



Cathrine og Kjell Troye
Kleppevegen 117
5308 Kleppestø

Saksbehandler, innvalgstelefon
Guri Lovise Kvalsvik, 5764 3188

Vedtak i klagesak som gjelder oppføring av rekkehus på gbnr. 9/301 i Askøy kommune

Vi viser til deres klage av 08.01.2020 og til oversendelsen av klagesaken fra Askøy kommune i brev datert 31.01.2020.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester vedtaket fra Askøy kommune av 19.12.2019, sak 2018/4455, om tillatelse til søknad om rekkehus med tre enheter, felles garasje med boder og uteoppholdsareal på gbnr. 9/301.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på rammetillatelse til oppføring av rekkehus, garasje og opparbeidelse av uteoppholdsarealer på gbnr. 9/301. Tiltakshaver har også søkt om to andre tiltak på den samme eiendommen; rivning av eksisterende bolig og fradeling av tomt. Disse søknadene er behandlet under egne saksnummer, og er derfor ikke en del av denne klagesaken.

Askøy kommune mottok søknaden den 18.01.2019. Søknaden ble godkjent i vedtak av 21.06.2019, sak DS 479/19. Dere klaget på vedtaket, og kommunen opphevet eget vedtak den 16.10.2019, sak DS 1048/19. Bakgrunnen for opphevingen var at tiltaket var i strid med avstandskravet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 uten at det var innhentet nabosamtykke eller gitt dispensasjon fra bestemmelsen.

Søknaden ble tatt opp til ny behandling etter innhenting av nabosamtykke fra relevante parter. Kommunen ga ny rammetillatelse til søknaden i vedtak av 19.12.2019. Det er dette vedtaket som er gjenstand for klagebehandling i denne saken.

I klagen datert 08.01.2020 har dere blant annet vist til at alle sakene på gbnr. 9/301 burde ses samlet. Ifølge dere er det tydelig at tiltakshaveren prøver å omgå plankravet, som utløses ved oppføring av mer enn fire boenheter, ved å dele tomten og bygge tre boenheter først. Det er så langt ikke søkt om ytterligere boenheter, men det foreligger holdepunkter for at dette er tiltakshavers intensjon. Denne fremgangsmåten fører etter deres syn til en undergraving av bestemmelsene i



planen og en svekkelse av forutsigbarheten for berørte parter. Dere har også kommet med anførsler knyttet til manglende vei- og skolekapasitet og uteoppholdsarealene. Vi viser for øvrig til klagen av 08.01.2020 i sin helhet samt til tidligere klage og merknader i saken.

Tiltakshaver ba i e-post av 14.01.2020 om at klagen avvises på bakgrunn av at innholdet er fremsatt to ganger tidligere, ved nabovarslingen og i forbindelse med vedtaket av 21.06.2020.

Kommunen har behandlet klagen, men ikke funnet grunnlag for å ta den til følge til følge.

Fylkesmannen ba Askøy kommune om å komme med ytterlige kommentarer til klagen i brev datert 15.04.2020.

Vi mottok svar på henvendelsen den 06.05.2020. Kommunen viser i sitt svar til at oppføring av tre boenheter er i samsvar med kommuneplanen, og til at de må legge til grunn det tiltak som omsøkes. Videre peker kommunen på at omsøkte tiltak vil kunne legge begrensninger for fremtidig utbygging av den fradelte tomten, når det gjelder kjøreadkomst, muligheter for parkering, uteoppholdsareal m.m. Når det gjelder anførselen om at sakene må behandles av samme saksbehandler, viser kommunen til at sakstypene behandles av ulike avdelinger i kommunen og at byggesaksavdelingen kun tar stilling til byggesaken.

Når det gjelder sakens bakgrunn for øvrig, viser vi til sakens dokumenter. Vi forutsetter at partene kjenner saken.

Regelverk

Fylkesmannen er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven hos kommunene, se pbl. § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Ved klager på vedtak etter plan- og bygningsloven gjelder forvaltningsloven, med mindre annet følger av særlige bestemmelser, se pbl. § 1-9. Fylkesmannen kan under klagebehandlingen gå utenom klagegrunnene og prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. fvl. § 34. Ved prøving av saker undergitt fritt skjønn, skal Fylkesmannen legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Kommunen skal gi tillatelse til tiltak som ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Tiltak som er i strid med plan eller bestemmelser i plan- og bygningsloven, kan bare tillates dersom det blir gitt dispensasjon fra bestemmelsen tiltaket strider mot, jf. pbl. kapittel 19.

Det fremgår av pbl. § 11-6 at kommuneplanen er rettslig bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Planstatus

Eiendommen er ikke regulert.

