perioden etter 05.03.2019.

Advokat Nina Kibsgaard har kome med merknader til klagen på vegner av tiltakshavar i brev datert 17.12.2019.

Klagen er vurdert av kommunen ved avdeling for Plan og byggesak den 29.01.2020. Kommunen har ikkje funne grunnlag for å endre vedtaket av 07.11.2019. Saka er oversendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Regelverk

Fylkesmannen er delegert mynde til å avgjere klager som gjeld enkeltvedtak etter plan- og bygningslova, sjå pbl. § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Ved klager etter plan- og bygningslova gjeld forvaltningslova, med mindre anna følgjer av særlege føresegner, jf. pbl. § 1-9. Fylkesmannen kan under klagehandsaminga prøve alle sider av vedtaket,



også dei skjønnsmessige vurderingane som kommunen har gjort. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Fylkesmannen leggje stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret. Fylkesmannen kan stadfeste vedtaket frå kommunen, omgjere det, eller oppheve og sende det tilbake til kommunen for ny handsaming, jf. fvl. § 34.

Utgangspunktet er at kommunen skal gje løyve til tiltak som ikkje er i strid med føresegner gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. § 21-4 første ledd. Tiltak som er i strid med bindande plan eller føresegner i plan- og bygningslova, er avhengig av at det vert gitt dispensasjon frå føresegna tiltaket er i strid med, jf. pbl. kap. 19.

Vilkåra for dispensasjon 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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Det følgjer av forarbeida at det må gjerast ei interesseveging, der fordelane ved tiltaket må vegast mot ulempene. Vidare må det vere ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Det inneber at det normalt ikkje vil vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak regelen det vert søkt om dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Ved dispensasjon frå plan skal statlege og regionale rammer og mål ha særleg vekt, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Kommuneplanar og reguleringsplanar er utforma gjennom ein omfattande prosess, der folkevalde organ har vege ulike omsyn mot kvarandre. Det skal derfor mykje til for å fråvike gjeldande plan. Ut frå omsyn til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar med betyding for andre interesser ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, sjå Ot.prp. nr. 32 s. 242. Omsyn til openheit og medverknad er også trekt fram som sentrale omsyn bak lova sitt føremål, jf. pbl. § 1-1 fjerde ledd.

Vurderinga av om vilkåra for dispensasjon er oppfylte er rettsbruk og ikkje fritt skjønn. Omsynet til det kommunale sjølvstyret vert såleis ikkje råka av omgjeringa, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Planstatus

Eigedommen er omfatta av områdeplan for Knarvik sentrum, planID 1263-201002. Området er avsett til sentrumsføremål (BS18).

I reguleringsføresegn 1.4 er det fastsett byggehøgder og etasjetal innanfor dei ulike planområda. For område BS18 er det fastsett at byggverk skal ha ei maksimal byggehøgde på K+ 51 mot nord og K+ 47 mot sør. Det går vidare fram at byggverk kan oppførast i 4 etasjar mot nord og 3 etasjar mot sør.

Fylkesmannen si vurdering

Det er klaga innanfor fristen, og vilkåra for å handsame klagen er til stades, jf. fvl. §§ 28 flg. Vi finn saka tilstrekkeleg opplyst til at vi kan handsame klagen, jf. fvl. § 33 siste ledd.

Dispensasjon frå reguleringsføresegn 1.4

Maksimal byggehøgde og maksimalt etasjetal er regulert i føresegn 1.4 i områdeplanen. For område BS18 er maksimal byggehøgde mot nord fastsett til K +51 og mot sør K +47. Maksimalt etasjetal er høvesvis fire etasjar mot nord og tre etasjar mot sør.



I endringsøknaden er tiltaket omsøkt med ei maksimal byggehøgde mot nord på K +51,5 og fire etasjar, og mot sør K +48 og tre etasjar. Etasjetalet er dermed innanfor avgrensingane i områdeplanen, medan byggehøgda er overskriden med 0,5 meter mot nord og 1 meter mot sør.

I klagen viser du til planomtalen der det går fram at «*Mot Kvassnesstemma og eksisterande einebustader er byggehøgda trappa ned til 3 etasjar*». Du meiner at kommunen har oversett dette i sitt vedtak, og berre vurdert overskridinga i byggehøgde.

Fylkesmannen viser til at plankartet og føresegnene til planen er bindande for tiltaket, medan planomtalen gir uttrykk for intensjonen i planen meir generelt. Planomtalen har vekt som tolkingsmoment ved tvil, men er ikkje bindande på same måte som plankartet og planføresegnene.

I dette tilfellet er maksimalt etasjetal klart fastsett i føresegn 1.4. Fylkesmannen kan difor ikkje sjå at kommunen har lagt til grunn feil forståing av planen. Vi er samde i at tiltaket ikkje er i strid med føresegna når det gjeld etasjetalet.

Når det gjeld forslaget i klagen om at fjerde etasje i bygg D og E burde flyttast over til bygg A og B, finn vi ikkje grunnlag for å gå inn på dette, utover å påpeike at løysinga er i strid med områdeplanen.

Spørsmålet i det følgjande er dermed om vilkåra for å gje dispensasjon for byggehøgde K +51,5 mot nord og K +48 mot sør er til stades, jf. pbl. § 19-2.

