



Adressater etter liste

Saksbehandler, innvalgstelefon

Hilde Skogli, 5557 2363

Vedtak - Byggesak - Askøy - 9/404 - midlertidig brakkerigg

Vi viser til klagen som dere har sendt inn i forbindelse med ovennevnte sak. Videre viser vi til Askøy kommune sin oversendelse av klagesaken, mottatt her den 11.03.2020.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester Askøy kommune sitt vedtak datert 01.01.2020, DS 1308/19, tillatelse til oppføring av midlertidige brakkerigger.

Sakens bakgrunn

Den 01.01.20, i sak DS 1308/19 ga Askøy kommune tillatelse til oppføring av midlertidige brakkerigger på gbnr 9/404. Tillatelsen gjelder for en periode på inntil to år. Bruken av tiltaket skal være opphørt, og tiltaket tilbakeført senest innen 02.01.2022.

Vedtaket ble påklaget av Johnny Olsen, eier av gbnr 9/104, den 07.01.2020, av Otto Bjarte Lavik, eier av gbnr 9/226, den 13.01.2020 og av Gunnar Strand, eier av 9/234, i udatert klage.

Klagesaken ble behandlet av kommunen den 11.03.2020. Klagen ble ikke tatt til følge. Saken ble deretter sendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Fylkesmannen mottok tilleggsmerknader fra Johnny Olsen den 17.03.2020, fra Otto Bjarte Lavik den 18.03.2020 og fra Gunnar Strand den 25.03.2020.

Når det gjelder sakens bakgrunn for øvrig, viser vi til sakens dokumenter. Vi forutsetter at dere er kjent med disse. Fylkesmannen finner saken tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven (fvl) § 17.

Regelverk og plangrunnlag

Forvaltningsloven gjelder for Fylkesmannens saksbehandling, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saken, herunder også nye omstendigheter, jf. fvl § 34. Ved prøvingen av forvaltningens frie skjønn må Fylkesmannen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jf. fvl § 34 andre ledd.

Omsøkt eiendom er avsatt til *forretning/ kontor/ industri* i reguleringsplan nr. 201 - *Utvivelse av*



Storebotn næringspark.

Det fremgår av pbl § 30-5 at «[m]idlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, jf. § 20-1 første ledd bokstav j, må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene.»

Fylkesmannens vurdering

Vedrørende befaring

I klagen er det anført at kommunen og Fylkesmannen burde vært på befaring i denne saken.

Fylkesmannen vil vise til at forvaltningen har plikt til å sørge for at saken er tilstrekkelig opplyst før det blir fattet vedtak jf. fvl. § 17. Det foreligger likevel ikke en plikt til å gjennomføre befaring. Sivilombudsmannen har i sak 2008/985 uttalt følgende:

«Spørsmålet om befaring er påkrevd ved behandling av en byggesak, er ikke særskilt regulert i loven, men må avgjøres på bakgrunn av forvaltningens alminnelige plikt til å sørge for at saken er tilstrekkelig opplyst før vedtak treffes jf. forvaltningsloven § 17».

Fylkesmannen er av den oppfatning at saken har vært tilstrekkelig opplyst gjennom sakens dokumenter, herunder foto og grundige redegjørelser fra kommunen og klagerne. Vi mener derfor at det ikke er en saksbehandlingsfeil at kommunen ikke har vært på befaring i saken. På samme grunnlag har heller ikke Fylkesmannen vært på befaring.

Tiltak i strid med planformålet

I klagen stilles det spørsmål rundt om det er adgang til å godkjenne brakker som skal brukes til boligformål i et område som er avsatt til industriformål i plan.

Fylkesmannen vil vise til tolkningsuttalelse fra Kommunal- og regionaldepartementet (KMD) datert 18.05.2011, ref. 11/1161-2 NIS, hvor følgende fremgår:

«Bygninger, konstruksjoner eller anlegg er midlertidige når de skal plasseres for en kortere periode enn to år. Det er også en forutsetning at de ikke medfører arealinngrep som gir varige synlige spor etter tiltaket. Hovedbestemmelsen som regulerer slike tiltak finnes i plan- og bygningsloven (pbl.) § 30-5.

(...)

Departementet kan se at lovteksten sammenholdt med lovens forarbeider kan skape uklarhet i rettstilstand med hensyn til om reguleringsplanen er bindende også for midlertidige tiltak. Men som det fremgår av lovens forarbeider (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008 side 250) har departementet lagt til grunn at reguleringsplanen ikke har bindende virkning for midlertidige tiltak som skal plasseres inntil 2 år, med mindre planen selv uttrykkelig forbyr dette.

(...)

