

Alver kommune
Byggesaksavdelingen

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:
20/8069

Vår ref.:
Inge A. Johannessen

Dato:
14.10.2020

MERKNADER TIL KLAGE FRA VESTLAND FYLKESKOMMUNE PÅ VEDTAK FRA ALVER KOMMUNE

Det vises til kommunens vedtak i sak 20/8069 der det ble gitt dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan Fløsvika bustadfelt (1263_20100900) fra fritidsbolig til helårsbolig på gbnr. 196/60 i Alver kommune. Vestland fylkeskommune påklaget kommunens vedtak i brev av 28.05.2020

Vi er spurt om å komme med våre merknader til klagen som skal behandles av kommunen som det organ klagen retter seg mot.

Våre merknader:

Fylkeskommunen (klager) viser innledningsvis til at en ikke har vurdert forhold knyttet til fylkesveien i tilstrekkelig grad ved vurderingen av endring av arealformål fra fritidsbebyggelse til boligbebyggelse og fastsetting av byggegrense.

Reguleringsplanen er vedtatt etter en grundig planprosess. Det må antas at en har vurdert byggegrensene både for eksisterende og fremtidig bebyggelse. Hovedformålet med planen var å legge til rette for endring fra fritidsbebyggelse til boligbebyggelse. Infrastrukturen er lik for alle innen planområdet, og den økning i trafikkmengde som vil komme som følge av flere helårsboliger er en del av beslutningsgrunnlaget for planen. Vi mener således at en må ta utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan, både når det gjelder fremtidig og eksisterende bebyggelse, mht. forhold knyttet til fylkesveien og fastsettelse av byggegrensen.

Klager mener at en i større grad må vektlegge ulempene ved å bo nær vei. Det vises til at byggegrenser skal ta hensyn til flere forhold, bl.a. trafikksikkerhet, vedlikehold og drift av veilegemet samt støy. En viser til at Statens vegvesen hadde innsigelser mot den fastsatte byggegrensen i planprosessen og at måtte legge til grunn 15 meter fra veimidte.

Vi kan ikke se at dette kan tillegges avgjørende betydning. Det må legges til grunn at spørsmål om plassering av byggegrenser på lik linje med andre spørsmål knyttet til reguleringsplanen, har blitt tilstrekkelig vurdert i planprosessen som ledet frem mot endelig vedtak. De innsigelser som har fremkommet i denne prosessen, må en anse som ferdigbehandlet ettersom planvedtaket er endelig. Helårs bruk av bolig gir selvsagt i prinsippet mer trafikk enn det en fritidsbolig vil medføre, men her må det uansett foretas en konkret vurdering av de trafikale forhold i området. Denne problemstillingen har blitt vurdert

i planprosessen, jfr. planskildringen. I pkt. 9.5 vises det til en moderat endring i trafikkmønsteret ved en endring av arealformål:

«Statens vegvesen si handbok 146 Trafikkberegninger (1989) operer med 3,5 bilturar pr. dag som mål på bilturproduksjonen pr. bustad. Med planen sitt forslag på totalt 46 bustadar som er tilknytt den nye tilkomstvegen vil dette gje ein turproduksjon som følgje av planen på $46 \cdot 3,5 = 161$ bilturar per dag. For fylkesveg 391 med ÅDT 351-900 nær planområdet vil truleg ei auke på om lag 160 bilar ha innverknad for trafikken i området, men ikkje i utstrekkt grad. (min utheving)»

Klager skriver at byggegrensen skal ivareta hensyn til trafiksikkerhet, vedlikehold og drift av veinettet, arealbehov og miljø. Vi kan ikke se at en endring av bruk fra fritidsbolig til helårsbolig kommer i konflikt med disse hensyn. De hensyn som ligger bak byggegrensene gjelder bebyggelse i sin alminnelighet uavhengig av bruk. Det vil f. eks. ikke ha noe å si for veimyndighetenes vedlikehold om bygget som står langs veien er en hytte eller helårsbolig. I forhold til brøyting og annet arbeid langs veien vil situasjonen være den samme. De evt. ulemper som måtte være for veimyndighetene vil mao. ikke forverres av en endring i bruk.

Når det gjelder ulemper for bruker, er det klart at det miljømessig kan ha betydning om en bor der permanent eller i perioder. I hvor stor utstrekning dette vil utgjøre en reell belastning er vanskelig å si noe konkret om. Også i denne forbindelse mener vi en må ta utgangspunkt i at reguleringsplanen er vedtatt og at dette er spørsmål som allerede er vurdert.

