



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 20/771
		Klassering:

Klage på løyve til ny bustad - gbnr 56/167 Hundvin

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/771, datert 14.01.2020, vert oppretthalden.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 56/167 – tomt 47 på reguleringsplankartet

Adresse: Fagervollen 61, 5956 Hundvin

Tiltakshavar/eigar: Hilde Hisdal

Klagar 1: Vetle Wergeland – gbnr 56/123 - Fagervollen 33, 5956 Hundvin – tomt 24 på reguleringsplankartet

Klagar 2: Bjarthe Bakke Pedersen – gbnr 56/120 – Fagervollen 27, 5956 Hundvin – tomt 21 på reguleringsplankartet

Klagar 3: Øyvind Myhr – gbnr 56/121 – Fagervollen 29, 5956 Hundvin – tomt 22 på reguleringsplankartet

Utsatt iverksetting: Nei

Saka gjeld klage på delegert vedtak om løyve til ny bustad – gbnr 56/167 Hundvin. Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 vedkommande byggegrense mot sjø, for oppføring av einbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit trinn for oppføring av bustad på følgjande vilkår:

1. *Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.01.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*

2. *Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.*

3. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 13.01.2020.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig 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.»

Klage

Kommunen har mottatt 3 klager frå naboar over delegert vedtak på løyve til ny bustad – gbnr 56/167, den 11.02.2020 og 18.02.2020 og sist supplert av klagarane i fellesskap den 25.02.2020.

I siste supplerande skriv opptrer klagarane samla med samanfallande argumentasjon. Klagene vert difor behandla under eitt som ein klage.

Klagerett og klagefrist

Alle klagarane bur i rekka over det nye feltet som det er starta utbygging i. Det aktuelle tiltaket ligg i trinn 3 i feltet på Hundvin der det nyleg er starta bygging. Kun ein av nabotomtene er bebygd. Klagarane er ikkje næraste naboar/gjenbuarar til omsøkt eigedom og har difor ikkje vore nabovarsla i byggesaka som part. Klagarane vart først oppmerksame på tiltaket etter at det vart sett i gang. Klage er difor mottatt etter at ordinær klagefrist er gått ut.

Etter fvl. § 28 er det ein part eller annan med rettsleg klageinteresse som har klagerett. Klagarane er ikkje part i saka. Vurdering av om klagarne har rettsleg klageinteresse beror på ein konkret vurdering om klagaranes interesser vert tilstrekkeleg berørt av vedtaket.

Klagarne har påberopt seg tap av utsikt. Deira interesser gjer seg gjeldande med ein slik art og styrke at det er administrasjonen si vurdering at interessane til klagarane vert tilstrekkeleg berørt.

Klagarane har dermed rettsleg klageinteresse og klagerett i saka.

Klagefristen er tre veker frå det tidspunktet underretning om vedtaket har komme frem til parten, eller frå det tidspunktet parten fekk eller burde ha fått kjennskap til vedtaket, jf. forvaltningsloven § 29.

Klagen er mottatt etter at ordinær klagefrist er gått ut. Det følgjer av fvl § 31 at «selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såframnt
a) parten eller hans fullmektig ikkje kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå, eller
b) det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.»

Om oppreisning (klagen tas til behandling) skal gis beror på ein konkret heilskapleg vurdering. Spørsmålet er om det ligg fører «særlige grunner» til at klagen vert

fremma. Det følgjer av forarbeida (Ot. prp.nr 3 (1976-1977)) at der det ikkje er gitt orientering om klagefrist, så kan fristoversitting vere unnskyldelig. Klagarane har innan rimeleg tid etter å ha vore kjent med tiltaket, fremja klage.

Det følgjer vidare av forarbeida at ein særleg grunn kan vere at det klages over rettsanvendinga av vedtaket. Grunngevinga er at det er lite rimeleg å avvise klagen då spørsmålet om bygghøgda i plan ikkje vert brakt ut av verden.

Administrasjonen legg til grunn at det bør avklarast om det gjeld regulert byggehøgda i plan, eller om plassering følgjer av plan- og bygningsloven § 29-4. Det er eit nytt felt som byggast ut og utfallet av denne klagesaka får verknad for vidare utbygging.

Samtidig må oppresning av klagefrist vurderast opp mot skade og ulempe for tiltakshavar, jf. forvaltningsloven §21 annet ledd. Tiltaket er ikkje gitt utsatt iverksetting av Fylkesmannen i Vestland i avgjerd datert 30.03.2020, der det vart utfalt at tiltaket er irreversibelt og at det er tiltakshavar som sjølv er ansvarleg for den økonomiske risikoen ved å eventuelt måtte rette tiltaket etter enda vedtak i klagebehandlinga. Administrasjonen legg same vurdering til grunn.