Når det gjelder forholdet til øvrige elementer i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, som arealformål og hensynssoner og andre bestemmelser enn de som er nevnt ovenfor, tar rettsvirkningen av planene etter pbl. §§ 11-6 første ledd og 12-4 første ledd i utgangspunktet sikte på å ramme permanente bygge- og anleggstiltak selv om bestemmelsene etter ordlyden også vil kunne gjelde midlertidige tiltak. Når det gjelder midlertidige tiltak, er det ikke gitt at en annen arealbruk enn forutsatt i planen, i en begrenset periode, får særlig betydning for muligheten til å ivareta de formål og hensyn planen skal sikre. Det må



derfor i slike tilfelle foretas en konkret vurdering av virkningen av tiltaket. En slik vurdering bør forankres i pbl. § 30-5 hvor de hensyn som ligger bak arealformål, hensynssoner og bestemmelser trekkes inn i vurderingen av om de forutsetninger som pbl. § 30-5 setter opp for å kunne gi tillatelse, er oppfylt. Departementet legger til grunn at også hensynet til å bevare naturmangfoldet trekkes inn i denne vurderingen. Hvis konklusjonen etter en slik vurdering blir at tiltaket kan aksepteres, vil det kunne gis tillatelse uten at det i tillegg må gjennomføres en dispensasjonsvurdering etter pbl. kapittel 19.»

I vedtak av 01.01.2020 skriver kommunen følgende:

«En reguleringsplan har ikke har bindende virkning for tiltak som skal plasseres i inntil 2 år, med mindre planen selv uttrykkelig forbyr dette. Det er ingen bestemmelser om midlertidige tiltak i plan 201, og planen anses dermed ikke bindende for omsøkt brakkerigg.»

Fylkesmannen har ikke merknader til kommunens vurdering av dette. På bakgrunn av ovennevnte uttalelse fra KMD er vi enig med kommunen i at plangrunnlaget ikke er til hinder for å gi tillatelse til omsøkte tiltak, selv om tiltaket ikke er forenelig med industriformålet i reguleringsplanen. Dette på bakgrunn av at tiltaket er midlertidig. Hvorvidt tillatelse skal gis må vurderes med utgangspunkt i pbl § 30-5.

Midlertidig tiltak – pbl § 30-5

Etter pbl § 30-5 skal midlertidige tiltak ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene.

Spørsmålet blir om boligbrakkene fører til «vesentlig ulempe» for omgivelsene, herunder dere som naboer til tiltaket.

I klagen er det anført at brakkeriggen påfører naboene store ulemper. Det vises blant annet til at riggen er trukket for langt inn i frisonen. Den burde vært plassert lenger øst på eiendommen for å minske ulempene for naboene. Det påpekes også at den aktuelle tomten ligger 10 høydemeter høyere enn bebyggelsen, og da hjelper det ikke at avstanden er på ca. 40 meter. En boligrigg i to etasjer med store vinduer vil slik klagerne se det gi uakseptabelt innsyn til naboers hus og uteområder. Tiltaket vil også medføre soltap. Klagerne er videre bekymret for hva som kan foregå på boligriggen, og viser til erfaringer fra andre steder i landet. Det påpekes at slike boligrigger kan være til stor sjenanse for omgivelsene. Det anføres at tiltaket burde vært plassert på en annen tomt lenger unna bebyggelse. Det finnes ledige og mer egnede tomter i området.

Kommunen skriver følgende i vedtak datert 01.01.2020:

«Etter bygningsmyndighetenes vurdering er det klart at den omsøkte brakkerigg ikke er til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv ettersom brakkene er plassert på en privat eiendom som er regulert til forretning/ kontor/ industri. Spørsmålet er dermed om brakkene innebærer en "vesentlig ulempe for omgivelsene".

Ordlyden gir anvisning på en skjønnsmessig vurdering av tiltaket sett i lys av omgivelsene. I tillegg til ferdsel og friluftsliv, som bestemmelsen uttrykkelig nevner, kan et tiltaks plassering være skjæmmende for landskapsbildet eller til ulempe for livet i naturen. Hvorvidt naboskap påføres ulemper er også et moment som må tas med i vurderingen

Etter pbl. § 29-4 skal bygningsmyndighetene vurdere en alternativ plassering av et tiltak dersom dets høyde eller plassering medfører kvalifiserte ulemper for nabo. Bestemmelsen tar først og fremst sikte på tilfeller



hvor et tiltak medfører betydelig svekkelse av naboens utsikt og (sol-) lys, samt luft mellom byggverkene. Sett hen til de konkrete ulemper § 30-5 uttrykkelig nevner og den omstendighet at det er tale om midlertidige konstruksjoner, må det være en høyere terskel etter § 30-5 enn etter § 29-4, for at naboer skal bli hørt med at tiltaket innebærer en "vesentlig ulempe".»

Og videre:

«I foreliggende sak skal det oppføres midlertidig brakkerigger som skal stå opp til to år. Når brakkeriggene er i bruk skal de anvendes som oppholdsplass for arbeidere som jobber med utbedring av fylkesvegen i området Marikoven – Skiftesvik. Brakkene vil dermed være i bruk både dagtid og nattestid.

