

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-172/212, FA-  
L42

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:** 07.06.2021

Saksframlegg

| Saksnr. | Utval                          | Møtedato   |
|---------|--------------------------------|------------|
| 112/21  | Utval for areal, plan og miljø | 23.06.2021 |

**Klage på vedtak om dispensasjon og løyve tomannsbustad - tomannsbustad - gbnr 172/212  
Hopland  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/18775, datert 26.03.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

**Utval for areal, plan og miljø 23.06.2021:**

**Handsaming:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**APM- 112/21 Vedtak:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/18775, datert 26.03.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

**Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr. 172/212  
Adresse: Fuglevikvegen  
Tiltakshavar/eigar: Seim Eiendomsutvikling AS  
Klagar: Vestland fylkeskommune

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/18775, om dispensasjon frå regulert planeringshøgde og løyve til oppføring av tomannsbustad.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert planeringshøgde, jf. pbl § 12-4 rettsverknad av reguleringsplan, for oppføring av tomannsbustad slik det er søkt om. Planeringshøgda vert godkjend på kote + 23,0.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve til oppføring av tomannsbustad på gbnr172/212 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.02.2020 som er mottatt 11.02.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg i samsvar med løyve til tilknytning til datert 22.01.2021 i sak nr 20/18781.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.
5. Avkøyrsla til offentleg veg går fram av reguleringsplanen. Avkøyrsla til eigedomen skal opparbeidast i samsvar Statens vegvesen sin vegnormal N100.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

### **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå Vestland fylkeskommune over delegert vedtak, sak 20/18775.

### **Klagerett og klagefrist**

Vestland fylkeskommune har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 20/18775 er sendt ut den 29.03.2021. Klagen er mottatt innan den 19.04.2021 og er mottatt innan fristen.

### **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 23.06.2021, og blir ikkje handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nilshøyen, planid 1263-201 101, er definert som byggeområde for bustadar. Omsøkte tiltak gjeld tomt 3 i område BF1.

Rekkefølgekrav følg av føresegn 2.8. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % BYA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert planeringshøgde.

- Alver kommune har ikkje vurdert kravet om sikring langs fylkesvegen i tilstrekkeleg grad.
- Det er ikkje gjort ei konkret vurdering om behovet til sikring. Og kommunen sitt vedtak svarer ikkje

ut korleis sikringa er tenkt gjennomført i byggeløyyvet.

- Sideterrenget frå fylkesvegen mot utbyggingsområdet har etter utbygginga fått ei utforming slik at ein Vestland fylkeskommune meiner det må stillast krav til utbyggar om sikring langs fylkesvegen. Bakgrunnen for det er at det ved utbygging av planområdet for Nilshøyen er utført terrenngrep langs fylkesvegen for å planere og justere terrenget. Det er utført planering dels heilt inntil vegskulder.
- Sjølv om det ikkje ligg føre konkrete planar om utbetring av vegstrekinga forbi planområdet, meiner ein likevel at det er viktig å setje av areal langs fylkesvegen til eventuell utbetring på eit seinare tidspunkt.
- Sidan byggegrensa som er satt i planen er svært knapp er det viktig at dette arealet kan nyttast til utbetring av planen på eit seinare tidspunkt.
- Kommunen sin merknad om at § 3.1.5 til planen opnar for tiltak innanfor byggegrensa er ikkje i samsvar med dei føresegna som ligg på kommunen si nettløysing nordhordlandskart.no
- Viser til § 2.1 i plan for Nilshøyen som seier at uteopphaldsareal skal vere skjerma mot trafikkfare.
- Viser til at kravet for sikring gjeld for utforkøyring og for å sikre dei som bur og oppheld seg på tomte.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Det er mottatt uttale frå tiltakshavar datert 09.06.2021.

Uttalen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Tiltakshavar viser til følgjande setning i klage frå Vestland fylkeskommune:  
  
«Sideterreng frå fylkesvegen mot utbyggingsområdet har etter utbygginga fått ei utforming slik at vi meiner det må stillast krav til utbygger om sikring langs fylkesvegen.»  
  
Dette er ikkje tilfelle. Det er ikkje endra noko sideterreng mot fylkesveg, det er kun gjort arbeid på tomte.
- Eigedom gbnr. 172/66 ligg mellom omsøkt eigedom gbnr. 172/212 og fylkesveg, og er uendra.

Det vert vist til uttale i sin heilskap som følgjer vedlagt.

## VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

### «Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei

omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Føresegner om høgdeplassering er sett for å sikra ei einsarta utbygging innanfor området, samsvar mellom bygningsvolum, bygningshøgde, terreng og eksisterande busetnad, tilstrekkeleg luft mellom bygningar og gode sol- og lysforhold.

Det vert søkt om å planera eigedomen på kote 23,0 som er 1 meter høgare enn det planen fastset. Administrasjonen vurderer at omsynet bak fastsett planeringshøgde ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om. Vi har i vurderinga lagt særleg vekt på at bygget har ei mønehøgde som er 2,1 meter under det planen opnar for, at avstanden til nabogrense er innanfor gjeldande krav og at eigarane av tilgrensande eigedomar har gitt samtykke til endringa. Det er vår vurdering at omsøkt planeringshøgde ikkje i vesentleg grad vil gje negative verknadar i forhold til omkringliggjande eigedomar, verken når det gjeld terrengtilpassing, lys- og solforhold, eller andre forhold som bestemmelsen skal ivareta.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dei forhold bestemmelsen skal ivareta ikkje vert vesentleg sett til side, at endringa vil gje ein naturleg tilkomst frå felles veg og ei god utnytting av eigedomen. Fordelane vert vurdert større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert planeringshøgde er oppfylt.»

