



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Hilde Rasmussen Nilsen, 5557 2371

Vår dato  
15.12.2011  
Dykkar dato

Vår referanse  
2010/5614 423.1  
Dykkar referanse

Lindås kommune,  
Byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

### **Stadfesting - Klage - Lindås - Gnr 125 bnr 56 – Tilbygg til bustad – Tiltakshavar: Odd Helge Solberg - Kjeilen**

Vi ber om orsaking for den lage sakshandsamingstida. Det skuldast generelt stor saksmengd.

#### **Avgjerd:**

**Fylkesmannen i Hordaland stadfester Lindås kommune sitt avslag av 9.2.2011 på søknad om endring av løyve.**

#### **Saksutgreiing:**

Vi viser til oversending frå Lindås kommune ved eining for byggesak, datert 26.5.2011.

Lindås kommune gav løyve til oppføring av tilbygg til bustad 3.2.2010. Etter at det på plan- og miljøutvalet si synfaring i klagesak fremma av nabo, kom fram at det i det utførte arbeidet var avvik frå godkjente byggeteikningar, vart arbeidet stoppa og tiltakshavar vart oppmoda om å sende inn søknad om endring av løyve. Søknad om endring av løyvet vart mottatt hjå kommunen 30.12.2010, og kommunen av slo søknaden 9.2.2011.

Ansvarleg søkjar Kaland Trelast AS har klaga over avslaget den 28.2.2011.

Plan- og miljøutvalet handsama saka i møte 11.5.2011 og heldt fast på at dei avvika frå godkjente teikningar som er gjort, til saman resulterer i eit tilbygg som ikkje kan akseptrast ut frå estetiske vurderingar, jf. vedtaket av 9.2.2011.

#### **Fylkesmannen si vurdering:**

Vi vil først nemne at det ikkje er relevant for vår sakshandsaming av denne saka om klagefristen var ute da naboane klaga over at tilbygget ikkje var i tråd med løyvet av 3.2.2010. Kommunen sitt vedtak av 9.2.2011 er ei ny sak, om oppfølging av ulovlege forhold, jf. føresegnene i plan- og bygningslova (pbl) av 2008 kapittel 32.

Det omsøkte tiltaket er avslått med heimel i føresegna om visuelle kvalitetar i pbl av 2008 § 29-2.

Pbl § 29-2 seier følgjande:

*”Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.”*

Dei rettslege vilkåra som pbl § 29-2 set er utprega skjønnsmessige. Og at det dreier seg om eit fritt skjøn følgjer mellom anna av Frostating lagmannsrett sin dom av 14.1.2011. Likevel er det klart at Fylkesmannen som klageinstans ikkje er avgrensa av kommunane sitt frie skjøn, jf. Høgsterett sin dom av 15.2.2007 og forvaltningslova § 34 andre ledd første punktum som seier at klageinstansen kan prøve alle sider av saka. Men Fylkesmannen skal også legge vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret ved prøvinga av det frie skjønnet. Dette følgjer av forvaltningslova § 34 andre ledd tredje punktum. Når det gjeld kor sterkt Fylkesmannen skal leggje vekt på det kommunale sjølvstyret, så seier forarbeida<sup>1</sup> at *”Regelen utformes som en standardregel, noe som innebærer at den kan tilpasses de ulike områdene alt etter i hvor sterk grad hensynet til det kommunale selvstyret gjør seg gjeldende.”*

Kommunen har etter Fylkesmannen si oppfatning gjort ei grundig og konkret vurdering av tilbygget sin estetiske utforming og tilpassing til naturgjevne og bygde omgjevnader. Vi viser til Byggesakseininga si vurdering i vedtaket av 9.2.2011, der dei skriv følgjande:

*”- Frå å vera eit interessant innslag i eksisterande bygningsmiljø, har det gått over til å bli eit framandelement, både på eksisterande bygg og i nærmiljøet.*

*- Ved å bruke byggeskikkssirkelen (tilrådd av statens byggeskikkutval) vil tilbygget arkitektonisk ikkje ha ”samspel i form”, men være i ”negativ kontrast”.*

*- Med det som nå er oppført får tiltaket karakter av ”konfliktfylt kontrast”. Administrasjonen vurderer dette til å vera i strid med PBL§29-2*

*- Slik tiltaket står fram vert dette vurdert som skjemmande i seg sjølv og i forhold til omgjevnadene. ”*

Klagar hevdar at skilnaden på tilbygget slik det står og slik det var godkjent, er liten.

