

Vår dato:

05.08.2020

Vår ref:

2020/4469

Deres dato:

Deres ref:

Bjarte Bakke Pedersen
Fagervollen 27
5956 Hundvin

Saksbehandler, innvalgstelefon
Sunniva Nybøe Førland, 5557 2138

Byggesak - Alver - 56/167 Fagervollen 61 - nybygg bolig

Vi viser til Alver kommunes oversendelse av klagesaken i brev av 07.05.2020. Videre viser vil til deres klager av 11.02.2020, 18.02.2020 og 25.02.2020.

Vedtak

Fylkesmannen opphever Alver kommunes vedtak av 14.01.2020, referanse 20/771, om tillatelse til oppføring av enebolig jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

Sakens bakgrunn

I vedtak av 14.01.2020 ga kommunen dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 *byggegrense mot sjø* og tillatelse til oppføring av bolig på gbnr. 56/167.

Dere har klaget på vedtaket. Et vesentlig klagepunkt er tiltakets høydeplassering i terrenget. Det anføres at tiltaket tar utsikt fra naboer. Det fremholdes også at tiltaket ikke er i samsvar med høydeplassering vist i utbyggingsplan fra Ingeniør Stein Hallset. I felles mail av 25.02.2020 skriver dere at *«plantegningen for trinn 3 med vann og vei og kloakk tilkoblinger, samt kotehøyder, er rettskraftig bindende»*.

Det ser ut til at vedleggene i eposten fra Vetle Wergeland av 13.02.2020 med bilder og et dokument omtalt som tillegg til klage ikke er oversendt til Fylkesmannen. Det har imidlertid ikke vært nødvendig for utfallet av vår klagebehandling å hente inn denne informasjonen.

Dere har krevd utsatt iverksettelse av vedtaket i epost hit datert 05.03.2020. Der skriver dere blant annet at *«... estetikken i feltet er ødelagt og at de vedtatte utbyggingsplanene og plassering av hus og høyder, ikke tas hensyn til i det hele tatt»*. Videre skriver dere at *«tilkomstveien ned er meget usikker og farlig for barn, da den har høyder på 6-8 m... »*.

Reguleringsplanen mangler bestemmelser om grad av utnytting. I brev av 09.03.2020 etterspurte vi Alver kommunes syn på utnyttelsesgrad i reguleringsplanen. Vi mottok svar fra kommunen i brev av 10.03.2020.

E-postadresse:
fmvlpost@fylkesmannen.no
Sikker melding:
www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:
Njøsavegen 2
6863 Leikanger

Besøksadresse:
Njøsavegen 2, Leikanger
Statens hus, Kaigaten 9, Bergen
Fjellvegen 11, Førde

Telefon: 57 64 30 00
www.fylkesmannen.no/vl
Org.nr. 974 760 665

Kravet om utsatt iverksettelse ble ikke tatt til følge hos oss jf. vårt svar datert 13.03.2020.

Klagene deres ble ikke tatt til følge av kommunen jf. Areal, plan og miljøutvalgets vedtak av 29.04.2020, 065/20.

Saken er oversendt til Fylkesmannen for klagesaksbehandling.

Regelverk

Fylkesmannen er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter plan og bygningsloven, se pbl. § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09. Vi skal som klageinstans se til at kommunen ved behandlingen av saken har fulgt de lover, forskrifter og saksbehandlingsregler som gjelder på området.

Forvaltningsloven (fvl.) gjelder for Fylkesmannens saksbehandling jf. pbl. § 1-9 første ledd. Fylkesmannen kan "*prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter*". Vi «skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham» jf. fvl. § 34 andre ledd.

Ved prøving av det frie skjønn er Fylkesmannen forpliktet til å legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret jf. fvl. § 34 andre ledd. Vi kan stadfeste kommunens vedtak, omgjøre vedtaket eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Plansituasjon

I kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er området vist med hensynssone der reguleringsplan fortsatt skal gjelde (910).

Reguleringsplanen Hundvin Alt. C vedtatt 18.12.1980 gjelder for området. Reguleringsformålet er boliger med tilhørende anlegg. Plankartet viser omriss av planlagt bebyggelse på tomten.

Reguleringsplaner er bindende. Det følger av pbl. § 12-4 andre ledd at «*Tiltak etter § 1-6 første ledd ... må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser*».

Fylkesmannens vurdering

Rettslig klageinteresse

En forutsetning for å behandle klagen er at dere har «*rettslig klageinteresse*» jf. forvaltningsloven § 28 første ledd.

Dere har utsikt mot sjøen og mot den omsøkte boligen. Det er kun en bolig som ligger mellom deres boliger og den omsøkte boligen. Et eventuelt medhold i at boligen skal senkes vil ha reell betydning for dere. Vi er kommet til at dere har «*rettslig klageinteresse*» i å klage på byggetillatelsen jf. forvaltningsloven § 28 første ledd.

