



...
Lindås kommune
Teknisk sjef
5100 Isdalstø
...

Ikkje offentleg, off I § 5 a

LINDÅS KOMMUNE TEKNISK ETAT		
04 JAN. 1999		
J. nr.:	Saksh.:	Arkivnr.:
012/99	KBJ	108/226/001

**LINDÅS KOMMUNE - GNR 108, BNR 226 - KOLÅS II. KLAGE FRÅ NABO
OVER KOMMUNEN SITT VEDTAK OM PLASSERING AV GARASJE.**

Fylkesmannen i Hordaland visar til kommunen sin ekspedisjon av 05.11.1998. Tidlegare saksgang og dei faktiske tilhøva går fram av sakspapira, som fylkesmannen føreset at partane i det vesentlege er kjende med. Nærare referat blir difor ikkje gjeve her. Fylkesmannen har vore på synfaring og er kjent med dei faktiske tilhøva. Fylkesmannen finn saka opplyst i samsvar med fvl § 33.

Fylkesmannen ser saka slik:

1. Generelt om lovgrunnlaget:

Saka må, slik den ligg føre, vurderast etter plan- og bygningslova (PBL) §§ 70 og 74 nr 2. Det må også takast stilling til om klagaren sin vegrett over bnr 226 skal få innverknad på avgjerda etter PBL.

- PBL § 70:

Kommunen skal etter § 70 nr 1 godkjenna bygget si plassering på tomta, for å ivareta brannvernomsyn og behovet for å sikra lys, luft og ein viss avstand mellom nabobygg. I rundskriv frå Kommunaldepartementet, H-18/90, side 3, er § 70 nr 1 nærare kommentert:

«Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens 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. naboer og omkringliggende miljø. Bestemmelsen gir imidlertid ikke selvstendig hjemmel for å fullstendig avslå en byggesøknad. Det dreier seg bare om et valg mellom alternative muligheter. Byggherren må nøye seg med et - etter hans oppfatning - dårligere alternativ, hvis dette etter bygningsmyndighetenes oppfatning er nødvendig for å oppnå en plassering i samsvar med de aktuelle formålene. (---). Et eventuelt fullstendig avslag på søknad krever hjemmel i plan eller en annen materiell bestemmelse i plan- og bygningslovgivningen.»

Relevante former for ulemper vil typisk vera tap av utsikt, lys/sol og auka innsyn. Departementet nemner særskilt også «Disponering av tomten for å oppnå tilfredsstillende oppholdssted i det fri (---), f.eks usjenert uteplass (---) og «Hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.

Ulempene må vurderast konkret, m a ut frå kva som er pårekneleg ut frå strøket sin karakter, og vegast opp mot byggherren sine ønskje og moglegheiter for alternativ plassering.

Etter § 70 nr 2 skal bygning, dersom ikkje anna framgår av plan, ha ein avstand til nabogrense som minst svarar til bygninga si halve høgde, og ikkje under 4 meter. Ved oppføring av garasje, uthus o l med grunnflate inntil 50 m², kan kommunen godkjenne at bygning blir plassert nærare nabogrensa eller i nabogrensa.

- PBL § 74 nr 2:

Saka må også vurderast etter PBL § 74 nr 2:

«Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av lovens § 93, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhets hensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Kommunen kan utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven».

I følgje retningslinjene i rundskriv H-7/97 er føresegna sitt 1. punktum i praksis blitt tolka slik at kommunen berre kan avslå eit tiltak der det er openbert at kravet til rimelege venleiksomsyn ikkje er tilfredsstillt. Vilåret for at 1. punktum kan heimla avslag er såleis at tiltaket gjev eit kvalifisert negativt visuelt uttrykk.

Ved endringa i som kom i kraft 01.07.1997 blei det føydd til et nytt 2. punktum i føresegna. Ordlyden her stiller eit strengare krav enn det som framgår av første punktum. Avslagsheimelen vil vera utvida til å ramma tiltak som ikkje gjev eit positivt visuelt uttrykk. Vurderinga her blir snudd til om tiltaket er godt nok til å tillatast, i motsetning til om det er så visuelt dårleg at det må avslåast. Kravet er såleis etter ordlyden skjerpa. I forarbeida til lova er det presisert at eit byggverk må harmonera med omgjevnadene.

1. og 2. punktum sett i samanheng tilseier at kommunen skal vurderer om eit tiltak tilfredsstiller rimelege venleiksomsyn både i seg sjølv og i høve til omgjevnadene. Desse lovbestemte momenta er eit vilkår for godkjenning. I forarbeida til lova er det presisert at den enkelte kommune sjølv må finna fram til korleis omsyna skal ivaretakast i høve til kommunen sin fysiske eigenart.

2. Vurdering:

- PBL § 70:

Sentralt i vurderinga etter PBL § 70 blir spørsmålet om den prosjekterte garasjen medfører ulemper for klagaren i ein slik grad at den er i strid med lova (jf vilåret om

«betydeleg ulempe» i retningslinjene. Fylkesmannen meiner at ulempene for klagaren delvis må sjåast på bakgrunn av at nybygget (bustadbygget) er i samsvar med godkjent reguleringsplan for området. Klagaren har, etter det fylkesmannen forstår, ikkje innvendingar mot nivået for sjølve bustaden, jf også klagaren sitt brev/klage datert 22.07.1998. Spørsmålet blir då om klagaren kan krevja at garasjen blir senka ca 1 m i høve til bustadbygget sitt plan, slik han tidlegare hevdar å ha blitt førespegla muntleg mellom partane.