I kommuneplanens arealdel (KPA) er eiendommen avsatt til boligformål. KPA punkt 3-4 fastsetter et plankrav ved oppføring av flere enn 4 enheter.



Fylkesmannens vurdering

Det er klaget innenfor fristen, og vilkårene for å behandle klagen er til stede, jf. fvl. §§ 28 flg. Vi finner saken tilstrekkelig opplyst til at vi kan behandle klagen, jf. fvl. § 33 siste ledd.

Plankravet

Det er i dette tilfellet søkt om å oppføre tre boenheter. Plankravet i KPA punkt 3-4, som utløses ved oppføring av mer enn fire boenheter, kommer dermed som et utgangspunkt ikke til anvendelse.

I klagen har dere gjort gjeldende at tiltakshaveren forsøker å omgå plankravet ved å søke om fradeling og oppføring av tre boenheter på nåværende tidspunkt, for så å senere søke om flere boenheter på den fradelte tomten.

Kommunen har besvart denne anførselen med at de må behandle byggesøknaden slik den foreligger på nåværende tidspunkt, og at de ikke har anledning til å spekulere i hva som er tenkt framtidig utnyttelse av tomten. Det er riktig at tiltakshaveren har vært i kontakt med vann og avløp og snakket om påkobling til flere enn fire enheter, men det er per nå bare søkt om tillatelse til tre boenheter. Kommunen viser også til at det ikke er uvanlig at en større utbygging blir vurdert i startfasen av byggesaker.

Videre viser kommunen til at utbyggingen av denne tomten vil kunne sette begrensninger for utbyggingen av den fradelte eiendommen blant annet når det gjelder adkomst, parkering og uteoppholdsarealer.

Fylkesmannen er enig i kommunens vurdering av at det er omsøkte tiltak som må legges til grunn i denne byggesaken. Tiltaket krever ikke at det utarbeides reguleringsplan, ettersom det bare er søkt om å føre opp tre enheter, jf. KPA punkt 3-4.

Vi har heller ikke merknader til at delingssøknaden og byggesøknaden er behandlet hver for seg. Kommunen har redegjort for at dette er ordningen i kommunen, og det er heller ikke uvanlig at fradeling og andre tiltak omsøkes separat.

Vi går ikke inn på spørsmål knyttet til fradelingen, ettersom dette ikke er en del av klagesaken.

Dersom det i fremtiden søkes om et tiltak på den fradelte tomten, vil dette tiltaket måtte vurderes isolert på bakgrunn av reglene i planen og i loven. Imidlertid vil omsøkte tiltak i denne saken kunne sette begrensninger for utnyttelse av eiendommen, slik kommunen skriver i sitt vedtak, i tillegg til at pbl. § 12-1 setter begrensninger for hvilke tiltak som kan oppføres uten reguleringsplan.

Fylkesmannen har etter dette ikke funnet grunnlag for å ta klagen til følge på dette punktet.

Uteoppholdsarealer

I klagen har dere også gjort gjeldende at uteoppholdsarealene ikke innehar gode kvaliteter.

Anførsler knyttet til uteoppholdsarealet har kommet frem tidligere i forbindelse med nabovarslingen og i klagen av 05.07.2019.