Det gis på denne bakgrunn oppreisning for oversitta klagefrist.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljøutvalet den 29.04.2020, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hundvin Alt. C er definert som bustadområde. Reguleringsplanen har status som gjeldande plan. Reguleringsplanen er frå 1981, men planføresegner vart siste gong revidert i 2003. Det er krav til dispensasjon frå pbl. §1-8.

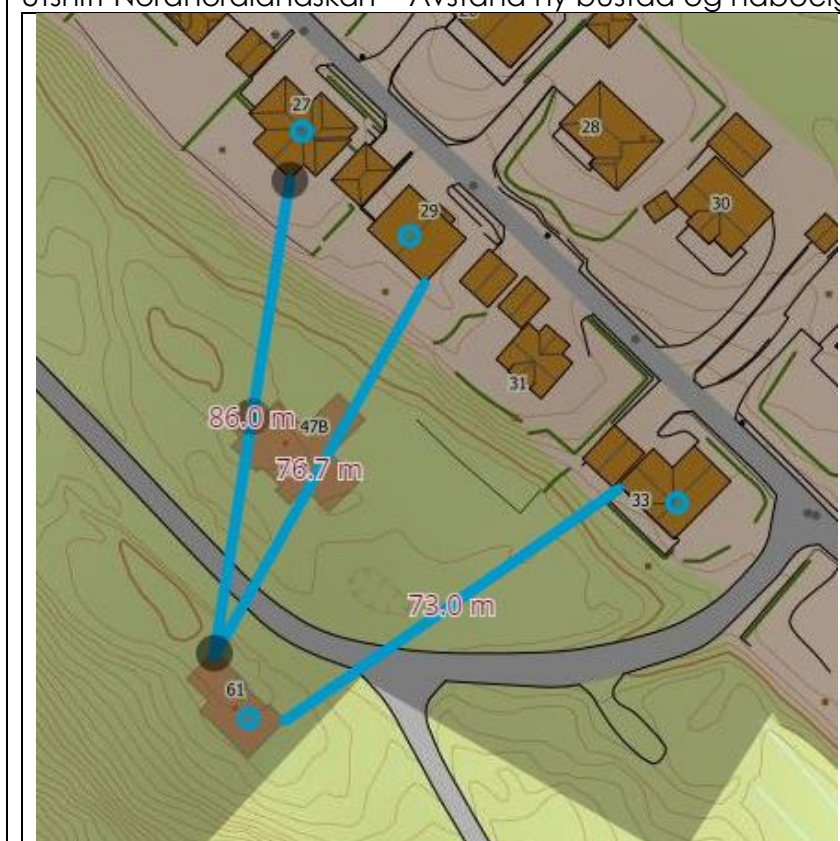
Kommunen har tolka bygningsplassering i reguleringsplan som bindande for grad av utnytting. Utnyttingsgrad for det godkjente tiltaket er 17,7 %, og er vurdert til å vere i samsvar med reguleringsplanen.

Kart/foto

Utsnitt Nordhordlandskart - planområdet – Ny bustad om naboeigedomar markert med blått
--