Av hensyn til forutberegnelighet og tillit til reguleringsplan som styringsverktøy, må en derfor legge til grunn reguleringsplanen i sin helhet slik at det er de regulerte byggegrenser som gjelder når fremtidige byggesaker skal behandles.

Når det gjelder støyforholdene, har ansvarlig søker redegjort for dette i søknaden. Det vises til at det kun er deler av tomten som er omfattet av gul støysone. Tiltaket vil bli prosjektert slik at en oppfyller alle relevante krav til støy. Dette er uansett et forhold som ligger innenfor det prosjekteringstekniske og er godkjent av kommunen i byggesaken. Byggesaken som sådan er ikke påklaget av fylkeskommunen.

Når det gjelder tomtegrensene kan det stilles spørsmål ved hvor disse går. Vi kan imidlertid ikke se at det får betydning i denne saken ettersom en må forholde seg til regulerte byggegrenser. Så lenge tiltaket er innenfor disse, er det lovlig plassert. Dette må også gjelde i forhold til tilstøtende reguleringsplan for Midtgård, som vist til av klager.

Klager argumenter også for at pågående byggearbeid ikke forholder seg til den regulerte byggegrensen og at det ikke er varslet arbeid etter gjeldende retningslinjer. Dette er det ansvarlig entreprenør som skal gjøre. Arbeidsvarsling skal skje etter nærmere regler og er ikke en del av byggesaken som sådan, slik vi oppfatter det. I den grad det ikke er arbeidsvarslet må en sikre at ansvarlig entreprenør gjør dette før videre arbeid utføres. Dette er etter vår oppfatning ingen innsigelsesgrunn.

Klager legger til grunn at det ikke vil være mulig å gjennomføre tiltaket innenfor regulerte byggegrenser pga. terrenghåndteringen.

Det legges til grunn at arbeidene vil forholde seg til godkjent byggesøknad. Tiltakshaver vil ivareta sikkerhet på en forsvarlig måte og evt. risikomomenter som følge av tiltaket vil bli håndtert. Etterlevelse av sikringstiltak for tomten er også noe kommunen kan prøve i forbindelse med søknad om brukstillatelse eller ferdigattest.

Det anføres at det ikke er søkt om avkjørsel fra fylkesvei og at en må ta hensyn til overordnet veinett når en skal vurdere adkomstforholdene til tomten. Som argument mot godkjenning vises det til at krysset mellom kommunal –og fylkesvei ikke er i samsvar med veinormen N-100.

I denne saken ligger tomten inntil kommunal vei. Det er derfor kommunen som er vedtaksmyndighet når det gjelder søknad om ny avkjørsel. Det er ikke krav til å søke om avkjørsel til overordnet veinett (fylkesvei, E39) i slike saker. Det må derimot legges til grunn at kommunen har gjort tilstrekkelige vurderinger i forbindelse med godkjenning av avkjørselen. Det står i vedtaket fra veimyndigheten at en har vurdert krav til sikt og funnet at en kan godta en tilpasset løsning med noen lempinger av kravene ettersom det er tale om en lite trafikkert blindvei. Det er ingen grunn til å overprøve kommunens vurderinger på dette punkt ettersom det er kommunen som kjenner de lokale forhold best. Vi ønsker også å vise til at regionale myndigheter bør være varsomme med å overprøve lokale beslutninger. Særlig der de er fattet politisk. Det følger av forvaltningslovens § 34 at *«[D]er statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.»* Fylkeskommunen er ikke klageinstans, men prinsippet gjelder likefullt. Statlige og regionale myndigheter bør være varsomme med å overprøve demokratisk fattede vedtak. I denne saken er dispensasjonen godkjent av et enstemmig planutvalg. Det må også nevnes at Fylkesmannen som er klageinstans for kommunale byggesaksvedtak, ikke har hatt innsigelser i saken eller på annen måte uttalt seg negativt om byggesaken.

Basert på ovennevnte argumentasjon mener vi at kommunens vedtak bør opprettholdes slik at dispensasjon gis til endret arealformål fra fritidsbolig til helårsbolig.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 9701980

Fax: +47 56191130

Epost: inge@arkoconsult.no

 arkoconsult
Arkconsult AS