Vilkåra for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2 andre ledd. For det første kan det berre verte gitt dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det er søkt om dispensasjon frå, eller omsyna bak lova sitt føremål, ikkje vert vesentleg sette til side.

Omsyna bak føresegna om maksimal byggehøgde er i hovudsak å sikre tilstrekkelege lys- og utsiktsforhold for bygget i seg sjølv og for omkringliggjande bygg, og å sikre tilfredsstillande tilpassing til terreng og bygde omgjevnader.

I klagen er det gjort gjeldande at kommunen ikkje har tatt tilstrekkeleg stilling til eksisterande einebustader som ligg nærast dette prosjektet. Du meiner at tiltaket vesentleg vil setje til side føresegnene om byggehøgde i områdeplanen.

Kommunen har i dispensasjonsvurderinga vektlagt at overskridinga i byggehøgde ikkje vil gje dårlegare lysforhold for naboar eller tiltaket i seg sjølv, og viser til soldigramma som er vedlagt søknaden. Vidare viser kommunen til at ei utvikling i tråd med områdereguleringsplanen vil medføre store endringar i området og påverke eksisterande busetnad i området. Eksisterande bustader og tiltaket er orientert mot sør og Kvassnesstemma, og tiltaket vil difor ikkje i vesentleg grad forringe utsikta. Vidare meiner kommunen at grøntområdet mellom tiltaket og eksisterande bustadar vil ligge som ei buffersone.

Det er òg vist til at terrenget på eigedommen gjer at det er utfordringar knytt til etablering av veg og fortau og etablering av tilkomst til parkeringsarealet. Kommunen peikar på at dispensasjonen sikrar viktige kvalitetar i planen som trappefri tilkomst til næringslokala og uteområdet for bustadane, og etablering av parkeringsareal og varelevering under bakken.

Samla sett meiner kommunen difor at omsyna bak føresegna om byggehøgde ikkje vert vesentleg sett til side ved dispensasjonen.



Fylkesmannen er samd i kommunen si vurdering av at verknadane den auka byggehøgda får for sol- og utsiktstilhøva til naboane i dette tilfellet er små. Vidare er tiltaket i samsvar med føresegnene om etasjetal, og avviket frå høgdekravet er avgrensa til 0,5 og 1 meter. Vi vektlegg også at auken i byggehøgda er gjort å gjere nødvendige tilpassingar til terrenget, slik at tiltaket samla sett får gode kvalitetar.

På bakgrunn av dette finn vi at omsyna bak føresegna om byggehøgde ikkje vert vesentleg sett til side ved dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

I tillegg må fordelane ved dispensasjonen vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Fordelane ved dispensasjonen er at auken i byggehøgde sikrar hensiktsmessig etablering av fortau, parkering og trappefri tilkomst. Ulempene er etter vår vurdering avgrensa, ettersom verknadane av den auka byggehøgda er små for nabobygga. Vi kan ikkje sjå at auken vil gje dårlegare lysforhold eller tap av utsikt i særleg grad.

Fylkesmannen er på bakgrunn av dette einig i kommunen si vurdering av at fordelane ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Vilkåra for å gje dispensasjon for byggehøgde K +51,5 mot nord og K +48 mot sør er dermed til stades, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Vi finn ikkje avgjerande grunnar mot å gje dispensasjon i dette tilfellet, jf. ordlyden «*kan*» i pbl. § 19-2 første ledd.

Andre klagegrunnar

Når det gjeld det som er gjort gjeldande i klagen knytt til plassering av renovasjonsløyving, viser vi til kommunen sitt svar i brevet av 29.01.2020. Kommunen har allereie sagt nei til at o_GF3 kan nyttast til renovasjonshandtering, slik du krev i klagen. Nærare plassering av avfallsanlegg vil verte bestemt før igangsetjingsløyve, jf. vilkåra til rammeløyvet.

Til slutt i klagen viser du til at kommunen må offentleggjere referat frå møtet med utbyggjar 05.03.2019. Vi legg til grunn at dette no er gjort tilgjengeleg, slik kommunen skriv i si klagevurdering datert 29.01.2020.

Oppsummering

Fylkesmannen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegn 1.4 i Områdeplanen for Knarvik sentrum er til stades, jf. pbl. § 19-2. Vi stadfestar difor løyvet frå Alver kommune, jf. pbl. § 21-4. Klagen dykkar har ikkje ført fram.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. fv. § 28 tredje ledd.

Med helsing

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgjevar

Guri Lovise Kvalsvik
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Hallfrid Magny Andås

ROLV EIDE AS

ALVER KOMMUNE

KVASSNESVEGEN 32 AS

Karolina Rathore

Rajamansingh Rathore

Gerd Anlaug Hopland

ADVOKATFIRMAET HAMMERVOLL PIND AS AVD
BERGEN

Svein Daniel Bjordal

Kvassnesvegen 22

Postboks 325

Postboks 4

Kvernhusaugane 2

Kvassnesvegen 26

Kvassnesvegen 26

Kvassnesvegen 28

Postboks 343 Sentrum

Kvassnesvegen 24

5914

5343

5906

5914

5914

5914

5914

5804

5914

Isdalstø

STRAUME

FREKHAUG

ISDALSTØ

Isdalstø

Isdalstø

Isdalstø

BERGEN

Isdalstø