Tilbygget er ikkje til meir sjenanse for naboar enn det godkjende, og når det er ferdigstilt vil det ikkje lenger vere skjemmande. Vidare skriv klagar at arbeidet er satt i gang i god tru, og klagar stillar seg uforståande til at kommunen no kallar tilbygget eit framandelement. Klagar skriv at vurderinga av det arkitektoniske uttrykket er skjønnsmessig og varierer mellom dei ulike faggruppene.

Utgangspunktet for Fylkesmannen si vurdering er om tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølve og i forhold til omgjevnadene. Då dei gav det opphavlege løyvet, la kommunen vekt på at forma på karnappet skulle vidareførast. Kommunen legg no til grunn at tilbygget avvik både i storleik, form, tal på vindauge, mønehøgde og takutstikk i forhold til det som det vart gitt løyve til. Kommunen har vurdert dette slik at det til saman gjer at tilbygget blir eit framandelement, både på det eksisterande bygget og i forhold til omgjevnadene.

I kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad er området der det omsøkte tiltaket ligg regulert til spreidd bustadbygging. I føresegnene til planen, som trådte i kraft 6.9.2010, det vil seie etter at det opphavlege løyvet var gitt, men før klagar søkte om endring av løyvet, står det i pkt. 6.11 at

*”Nye tiltak skal innordne seg hovudform på eksisterande bygg. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudhuset.”*

---

<sup>1</sup> Ot. prp. nr. 51 (1995-95) s. 41.

Fylkesmannen meiner at Lindås kommune er best eigna til å gjere den skjønsmessige vurderinga som pbl § 29-2 krev, basert på lokal byggjeskikk og lokal politisk styring av den arkitektoniske utviklinga i området. Fylkesmannen meiner vidare at kommunen si saksutgreiing om tiltaket sine visuelle kvalitetar og tilpassing til dei bygde og naturlege omgjevnadene i denne saka er konkret og sakleg grunngjeve. Fylkesmannen finn då ikkje grunnlag for å setje til side den skjønnsutøvinga som kommunen har gjort i saka, jf. forvaltningslova § 34 andre ledd.

Klagar hevdar også at kommunen burde ha rettleidd tiltakshavar i høve til den arkitektoniske utforminga i det første møtet mellom tiltakshavar og kommunen, og ikkje etter godkjenning og igangsetting. Spørsmålet er altså om det kan seiast å ha skjedd eit brot på rettleiingsplikta i forvaltningslova § 11 som "kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold" og dermed gjer kommunen sitt vedtak ugyldig, jf. forvaltningslova § 41. Fylkesmannen legg like fullt til grunn at kommunen har oppfylt sin rettleiingsplikt i denne saka. Vi viser til at det går fram av administrasjonen sitt saksframlegg datert 29.9.2010 at det var dialog mellom tiltakshavar og kommunen i desember 2009, altså før løyvet vart gjeve, der det vart "*sett som krav at tilbygget skal ha same takvinkel som hovudtaket og same utforming som karnappet, ut frå estetiske vurderingar.*"

På grunnlag av drøftinga over stadfester Fylkesmannen eininga for byggesak sitt vedtak av 9.2.2011.

Klagen frå ansvarleg søkjar Kaland Trelast AS er etter dette ikkje teken til følge.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Else-Kristin foss Vikenes e.f.  
avdelingsdirektør

Hilde Rasmussen Nilsen  
rådgjevar

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

Kopi til:

Odd Helge Solberg	Keilegavlen 46	5953	FONNES
Sveinung Hope	Keilegavlen 48	5953	FONNES
Kaland Trelast AS	Keilevegen 53	5953	FONNES