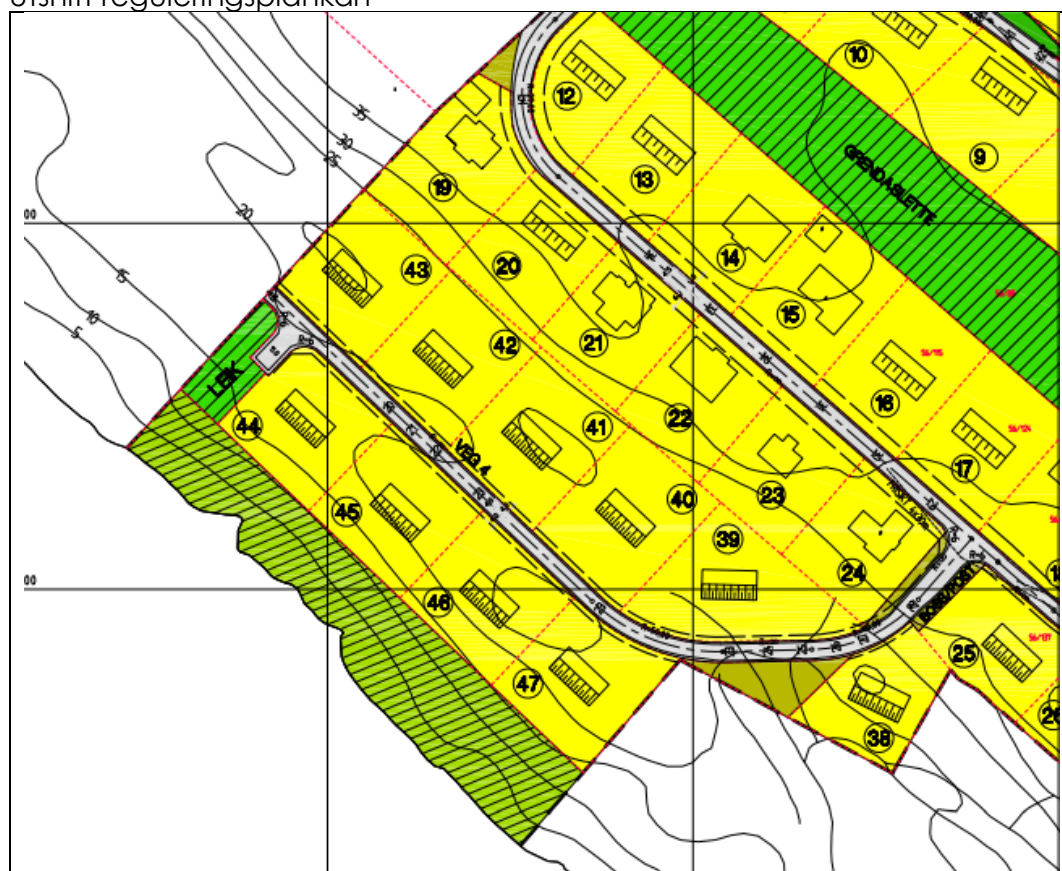
Utsnitt Nordhordlandskart – Avstand ny bustad og naboeigedomar



Utsnitt Norge i bilder - Ny bustad om naboeigedomar markert med blått



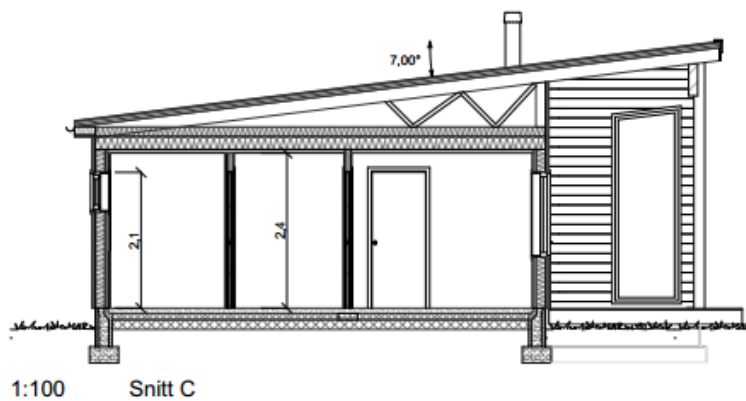
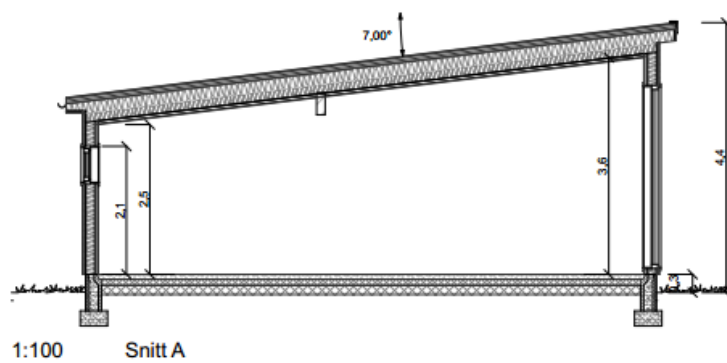
Utsnitt reguleringsplankart