Klagaren si interesse av eit lågast mogleg garasjebygg må vegast opp mot byggherren si interesse av hus og garasje i same plan, særleg med tanke på byggherren sitt ønskje om livsløpsstandard på grunn av forventna rørslehemming etter medisinsk diagnose. I følge kommunen er det teknisk mogleg å oppnå tilfredsstillande stigningstilhøve på vegen mellom garasjen og inngangen til huset ved å leggja den i ei «sløyfe» opp langs det regulerte leikearealet.

Fylkesmannen har etter ei konkret vurdering kome til at ulempene for klagaren ved den plasseringa av garasjen som kommunen har godkjent, ikkje er av ein slik karakter at det gjev grunnlag for underkjenning av byggjeløyvet. Fylkesmannen har då vektlagt at byggherren i dette tilfellet har ei særleg stor interesse av å få ein garasje på same plan som bustadhuset. Det må og takast omsyn til at den naturlege høgdeskilnaden mellom eigedomane er betydeleg, slik at ei kvar byggjeverksemd på nabotomta nødvendigvis vil ha ein viss verknad for klagaren sin eigedom. Fylkesmannen meiner likevel at den gevinsten som byggherren kan oppnå ved å få garasjen i same plan som huset, er større enn den føremon som klagaren oppnår ved 1 m senking av nivået. Klagaren hevdar å ha si hovedutsikt mot garasjetomta, men etter det fylkesmannen kan sjå, har begge eigedomane sin *hovedfasade* i vestleg retning. Med eksisterande tilkomst frå aust er det avgrensa moglegheiter for alternative plasseringar av garasjen.

I heilheitsvurderinga etter PBL § 70 har fylkesmannen altså kome til at både klagaren og byggherren har gode argument som talar for sitt syn. Fylkesmannen kan ikkje sjå at lov og retningslinjer gjev ei fullgod løysing på denne konflikten, og den endelege avgjerda må byggja på eit skjøn der dei ulike interessene blir vegne opp mot kvarandre. Kommunen har i dette tilfellet kome til at byggherren sine interesser må vega tyngst, og fylkesmannen har ikkje funne faktiske eller rettslege manglar ved kommunen si vurdering etter PBL § 70 som tilseier at det er grunnlag for omgjerding/oppheving av kommunen sitt vedtak i klageinstansen. Klagen fører såleis ikkje fram etter denne lovføresegna.

- PBL § 74 nr 2:

På bakgrunn av dei teikningane av garasjen som er vedlagt saka, kan ikkje fylkesmannen sjå at denne i seg sjølv eller i høve til omgjevningane kan seiast å vera i strid med PBL § 74 nr 2. Etter fylkesmannen si vurdering er ikkje PBL § 74 nr 2 meint å råka eit tilfelle som dette, som framstår som ei standardløysing i eit einbustadfelt. Når det gjeld klagaren sine merknader til estetikken i prosjektet generelt, er det for fylkesmannen tilstrekkeleg å konstatera at det ikkje ligg føre tilhøve som kan seiast å medføra lovstrid etter § 74 nr 2.

- Tilhøvet til vegretten:

Klagaren (bnr 225) sin tilkomstveg går pr i dag delvis over bnr 226, og delvis over

bnr 224. Dette har sammenheng med at klagaren sin eigedom opprinneleg hadde regulert tilkomst frå nedsida, mot vest. Det er berre over bnr 226 at klagaren har formalisert vegrett gjennom tinglyst avtale.

Fylkesmannen sin kompetanse etter PBL avgrensar seg til å avgjera om kommunen sitt vedtak om byggjeløyve er gyldig etter gjeldande lovføresegner. Fylkesmannen kan såleis ikkje, i motsetnad til domstolane, avgjera tvisten om klagaren sin vegrett over byggherren sin eigedom. Etter PBL § 66 nr 1 pliktar kommunen å sjå til at bustadeigedomar er sikra lovleg tilkomst til veg som er open for alminneleg ferdsle. Det framgår av vedtaket i sak 137/98, pkt 2, at «*Garasjen skal plasserast av kommunen på ein slik måte at han ikkje hindrar gnr 108 bnr 225 sin tinglyste rett til avkøyrse på bnr 226.*» Kommunen har såleis teke omsyn til vegretten i vedtaket. Kommunen har dessutan, ved å sørgja for avståing av tilleggsareal frå gnr 224, lagt til rette for at klagaren kan få tilkomst til sin eigedom som ikkje går over gnr 226. Fylkesmannen meiner såleis at kommunen har oppfylt si plikt etter PBL, og fylkesmannen kan ikkje ta stilling til kva som vidare skal skje med klagaren sin vegrett over byggherren sin eigedom. Dette blir i første rekkje eit forhandlingsspørsmål mellom partane.

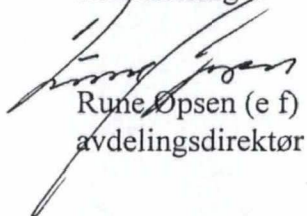
3. Konklusjon:

Fylkesmannen har i si heilheitsvurdering kome til at det ikkje er faktisk eller rettsleg grunnlag for å hevda at kommunen sitt vedtak i sak 137/98, som gjev byggjeløyve for hus og garasje, er i strid med plan- og bygningslova, eller at vedtaket er tufta på eit urimeleg skjøn. Klagen har dermed ikkje ført fram, og kommunen sitt vedtak blir stadfesta.

Fylkesmannen sitt vedtak er gjort etter delegasjon, jf PBL §§ 13 og 15. Vedtaket kan ikkje påklagast.

Saksdokumenter følgjer vedlagt i retur.

Med helsing


Rune Øpsen (e f)
avdelingsdirektør


Ståle Øvrebø
førstekonsulent

Kopi: Frode Malm, Skrenten 24, 5150 Lindås.
Reknes Hus A/S, Burkhovdane 5, 5100 Isdalstø.
Sonja og Knut Høyvik, Erstad, 5102 Alversund.