



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Max Jensen, 5557 2382

Vår dato
12.12.2017
Dykkar dato
21.09.2017

Vår referanse
2017/12747 423.1
Dykkar referanse

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås - gnr 137 Bnr 796 - Alver - einebustad med sokkelhusvære

Vi viser til ekspedisjon frå Lindås kommune , mottatt her 21.09.2017.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester Lindås sitt vedtak av 12.07.2017.

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med sokkelhusvære med samla bruksareal (BRA) på om lag 247,4 m², sokkelhusvære er opplyst å ha BRA på 60 m². Samla bygd areal (BYA) er opplyst til om lag 250,7 m² inkludert 72 m² parkeringsareal. Utnyttingsgrad er opplyst til 33,6 % BYA.

Det vart gjeve løyve til etablering av omsøkt einebustad med sokkelhusvære i vedtak datert 12.07.2017.

Vedtaket er påklaga av Per Thorgersen og Truls Erik Thorgersen den 25.07.2017.

Det er hevda i klaga at hustypen ikkje vil passe inn i det aktuelle området, og at den vil verke svært skjemmande.

Administrasjonen vurderte vedtaket på nytt den 19.09.2017, men klaga vart ikkje tatt til følge.

Saka vart så sendt Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Når det gjeld saka i sin heilskap, viser vi til dokumenta i saka, som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl.) § 33 femte ledd og § 17.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende. Klageinstansen kan sjølv gjere nytt vedtak i saka eller oppheve det kommunale vedtaket og sende saken attende for heilt eller delvis ny handsaming i kommunen, jf. forvaltningslova (fvl) § 34.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Alverneset/Planid. 1263-201402 er definert som bustadføremål. Planen er vedteken 17.12.2015.

Visuelle kvalitetar

Det følgjer av pbl § 29-2 at «[e]thvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Den omsøkte bustaden er plassert i eit etablert bustadområde der det er opna for fortetting gjennom den gjeldene reguleringsplanen. Det er i ein radius på 80 m i høve gnr 137 bnr 796 etablert bustadar med valm-, sal- og pulttak, samt takopplett i form av pult og ark. Omsøkt tiltak er søkt etablert i moderne byggestil. Ein har vald takkonstruksjon i form av tak med einseitig fall frå sør mot nord, pulttak. Høgste fasade på omsøkt tiltak er vend mot sjø. Ein har brotet opp fasaden ved å senke delar av taket og trekke desse fasadane tilbake i høve front mot sjø.

Kommunen har i si grunning lagt vekt på at: *Omsøkt tiltak inneheld element frå sine bygde omgjevnadar, og er etter administrasjonen sitt skjønn tilpassa sine bygde omgjevnadar. I høve sine naturlege omgjevnadar så ligg eigedomen, som nemnd i eit fortettingsområde som er utbygd og der restareal i vesentleg grad er regulerte og under utbygging. Vidare ligg eigedomen lågt plassert i høve naturlege høgdedrag nord for eigedomen og vil soleis ikkje få fjernverknad i form av at ein bryt eksisterande horisontliner sett frå sjø. Ein vil frå klagar sine eigedomar sjølvstøtt få ein ny situasjon ved at eit areal som tidlegare var hageareal, no vert fortetta og ein får nye naboar tett inn på eigen grunn.*

Fylkesmannen sluttar seg til kommunen si vurdering og kan ikkje sjå at den omsøkte bustaden strider mot pbl § 29-2. Fylkesmannen har i denne samanheng lagt vekt på det kommunale sjølvstyret, jf. fvl. § 34 andre ledd siste punktum.

Naboulempar

Etter plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 første ledd skal plassering og høgde på byggverk godkjennast av kommunen. Regelen vert praktisert slik at tiltakshavar sitt ønske skal imøtekommast 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 er mellom anna utsikt- og lystilhøve, omsyn til naboar og kringliggjande miljø og brannsikring, jf. rundskriv H-8/15.

Plan- og bygningslova er ei «ja-lov». Dette inneber at tiltakshavar i utgangspunktet har rettskrav på å få innvilga søknad om tiltak som er i tråd med regelverket. Dersom eit tiltak er innanfor dei krav til høgde og avstand som følgjer av pbl § 29-4, og elles er i samsvar med plan, gir ikkje pbl § 29-4 første ledd heimel til å avslå ein søknad i sin heilskap. Føresegna gir heimel til å krevje endringar i plassering eller høgde.

Sivilombodsmannen har lagt til grunn at naboulempene må vere kvalifiserte før bygningsmyndigheitene kan gripe inn mot tiltakshavar sitt ønske, jf. årsmelding 1987 s. 172.

Vurderingstemaet i saka blir om ulempene som naboane gjer gjeldande, går ut over det som må tolast i det aktuelle området, som er sett av til noverande bustadbygging. Først når ulempene for omgjevnadene ved omsøkte plassering og høgde er kvalifiserte, skal bygningsmyndigheitene vurdere alternativ plassering og høgde.

Av søknaden går det fram det at bustaden er prosjektert med byggehøgde til kote 20,5 moh, skjering mellom veggliv og parapet. Av kommunen si vurdering går det fram at høgda er styrt av tilkomstvegen i planområdet som gjev føringar på plassering av tun/parkering på eigedomen. For den aktuelle eigedomen er det i reguleringsplanen sett maks byggehøgde til kote + 21,75 moh, slik at reguleringsplanen opnar for eit høgare bygg enn kva som er omsøkt.

Fylkesmannen finn til liks med kommunen at uteområda på gnr 137 bnr 484 og 288 ikkje verte forringa med tanke på innsyn, utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve som følgje av tiltak på gnr 137 bnr 796. Ulempene for desse eigedomane går ikkje ut over det som det er pårekneleg og må tolast i det aktuelle området. Det ligg dermed 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.

Klagen fører etter dette ikkje fram.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. forvaltningslova § 28 tredje ledd.

Med helsing

Laila Pedersen Kaland e.f.
seniorrådgjevar

Max Jensen
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:			
Per Thorgersen	Alverneset 10	5916	ISDALSTØ
Dpi-Ejendom AS	Isdalstøbakken 81	5916	ISDALSTØ
Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
Wenche Johanne Egge	Alverneset 4	5916	ISDALSTØ
Trond Erik Monsen	Lonsvegen 7	5914	ISDALSTØ
Truls Erik Thorgersen	Alverneset 14	5916	ISDALSTØ
Toril Hopland	Lonsvegen 7	5914	ISDALSTØ
Marianne Thorgersen	Alverneset 10	5916	ISDALSTØ
Arne Johan Egge	Alverneset 4	5916	ISDALSTØ
Kristin og Marius Hovden	Strandgaten 230	5004	BERGEN