Situasjonsplan, sist revidert 09.01.2020



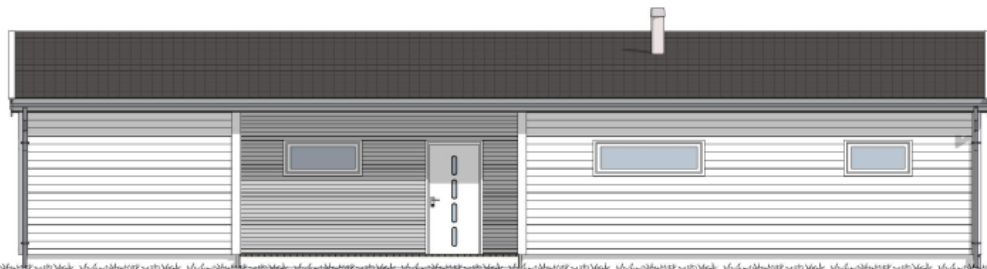
Utsnitt snitt teikningar



Utsnitt Fasadeteikningar



1:100 Fasade 1



1:100 Fasade 3

Utsnitt bilete frå klage



Klagegrunnar

Klagene er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Den nye bustaden vert plassert nesten 2 meter over vegen. Tomtene skal følgje høgda på vegen. Plassering av bustad skal vere på kote 22,5 og ikkje kote 24 slik bustaden no er plassert. Bustaden tar unødvendig utsikt frå naboar. Det er fare for vidare utbygging på trinn 3 med same plassering i høve vegen som omsøkte bustad. Høgdeplasseringa til omsøkte bustad er ulik den utbygginga som til no er gjennomført då samtlige tomter er skutt ned i terrenget.

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

VURDERING

Bustaden er prosjektert med byggehøgde til topp golv på kote ca. + 24,5 og mønehøgde på kote ca. + 28,6. Plankartet har ikkje angitte byggehøgder.

Høgdene som klagar viser til er høgdeplasseringar angitt i godkjent vegplan i eiga byggesak. Desse høgdeplasseringane er ikkje ein del av gjeldande reguleringsplan og er difor heller ikkje juridisk bindande. Høgdeplasseringa i vegplanen er dermed ikkje styrande for bustaden på gbnr 56/167.

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

«Vurderinga er at etablering av bustad på denne eigedommen er i tråd med vedtatt reguleringsplan, og at det er intensjonen til kommunen at bustadfeltet skal byggast ut.»

I følgje reguleringsplanen §4 kan bustadar oppførast i to høgder pluss loft. Maksimal mønehøgde for ein etasje bygning er 7 meter og for to-etasjars bygning 9,5 meter. Bustaden skal byggjast i eit plan, dvs. ein etasje. Mønehøgda på høgaste punkt er 4,4 meter. Dette betyr at sjølv om ein legger til 2 meter (høgda over vegen), så vert bustaden ført opp med en høgde på 6,4 meter som er i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Reguleringsplanen opnar opp for eit høgare bygg enn kva som er omsøkt.

Plassering og høgde på byggverk skal godkjennast av kommunen, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 første ledd. Regelen vert praktisert slik at tiltakshavar sitt ønske skal imøtekomast der det ikkje er avgjerande grunnar som talar imot dette. Med avgjerande grunnar sikter ein særleg til plassering og høgde som fører med seg betydeleg ulempe for f.eks. naboeigedomar og/eller kringliggjande miljø. Omsyn som kan vektleggast i vurderinga for naboar er bl.a. innsyn, utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve, jf. rundskriv H-8/15.

Sivilombodsmannen har lagt til grunn at naboulempene må vere kvalifiserte før bygningsmyndigheitene kan gripe inn mot tiltakshavar sitt ønske, jf. årsmelding 1987 s. 172. 3 Vurderingstemaet i saka blir om ulempene som naboane no gjer gjeldande, går ut over det som må tolerast i eit etablert bustadområde der det er opna for fortetting gjennom den gjeldende reguleringsplanen. Først når ulempene for omgjevnadene ved omsøkte plassering og høgde er kvalifiserte, skal bygningsmyndigheitene vurdere alternativ plassering og høgde.

Bustaden har låg utnytting og byggehøgde i forhold til andre tiltak i området. Bustaden som er godkjend skal byggast i eitt plan med lav byggehøgde. Dette vil til ein viss grad redusere den negative verknaden av høg planeringshøgde for eigedomen.

Det er lang avstand mellom bustaden og klagarnes bustader frå ca. 73 meter til ca. 86 meter i luftlinje. Bustaden er ikkje plassert i direkte siktlinje til klagarnes bustader, sjå bilete med under kart/foto og reguleringsplankart. I tillegg er det lagt opp til utbygging av bustadar foran og nærare klagarnes bustader. Utbygginga vil fortette

bustadområdet ytterligere og gje pårekneleg tap av utsyn mot sjø for klagarane.

Administrasjonen legg til grunn at klagarnes eigedomar ikkje vert forringa med tanke på innsyn, utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve som følgje av bustaden på gbnr 56/167. Ulempene for desse eigedomane går ikkje ut over det som det er pårekneleg og må tolkast i eit etablert bustadområde der det er opna for fortetting gjennom gjeldande reguleringsplanen. Det ligg ikkje føre kvalifisert ulempe for nabo. Då ulempa ikkje er kvalifisert, har ikkje kommunen heimel til å krevja anna plassering og høgde, jf. pbl. § 29-4 første ledd.