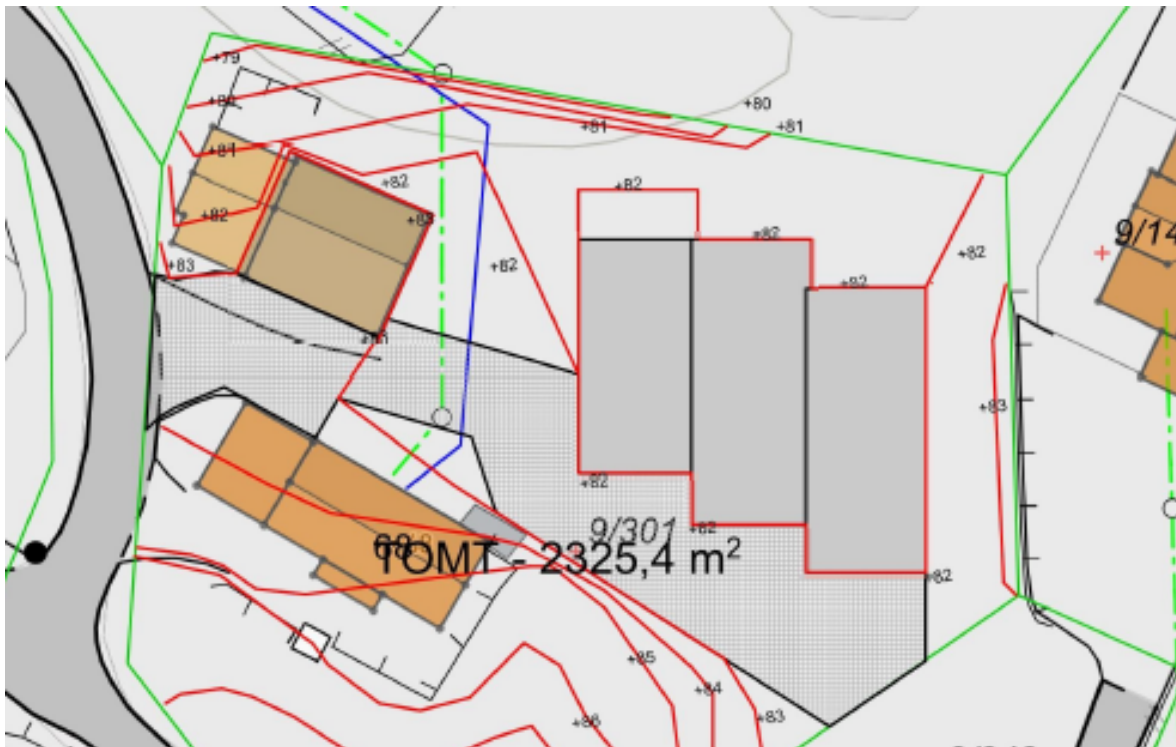
I forkant av den første rammetillatelsen av 21.06.2016 ble tiltakshaveren gitt anledning til å justere tiltaket, ettersom kommunen mente at utearealet for H2 ikke var tilstrekkelig egnet, både på grunn av formen, overlapp mellom utearealer for boenhetene og helning på terrenget. Tiltakshaveren



fulgte dette opp ved å trekke H1 mot sør, slik kommunen foreslo for å forbedre solforholdene for H2.

Kommunen mener nå at uteoppholdsarealene tilfredsstillter kravene i KPA både kvalitativt og kvantitativt.

Kravene til uteoppholdsareal fremgår av KPA punkt 8-1. For boenheter hvor bruksareal er større enn 65 m² stilles det krav om minimum 125 m² per boenhet, hvorav minimum 75 m² skal være privatareal, jf. punkt 8-1 bokstav a). Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer, fareområder, støyområder, areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelige areal, skal ikke medregnes ved beregning av uteoppholdsareal. Ikke overbygd del av terrasser, takterrasser, balkonger, altaner o.l. kan medregnes. Minimum 80 % av påkrevd uteoppholdsareal for den enkelte enhet skal plasseres på bakkeplan.



Revidert tiltak, der H1 er redusert og trukket mot sør.

I kvadratmeter er uteoppholdsarealene i samsvar med kommuneplanens krav til 125 m² per boenhet. Enhetene har hver sin uteplass i andre etasje, i tillegg til utearealer på nordsiden av byggene. Tiltakshaveren har redusert H1 i størrelse for å oppnå mer funksjonelle utearealer mot nord, og H2 har etter dette fått bedre solforhold.

Fylkesmannen finner i likhet med kommunen at tiltaket nå tilfredsstillter kravene i KPA punkt 8-1.

Andre forhold

Saken har vært gjenstand for en grundig vurdering i kommunen i to runder. Tiltaket er innenfor avstands- og høydekravene i pbl. § 29-4, og kommunen har ikke funnet grunnlag for å kreve en annen plassering, jf. pbl. § 29-4 første ledd.



Fylkesmannen finner ikke grunnlag for å tilsidesette denne vurderingen.

Når det gjelder anførselene knyttet til avkjørsel og veiens kapasitet viser vi til vilkårene i tillatelsen, under punkt 4 bokstav c og d. Avkjørselen må utformes i samsvar med kommunens veinorm.

Statens vegvesen har gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel, jf. vegloven §§ 40 til 43. Fylkesmannen er ikke klageinstans for denne typen tillatelser. Klage på slik tillatelse må behandles av kommunens eget klageorgan, jf. fvl. § 28.

Ut over klagegrunnene kan vi heller ikke se at det er gjort feil i saken som kan ha hatt virkninger på vedtaket, jf. fvl. § 41. Det er dermed ikke andre grunner til å nekte tiltaket.

Etter pbl. § 21-4 første ledd første setning har tiltakshaveren da rettskrav på å få godkjenning av tiltaket. Byggetillatelsen er dermed gyldig.

Oppsummering

Fylkesmannen stadfester kommunen sitt vedtak. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig og kan ikke klages på, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne-Kjersti Sande
fagdirektør

Guri Lovise Kvalsvik
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ASKØY KOMMUNE	Klampavikvegen 1	5300	KLEPPESTØ
HEIDRUN HUS AS	Smøråsvegen 22	5238	RÅDAL
Tomas Navikas	Kleppegrend 83	5308	