



Lindås Kommune
Teknisk Etat
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

es

11.3.2015

Vedr.: Svarskriv på avslag bolig

SAK NR 15/576-15/4711

KLAGE PÅ AVSLÅTT SØKNAD OM ETABLERING AV ENEBOLIG.

Viser til avslag på søknad om etablering av ny enebolig på Gbnr 137/117-Alver datert 04.03.15.

Kort orientering:

Søknaden ble levert inn til kommunen 16.02.15, og vi mottok brev om mangler i saken datert 23.02.15. Ansvarlig søker sendte inn orientering og forklaring på de punkt Kommunen anså som mangler i saken. Gjør også oppmerksom på at vi i tillegg fikk mangelbrev på vår søknad om riving av hytte på samme gbnr –(denne mangelen var saksbehandlingsfeil hos Kommunen og er nå rettet opp i-og godkjenning er gitt fra Kommunen).

Avslaget på oppføring av enebolig er gitt på følgende punkt:

1. Innkjørsel- må søke om dispensasjon.

-I følge saksbehandler må ansvarlig søker her søke om dispensasjon fra reguleringsplanen Kupaleitet. Tiltaket er i strid med Plan og Bygningslova § 12-4, samt reguleringsplan for Kupaleitet. Det refereres til PBL § 12-4 som sier følgende:

«En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 12-13.»



- Videre skriver kommunen at Gnr 137/117 ikke er med i reguleringsplan Kupaleitet.

-I neste avsnitt i avslaget står det:

«Tomta grenser til reguleringsplanen for Kupeleitet, men ligger innafor området for Kommunedelplan Knarvik og Alversund.

Siktforhold og bruk må difor skje ved ei reguleringsendring eller ved en søknad om dispensasjon» Admminstrasjonen gjør oss videre oppmerksom på at «Privatrettslig avtale ikkje overstiger ei reguleringsplan» - videre skriver kommunen: «administrasjonen vurderer difor den omsøkte avkjørsle til Gnr 137/117 ikke er i samsvar med PBL §12-4, og lovleg tilkomst til veg er difor ikkje oppfylt»

Svar fra ansvarlig søker:

Det første man må ta stilling til her er hvorvidt tomten er innenfor, eller utenfor reguleringsplanen Kupaleitet. Vi kan slå fast at tomten 137/117 er utenfor reguleringsplanen Kupaleitet.

Hvis man så ser i delingsvedtaket fra kommunen, datert 03.06.10 –hvor det står følgende:

«Det er sikra rett til tilknytning av veg, vassforsyning og avlaup gjennom ein privatrettsleg avtale med utbyggjar av reguleringsplan for kupaleitet, som grenser inn til eigedomen i Vest» Videre står det: «tomten må ha felles avkjørsle til regulert felles vegareal i reguleringsplan for Kupaleitet».

Hva er det så Kommunen ønsker dispensasjon fra? -Er det at vi opprettholder tidligere delingsvedtak gjort av kommunen det skal dispenserer for?

-Det refereres også til siktzone. – Dette huset er det siste huset på denne siden av privat blindvei.....Det sier seg selv at dette ikke er et problem som det må taes stilling til, men tar for ordens skyld med følgende:

§ 29-4 - avstandsbestemmelsene i pbl. og i veglova

I uregulerte områder eller der reguleringsplan ikke inneholder bestemmelser om byggegrense, gjelder de alminnelige byggegrenseavstandene i veglova. Bygningsmyndighetene skal i slike tilfeller ikke vurdere veglovens materielle krav, men påse at nødvendig tillatelse fra vegmyndighetene foreligger. I uregulerte områder er det Statens vegvesen som er dispensasjonsmyndighet langs riksveg og fylkesveger, og kommunen for kommunale veger, jf. veglova § 30 tredje ledd.

Vår konklusjon som ansvarlig søker er at plassering av avkjørsel allerede er bestemt og godkjent i delingsvedtaket datert 03.06.10. Det samme stetter Pbl §29-4

Vi forholder oss til dette, og sier at avkjørselen skal ligge der den nå er tegnet og søkt inn.

