



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2113

Vår dato  
01.07.2016  
Dykkar dato  
29.04.2016

Vår referanse  
2015/15866 423.1  
Dykkar referanse  
14/2113

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

### Lindås - gnr 11 bnr 64 og 85 - Hølleland - oppføring av fritidsbustad

Vi viser til ekspedisjon frå Lindås kommune, mottatt her 29.04.2016.

#### **Vedtak:**

**Fylkesmannen opphevar Lindås kommune sitt vedtak av 28.04.2015, sak 14/2113 – 15/9290.**

#### **Bakgrunn for saka**

Lindås kommune ga den 20.03.2014 dispensasjon for riving av eksisterande fritidsbustad, og oppføring av ny fritidsbustad på gnr. 11 bnr. 64 og 85.

Den 28.04.2015 vart det gitt løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og etablering av ny fritidsbustad på same eigedom.

Vedtaket vart påklaga av nabo Nils Bjerking, ved brev av 14.10.2015. I klagen vart det mellom anna gjort gjeldande at fritidsbustaden ruver over hans eigedom, med direkte innsyn over det meste av eigedomen. Det vart gjort gjeldande at vindaugsopningar, veggjar og terrasse må plasserast som på eksisterande fritidsbustad. Det vart vidare vist til at utbygginga reduserer deira eigedom si usjenerte plassering betydeleg.

Plan- og miljøutvalet handsama klagen i møte den 27.04.2016, etter å ha gjennomført synfaring. Klagen vart ikkje teken til følge. Saka vart deretter sendt til 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.

#### **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 treffa nytt vedtak i saka eller oppheva det kommunale vedtaket og sende saken attende for heilt eller delvis ny handsaming, jfr. forvaltningslova (fvl) § 34.

Eigedomen er uregulert. I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er eigedomen avsett til fritidsbusetnad.

Kommunen har vurdert terrassen til å vere eit «mindre tiltak» som kan godkjennast plassert nærare nabogrensa enn fire meter, jfr. plan- og bygningslova (pbl) § 29-4 tredje ledd bokstav b.

Etter denne føresegna kan kommunen godkjenne at «*lignende mindre tiltak*» plasserast nærare nabogrensa enn fire meter utan at det er naudsynt med dispensasjon. Omsøkte terrasse heng fast i fritidsbustaden, og samla sett har fritidsbustad med terrasse eit bygd areal på over 50 m<sup>2</sup>. Pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b) kan derfor ikkje nyttast, jfr. TEK 10 § 6-4.

Det følger av rettleiaren til SAK 10 § 4-1 at:

*«Bygging av terrasse på bakken i områder med arealformål byggeområde ligger utenfor tiltaksbegrepet etter pbl. § 20-1. «På bakken» betyr at terrassegulvet ikke kan ligge høyere enn 0,5 m over terreng.*

*(...)*

*Terrasser med høyde mer enn 0,5 m over ferdig planert terreng vil være omfattet av tiltaksbegrepet i pbl. § 20-1.»*

Arealføremålet byggeområde omfattar mellom anna fritidsbusetnad. Tiltakshavar har i e-post til Fylkesmannen av 30.06.2016 opplyst at høgda varierer frå 0,15 meter til 0,60 meter frå terreng og oppunder bjelkelag. Vi fekk i tillegg opplyst på telefon same dag at terrassen ligger 30 cm over terreng inne ved hyttevegg, og 50 – 60 cm over terreng ytst. Fylkesmannen forstår det slik at bjelken som terrassen ligg på inne ved hyttevegg er om lag 15 cm tykk. Vi legg difor til grunn at terrassen si høgde varierer frå 0,3 meter til 0,6 meter over terreng.

På bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar, om at maks høgde på terrassen er 0,6 meter, legg Fylkesmannen til grunn at terrassen er plasserast med høgde meir enn 0,5 meter over ferdig planert terreng. Terrassen er difor søknadspliktig.

Det følgjer av pbl § 29-4 andre ledd at byggverk si avstand til nabogrensa ikkje skal vere under fire meter. Terrassen skal plasserast nærare nabogrensa enn fire meter, og er difor avhengig av dispensasjon frå pbl § 29-4 andre ledd, jfr. pbl § 19-2. Dispensasjon «*krever grunngitt søknad*», jfr. pbl § 19-1. Det er altså ikkje høve til å vurdere om det kan gis dispensasjon utan at det vert levert ei grunngitt søknad om dispensasjon frå pbl § 29-4 andre ledd. Fylkesmannen gjer merksam på at søknad om dispensasjon skal nabovarlast.

På bakgrunn av det ovannemnde finn Fylkesmannen å måtte oppheva kommunen sitt vedtak av 28.04.2015, sak 14/2113 – 15/9290. Saka vart sendt tilbake til kommunen for ny handsaming.

Fylkesmannen vil presisere at vi med opphevingsvedtaket ikkje har meint å leggje føresetnader for resultatet ved ei ny handsaming av saka i kommunen.

Fylkesmannen sitt vedtak på side ein er endeleg og kan ikkje klagast på, jfr. fvl § 28 tredje ledd.

Vi gjer merksam på at klagar kan sende inn krav om dekking av vesentlege og nødvendige

sakskostnader etter fvl § 36. Sakskostnadskravet skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland innan tre veker.

Med helsing

Laila Pedersen Kaland  
seniorrådgjevar

Cathrine Tvedt Lorentzen  
rådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:

Trine Linde og Jan Tore Strømme	Geitevikja 16	5353	STRAUME
Kålas & Sønn Byggevarehandel AS	Sauavågen 83	5915	HJELMÅS
Nils Bjerkeng	Hjellestadvegen 122 H	5258	BLOMSTERDALEN