Konklusjon

Det er administrasjonen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen på løyve til ny bustad på gbnr 56/167 ikkje vert tatt til følgje.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

rettighet for signering	1336730	17.04.2020
søknad om avkjørsel fra kommuneveg	1336729	17.04.2020
kvittering for nabovarsel	1336728	17.04.2020
opplysninger gitt i nabovarsel	1336727	17.04.2020
situasjonsplan samlet	1336726	17.04.2020
tegninger samlet	1336725	17.04.2020
Gjennomføringsplan	1336724	17.04.2020
Boligspesifikasjoner	1336723	17.04.2020
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 56/167 Hundvin (1)	1336722	17.04.2020
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 56/167 Hundvin	1336721	17.04.2020
Svar på brev om tilleggskommunikasjon	1338262	17.04.2020
Vegrett til gnr 56 bnr 167	1338263	17.04.2020
A3_Situasjonsplan ny bustad GNR 56_Bnr 167_Hundvin_Rev01	1338264	17.04.2020
A3_Lengde- og tverrprofiler adkomstveg ny bustad GNR 56_Bnr 167_Hundvin	1338265	17.04.2020
E-postmelding - Tilleggsdokumentasjon - GBNR 56/167 Hundvin	1339552	17.04.2020
Tillatelse til avkjørsel fra	1339553	17.04.2020

Vedlagte saksdokument:

kommunal veg - gbnr 56/167

Hundvin (17650) (1)

A3_Lengde- og tverrprofier 1339554 17.04.2020

adkomstveg ny bustad Gbnr

56/167 Hundvin

A3_Situasjonsplan ny bustad 1339555 17.04.2020

GBNr 56/167 Hundvin_Rev01

Vegrett til gbnr 56/167 1339556 17.04.2020

Løyve til oppføring av 1339561 17.04.2020

einebustad - gbnr 56/167

Hundvin

A3_Situasjonsplan ny bustad 1339885 17.04.2020

GNR 56_Bnr

167_Hundvin_Rev01

Klage på løyve til bustad - 1349930 17.04.2020

gbnr 56/167 Hundvin

Bilde 1349931 17.04.2020

Bilde 1349932 17.04.2020

Bilde 1349933 17.04.2020

Tillegg til klage på løyve til 1351505 17.04.2020

bustad av 11.02.2020 - gbnr

56/167 Hundvin

Bilde 1351506 17.04.2020

Bilde 1351507 17.04.2020

Bilde 1351508 17.04.2020

Bilde 1351509 17.04.2020

Bilde 1351510 17.04.2020

Gjeld klage på løyve til 1351808 17.04.2020

bustad på GBNR 56/167

Hundvin

Klage på tomt - gbnr 56/167 1352557 17.04.2020

Hundvin

Bilde 1352558 17.04.2020

Bilde 1352560 17.04.2020

Bilde 1352562 17.04.2020

Bilde 1352564 17.04.2020

Bilde 1352566 17.04.2020

kart 1352568 17.04.2020

Kart 1352570 17.04.2020

Teikning 1352572 17.04.2020

kart 1352574 17.04.2020

Vedkomande klage - GBNR 1352818 17.04.2020

56/167 Hundvin

Klage på tomt GBNR 56/167 1353094 17.04.2020

image0 1353095 17.04.2020

ATT00001 1353096 17.04.2020

image5 1353097 17.04.2020

ATT00002 1353098 17.04.2020

image6 1353099 17.04.2020

ATT00003 1353100 17.04.2020

Stadfester mottatt klage på 1354180 17.04.2020

vedtak om bygging av

bustad - gbnr 56/167 Hundvin

Byggestopp og klage til 1360945 17.04.2020

fylkesmannen - GBNR 56/167

Hundvin

Vedlagte saksdokument:

Kart	1360946	17.04.2020
Krav om byggestopp - utsatt iverksetting av vedtak - gbnr 56/167 Hundvin	1361774	17.04.2020
Skriv til fylkesmannen og fotos	1361775	17.04.2020
Uttale til Fylkesmannen i Vestland vedrørende reguleringsplan for Hundvin Alt. C - gbnr 56/167 Hundvin	1361870	17.04.2020
Gjelder krav om byggestopp og utsatt iverksettelse - gbnr 56/167 Hundvin - nybygg bolig	1363300	17.04.2020
E - post korrespondanse - klagebehandling av APM - gbnr 56/167 Hundvin	1373905	17.04.2020