Oppreisning for oversatt klagefrist

Siden dere ikke har mottatt underretning om vedtaket, løper klagefristen fra det tidspunkt dere «*har fått eller burde ha skaffet [dere] kjennskap til vedtaket*» jf. fvl. § 29 andre ledd. Vi kan ikke se at det foreligger tilstrekkelig informasjon for å vurdere om klagefristen etter denne bestemmelsen er overholdt. Forholdet er ikke avgjørende, ettersom vi har funnet grunnlag for å gi fristoppreisning.

Fylkesmannen mener at det foreligger «*særlige grunner*» som gjør at det er rimelig å ta klagen til behandling jf. fvl. § 31 første ledd. Siden dere ikke ble underrettet om vedtaket, ble dere heller ikke orientert om den ordinære klagefristen. Dere kan derfor ikke lastes for å ha oversett denne.

Et moment av betydning er «*om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe*» for tiltakshaveren jf. fvl. § 31 andre ledd. Dersom klagen tas til følge vil det være til skade for tiltakshaver som har startet byggearbeidet. Klagerne har imidlertid berettiget interesse i saken og de ble først oppmerksomme på tiltaket etter at det var satt i gang. Klagene ble sendt fire og fem uker etter at vedtaket ble fattet. Fylkesmannen er av den oppfatning at klagene ble sendt innen rimelig tid, der vi har tatt i betraktning at dere ikke mottok vedtaket. Det er også usikkert om dere har oversett fristen på tre uker etter at de «*har fått eller burde ha skaffet sig kjennskap til vedtaket*» jf. fvl. § 29 andre ledd. Spørsmålet om reguleringsplanen viser bindende høydeplassering er dessuten et spørsmål av betydning for fremtidige saker.

Etter en samlet vurdering tar Fylkesmannen klagene til behandling jf. fvl. § 31 første ledd bokstav b «*særlige grunner*».

Tolkning av reguleringsplanen – utnyttelsesgrad

I byggetillatelsen av 14.01.2020 går det frem at reguleringsplanen mangler grad av utnyttning.

Omrisset av planlagt bebyggelse på tomt 47 kan likevel tilsa at planen regulerer eksakt plassering og maksimal størrelse, herunder utnyttelsesgrad. Vi viser til brevet vårt 09.03.2020 med henvisninger.

I kommunen sitt brev datert 10.03.2020 går det frem at «*Kommunen har tolka bygningsplassering i reguleringsplan som bindande for grad av utnyttning*». Kommunen skriver at de har praktisert planen slik at bygningssperring på plankartet er styrende for utnyttning innenfor planområdet.

Det følger imidlertid av § 6 at «*Kvar frittliggjande einbustad skal ha plass til minst 1 garasje ...*». Det er ikke tegnet inn garasje på tomt 47. Planen har også byggegrense mot vei. Det tilsier at garasje kan bygges i tillegg til bygningen som er vist på plankartet. Dersom en slik forståelse legges til grunn, mangler planen en eksakt utnyttelsesgrad for den totale bebyggelsen på tomten.

Miljøverndepartementet har i planjuss 1/2012 tatt stilling til spørsmålet om gyldigheten av en plan, uten bestemmelse om grad av utnyttning, der planlagt bebyggelse bare er inntegnet på deler av området avsatt til boligformål. Departementet skriver at «*bare den del av planen som viser inntegnet bebyggelse kunne være grunnlag for styring av bebyggelsens omfang og utforming. Den øvrige del må endres/justeres dersom den skal gi grunnlag for utbygging*».¹

Fylkesmannen mener at tilsvarende perspektiv kan anvendes på den aktuelle tomten der plankartet viser bolig og ikke garasje. Etter vårt syn gir planen grunnlag for utbygging av boligen. Dette fordi plankartet gir grunnlag for styring av boligens omfang og utforming.

Fylkesmannen er kommet til at planen viser utnyttelsesgrad for etablering av bolig på tomten og dermed er gyldig som grunnlag for tillatelse for oppføring av boligen.

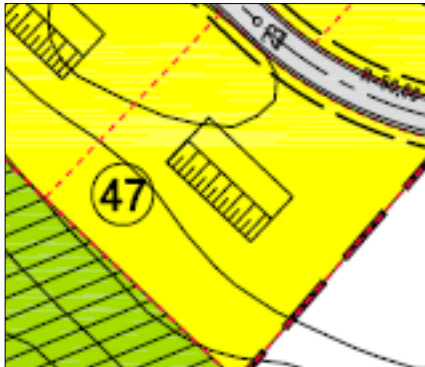
Bygningens plassering

Det følger av tillatelsen at «*For reguleringsplan, Hundvin alt. C vil bygging utafor synt bygningsplassering krevje dispensasjon frå reguleringsplan, då bygninga skal plasserast innafor dei regulerte byggjelinene*.

¹ Planjuss 1/2012, side 19.

Primær bygningskropp er plassert innafør regulert byggelinje, og avviket er vurdert som mindre, og utløysar ikkje krav til dispensasjon».