Bygningsmyndighetene har forståelse for at brakkeriggene kan oppleves som en ulempe for merkadsstillere. En kan likevel ikke se at ulempene er vesentlige jf. pbl. § 30-5. Det vektlegges tungt at det etter gjeldende plangrunnlag kan oppføres bygninger for forretning/kontor/industri med maks gesims-/mønehøyde på 15 meter og en utnyttelsesgrad på 60 %. Det er dermed påregnelig at det i fremtiden kommer varig bebyggelse på eiendommen som kan ha over dobbel høyde og en vesentlig større grunnflate enn omsøkte brakkerigger. Bruken av brakkene vil skille seg fra den bruk som et industribygg vil innebære, ettersom brakkene skal huse arbeidere når de ikke er på jobb. En ser imidlertid ikke for seg at bruken vil være til særlig større ulempe ettersom rekreasjonsformål som hovedregel generere mindre støy-, støv- og luktulempene enn industrivirksomhet.

Videre vektlegges det at brakkene skal stå en begrenset tidsperiode på inntil to år. Avstanden mellom omsøkt tiltak og boliger på andre siden av passivsonen er også stor, over 40 meter på det nærmeste. Selv om brakkene er synlige for noen gjenboere medfører de ikke særlig tap av utsikt og lys. Sett i lys av ovenstående momenter kan en vanskelig se at midlertidig brakkerigger er til vesentlig ulempe for omgivelsene.»

Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader til kommunens vurdering av dette spørsmålet. Vi vil vise til forståelse for de argumentene dere fremsetter i klagen, og vi ser at dere som naboer kan oppleve ulemper som følge av tiltaket. Etter en helhetsvurdering finner vi likevel ikke at tiltaket kan sies å medføre «vesentlig ulempe» for dere og omgivelsene ellers. Vi vurderer etter dette tiltaket for å være i tråd med pbl § 30-5. Videre kan vi ikke se at tiltaket er i strid med øvrige bestemmelser i plan- og bygningsloven. Vi finner dermed at det kan gis tillatelse som omsøkt.

Andre forhold – historikk på eiendommen

I klagen og merknadene vises det til en del historikk i forbindelse med den aktuelle tomten. Det pekes blant annet på tiltak som har vært satt i gang uten nabovarsel og tillatelse. Kommunen skriver følgende om disse forholdene i vedtaket:

«I begge merknadene vises det til historikk på eiendommen og da særlig forholdet som gjelder fylling i passivsonen. Det vises blant annet til pålegg fra 2008.

Saken er vurdert avsluttet etter plan- og bygningsloven ved at det er gitt ferdigattest for fylling og planeringsarbeider i DS 576/16, som oppfølging av sak 00/01556. Saken ble fulgt opp som et resultat av innkommende melding om mulig ulovlighet fra merkadsstiller i 2014. For øvrig påpekes det at forholdet ikke har innvirkning på det tiltak som nå omsøkes, ettersom brakkeriggene ikke berører arealer i passivsonen.

Hva gjelder nevnte brakkerigger fra 2014, så ble disse godkjent lagret som midlertidig tiltak i vedtak av 07.11.14, DS 1294/14, etter at søknad kom inn som et resultat av ulovlighetsoppfølging. Tillatelsen ble



stadfestet av Fylkesmannen i Hordaland i vedtak av 29.01.15. I vedtaket fant ikke fylkesmannen at det forelå mangler hva gjelder kommunens ulovlighetsoppfølging i saken. Brakkene ble i ettertid fjernet, ikke etter pålegg fra kommunen slik som merknadsstiller anfører, men som et resultat av at tiltaket var omsøkt og godkjent som midlertidig lagring av brakkerigger.» Fylkesmannen har ikke merknader til dette.

Klagerne har også stilt spørsmål rundt om tiltaket faktisk vil være midlertidig, eller om det på sikt vil bli permanent.

Fylkesmannen vil vise til at vi har tatt stilling til søknaden og saken slik den foreligger. Det er søkt om en tidsbegrenset periode på to år, og det er det kommunen og vi har tatt stilling til under vår behandling av saken. Dersom det på et senere tidspunkt skulle være et ønske om å forlenge den tidsavgrensede perioden, eller plassere et permanent tiltak på tomten, er dette noe som krever ny fullstendig søknad. For ordens skyld viser vi til at et permanent tiltak på tomten som er i strid med arealformålet også vil kreve dispensasjon, jf. pbl § 19-2.

Oppsummering

Etter en gjennomgang av saken har ikke Fylkesmannen funnet grunnlag for å sette til side Askøy kommune sitt vedtak av 01.01.2020, DS 1308. Klage har ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Kjersti Sande
fagdirektør

Hilde Skogli
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

CONTEXO AS	Postboks 83	1941	BJØRKELANGEN
Askøy kommune	Klampavikvegen 1	5300	KLEPPESTØ
PTV EIENDOM AS	c/o Brann & Sprinklerteknikk Leirvikflaten 23	5179	GODVIK

Mottakerliste:

Johnny Olsen	Lavikvegen 4	5308	Kleppestø
Gunnar Egil Strand	Lavikvegen 6	5308	Kleppestø
Otto Bjarte Lavik	Lavikvegen 2	5308	Kleppestø