Det vert vidare vist til administrasjonen si vurdering av nabomerknad frå Vestland fylkeskommune og legg denne til grunn:

«Vestland fylkeskommune skriv i merknad til nabovarslinga at dei legg til grunn at byggegrensa mot fylkesvegen er 15 meter og at det omsøkte tiltaket er i strid med denne.

Dei skriv vidare at det ikkje kan gjerast tiltak som medfører vanskar med å framføra fylkesveg med fortau slik det er regulert i tilgrensande reguleringsplan for Seim skule med utbetring av fv. 402, og at behov for sikring av bustadtomta mot fylkesvegen bør takast inn i byggesøknaden.

Byggegrensa mot veg går fram av plankartet. I føresegnene 3.1.5 er det opna for at det kan etablerast tiltak utanfor regulert byggegrense.

Tiltaket ligg i sin heilskap på eigedomen gbnr 172/212. Bygningar og parkeringsareal er plassert utanfor byggegrensa, men det går fram av terrengprofilen at skråning mot gbnr 172/66, som ligg mellom gbnr 172/212 og fylkesvegen og innanfor byggegrensa, vert justert noko. Terrengnivå i grenselinja mot gbnr 172/66, som også er samanfallande med plangrensa for reguleringsplanen for Nilshøyen, er uendra.

Det er kommunen si vurdering at justeringa av terreng innanfor byggegrensa vil vera omfatta av føresegn 3.1.5 og ikkje krevja dispensasjon.

Reguleringsplanen pålegg ikkje sikring mot fylkesveg. Behov for sikring og krav til utføring går fram av plan- og bygningslova og TEK17 og skal inngå i prosjekteringa av tiltaket.»

Klagar meiner til at kommunen ikkje har vurdert kravet til sikring langs fylkesvegen i tilstrekkeleg grad. Det er vidare vist til at vedtaket manglar ein konkret vurdering av korleis sikringa skal utførast. Rådmannen er ueinige i dette, og visar til administrasjonen si vurderinga av nabomerknaden i sitt vedtak (sitert over). Administrasjonen har i førstegangsvedtaket kommet til at det i reguleringsplanen ikkje vært satt krav om sikring mot den offentlege vegen. Dersom utbyggar skulle vært ilagt denne kostanden, måtte det ha kommet fram som et rekkefølgekrav i planen. Når utbyggar søker tiltaket bygget som regulert, og kommunen legg til grunn at byggeteknisk forskrift skal følgast, kan ikkje kommunen pålegge utbyggar ytterligere vilkår om utbygging i byggesøknaden.

Klager visar vidare til reguleringsplanens § 2.1 som seier at uteoppholdsarealet til boligane skal sikrast mot trafikkfare. Dei meiner dette kravet også gjeld sikring mot utforkjøring frå den offentlege vegen og ned på boligtomtane som ligg langs denne vegen. Føresegnet lyd følgande:

*«§ 2.1 Det skal etablerast eit areal på minimum 25 m2 felles leik per hovudbueining. Uteoppholdsareal og leikeplassar skal ha gode solforhold, vera skjerma mot vind og sikra mot støy, strålefare, forureining, trafikkfare og annan helsefare.»*

Rådmannen er ueinig i klagars vurderinga av § 2.1, og meiner denne føresegna ikkje rettar seg mot at utbyggar må sikre heile eigedoma si. Vidare meiner vi at denne sikringa skal gjerast mot en «normalsituasjon» for

trafikken i området, t.d. snuareal, internttrafikk og lignande høve. Vi kan ikkje sjå at § 2.1 skal sikre boligområdene i frå ulykker som i frå den offentlege vegen.

Det vert vist til at kommunen sin merknad om føresegn 3.1.5 til planen som opnar for tiltak innanfor byggegrensa ikkje er i samsvar med dei føresegna som ligg på kommunen si nettløysing nordhordlandskart.no. Reguleringsplan for Nilshøyen som ligg på kommunen sitt planregister på nordhordlandskart.no er no oppdatert med siste endring av planen. Endra reguleringsplan godkjend 22.11.2019 må leggjast til grunn for vedtaket.

Det vert vidare vist til at det ved utbygging av planområdet for Nilshøyen er utført terrenginngrep langs fylkesvegen for å planere og justere terrenget. Planering er utført dels heilt inntil vegskulder. På bakgrunn av det meiner Vestland fylkeskommune at det må stillast krav til utbyggar om sikring langs fylkesvegen. Tiltakshavar viser til i si uttale til klage at det ikkje er endra noko sideterreng mot fylkesveg, det er kun gjort arbeid på tomta. Eigedom gbnr. 172/66 ligg mellom omsøkt eigedom gbnr. 172/212 og fylkesveg, og er uendra.

Det er tiltaket i søknaden som er gjennstand for klagevurderingen. Om det i området er utført arbeid som ikkje er en del av løyvet vil være en vurdering kommunen må følge opp i en eventuell ulovlighetsoppfølging.

Sidan det omsøkte tiltakets plassering ligg utanfor byggegrense skal det heller ikkje komme i konflikt med eventuell framtidig utbetring av fylkesvegen då plassering er i tråd med gjeldande reguleringsplan. Difor vil det ikkje vere aktuelt å vurdere kor mykje areal som er naudsynt å setje av til framtidig utbetring av veg, då det allereie er gjort ved å setje ei byggegrense i reguleringsplanen.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om. På denne bakgrunn rår rådmannen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

#### **Aktuelt regelverk**

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere undertekna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-

8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.

9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.