Uttalelsen tilsier at bygningen er plassert i strid med omrisset av boligen på plankartet. Vi kan ikke se at sakens dokumenter inneholder en illustrasjon som viser situasjonsplanens forhold til reguleringsplanen. Vi mener det er klart at bygningen er plassert i strid med omrisset for planlagt bebyggelse på reguleringsplankartet. Ettersom illustrasjonen tolkes som fastsatt utnyttingsgrad for tomten, må også plasseringen i kartet anses som bindende:



Omrisset av planlagt bebyggelse i reguleringsplanen



Bygningsplassering etter situasjonsplanen av 09.01.2020. Bygningen er plassert vesentlig lengre øst enn det som følger av reguleringsplankartet

Vi kan ikke se at det er søkt om dispensasjon fra den bindende plasseringen av bebyggelsen på reguleringsplankartet. Dispensasjon krever grunnlagt søknad jf. pbl. § 19-1. Videre er det kommunen som har myndighet til å gi dispensasjon jf. pbl. § 19-4. Fylkesmannen kan ikke ta stilling til om det er grunnlag for å gi dispensasjon i denne saken.

Høydeplasseringen av boligen

Selv om det ikke får avgjørende betydning for utfallet i klagesaken, vil vi vurdere klagerens anførsler knyttet til boligens høydeplassering i terrenget.

Spørsmålet er om reguleringsplanen med bindende virkning angir boligens høydeplassering.

Det er søkt om topp gulv på kote +24,5 meter og mønehøyde på kote +28,8 meter. Planeringen på tomten er vist med kote + 24,0 meter.

Plankartet i reguleringsplanen viser ikke kotehøyde for bebyggelsen. Planen har heller ikke bestemmelser om boligens høydeplassering i terrenget.

Pedersen og Myhr skriver at det følger av utbyggingsplanen fra ingeniør Stein Hallset at høyde skal være 22,5 meter i motsetning til 24 meter. Dere ønsker at tomten skytes ned. Dere har lagt ved en veiplan med tittel «Boligfelt Hundvin, trinn 3».

Det er kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner som fastsetter fremtidig arealbruk med bindende virkning jf. pbl. § 11-6 første ledd og § 12-4 første ledd. Det følger av kart- og planforskriften § 9 at en vedtatt arealplan består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse jf. bokstav a til c.

Det følger av kommunens klagevurdering at høydeplasseringer i veiplanen ikke er en del av gjeldende reguleringsplan og derfor heller ikke juridisk bindende.

I mail av 22.07.2020 hit skriver kommunen at det ble meldt inn en planendring i 2010, hvor etasje og kotehøyder var vist. Planendringen ble ikke vedtatt av Lindås kommune.

Fylkesmannen er kommet til at boligens høydeplassering i terrenget ikke er fastsatt i bindende plan. Byggehøyden skal derfor vurderes etter de alminnelige bestemmelsene om byggehøyde, jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Bestemmelsens første setning gir kommunen adgang til å godkjenne høyden, eventuelt kreve en annen høyde og/eller høydeplassering, gitt visse forutsetninger.

I rundskriv fra Kommunal og moderniseringsdepartementet fremgår det at:

«Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske 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. naboeeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan»-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk».

Dere mener at boligen tar for mye utsikt. Dere har trukket frem at boligen er planert to meter over veien. Videre anfører dere at tomten heves. Dere har også pekt på at tomten i bakkant, trolig gbnr. 56/160, ligger på +23 m.

Reguleringsplanen åpner for boliger med mønehøyde på syv meter. Boligens mønehøyde er på 4,4 meter. Som kommunen skriver åpner reguleringsplanen opp for et høyere bygg enn det som er omsøkt. Selv om kommunen hadde krevd at tomten ble senket med to meter, ville tiltakshaver hatt krav på å bygge boligen på inntil to meter høyere.

Fylkesmannen vil også peke på at deres boliger ligger høyere i terrenget enn gbnr. 56/167. Den tap av utsikt som oppføringen av boligen påfører deres eiendommer ligger innenfor det som er påregnelig i et boligområde.

Fylkesmannen kan ikke se at dere påføres betydelige naboulempen i form av tapt utsikt. Fylkesmannen er enig i det ikke er grunnlag for å kreve en annen høydeplassing etter pbl. § 29-4 første ledd første setning.

Oppsummering

Siden det ikke er søkt om og gitt dispensasjon fra reguleringsplanen om bygningsplassing opphever vi tillatelsen gitt i vedtak av 14.01.2020. Tiltakshaver bør ved en ny behandling av saken få anledning til å søke om dispensasjon.

Vårt vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Kjersti Sande
fung. seksjonsleder

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

VILLANGER & SØNNER AS	KNARVIK	5914	ISDALSTØ
Alver kommune	Havnevegen 41 A	5918	FREKHAUG
Hilde Hisdal	Kvalvågnesvegen 18	5956	Hundvin

Mottakerliste:

Vetle Ketil Wergeland	Fagervollen 33	5956	Hundvin
Øyvind Myhr	Fagervollen 29	5956	Hundvin
Bjarte Bakke Pedersen	Fagervollen 27	5956	Hundvin