2. Omsøkt plassering av tiltaket – Huset må snues.

Kommunen skriver i sitt avslag følgende: «Videre vert det gjeve avslag på søknaden vedkommande husets plassering, med heimel i Pbl §29-4 Innsendte forslag av bustaden bryt med dei parallelle linjene i rundtliggjande bebyggelse»



§ 29-4 - avstandsbestemmelsene i pbl. og i veglova

Prinsipputtalelse/fortolkning | Dato: 09.05.2011

Vår referanse: 10/2664-2 NIS

Spørsmålet er om det er nødvendig å foreta en vurdering av plassering i forhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4 andre ledd om 4 meters avstand fra nabogrense når det på en uregulert eiendom skal bygges 3 meter fra offentlig vei dersom vegmyndighetene har gitt dispensasjon for plassering i forhold til avstandsbestemmelsene i veglova.

Det følger av pbl § 29-4 første ledd andre punktum at kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. I dette ligger at før kommunen gir tillatelse til byggverks plassering, må kommunen påse at en tillatelse ikke vil være i strid med veglovas bestemmelser. Pbl § 29-4 gir altså kommunen hjemmel til å avslå søknad dersom vegmyndighetene ikke gir tillatelse etter veglova.

I uregulerte områder eller der reguleringsplan ikke inneholder bestemmelser om byggegrense, gjelder de alminnelige byggegrenseavstandene i veglova. Bygningsmyndighetene skal i slike tilfeller ikke vurdere veglovens materielle krav, men påse at nødvendig tillatelse fra vegmyndighetene foreligger. I uregulerte områder er det Statens vegvesen som er dispensasjonsmyndighet langs riksveg og fylkesveger, og kommunen for kommunale veger, jf. veglova § 30 tredje ledd.

Departementet mener at reelle hensyn tilsier at det ikke er nødvendig med en dispensasjonsvurdering fra regelen om 4 meters avstand til nabogrense i pbl § 29-4 andre ledd når veimyndighetene har gitt dispensasjon for plassering i forhold til avstandsbestemmelsene i veglova. Som det følger av veglova § 29 skal "Byggegrensene (skal) ta vare på dei krava som ein må ha til vegsystemet og til trafikken og til miljøet på eigedom som grenser opp til vegen og medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn". Dermed vil selve vurderingen av hensiktsmessigheten av å bygge 3 meter fra offentlig vei være vurdert etter veglova.

Men kommer byggverket nærmere enn 4 meter i forhold til andre nabogrenser enn veien, da er selvsagt dispensasjon nødvendig fra 4 meters regelen i pbl § 29-4.

Pbl § 29-4 sitt formål om å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning, kan også være relevant ved bygging 3 meter fra offentlig vei. For eksempel kan det være relevant å vurdere byggverkets plassering i forhold til visuelle kvaliteter eller byggegrunn, miljøforhold mv. Dette tilsier at kommunen i et slikt tilfelle skal foreta en vurdering av tiltaket etter pbl § 29-4 første ledd, men trenger ikke å gå veien om dispensasjonsvurdering fra 4 meters regelen i andre ledd.



Svar fra ansvarlig søker:

I kommuneplanen for Knarvik og Alversund §2.4 heter det at «*Nye tiltak må vera tilpassa etablerte bygningsmasse på eiga tomt og nabotomter*»

-Det er akkurat dette som er gjort i forhold til plasseringen av tiltaket på tomten. –Vi har sendt inn flyfoto av område til kommunen, som viser at ca 90 % av boligene ligger i samme møneretning som tiltaket på 137/117. I reguleringsplanen for Kupaleitet finner vi dessuten hus som er plassert med møne i samme retning som på 137/117 –samt at vi finner boliger med møneretning motsatt vei.....slik at vi sliter med å forstå Kommunens syn på dette. ...

Avslaget begrunnes i § 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense... avslaget er begrunnet ut i fra helt andre kriterier enn det som denne loven skal ivareta..

Videre sier Plan og Bygningsloven:

§ 8-3. Plassering av byggverk

Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov. Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold

Konklusjon fra ansvarlig søker på punktet vedr plassering av tiltaket er derfor:

Når lys- og solforhold, utsikt og energibruk, naturgitte forutsetninger, brukbarhet er hensyntatt – samt at store deler av eksisterende bebyggelse i området er i samme møne retning, må det særskilte grunner til for å snu tiltaket. Særskilte grunner har ikke saksbehandler kommet med i dette tilfellet, men i stedet vist til avstandskrav i §29-4 som går på byggverkets plassering, herunder høydeplassering.

Med vennlig hilsen
for Reknes Byggjeverer LL


.....
Egil Sagstad