



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Silje Sævik Bøe, 5557 2366

Vår dato  
30.09.2016  
Dykkar dato  
16.06.2016

Vår referanse  
2016/8246 423.1  
Dykkar referanse

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

### Lindås kommune - gnr 12 bnr 47 - Veland - oppføring av garasje

Fylkesmannen viser til oversending av klagesak frå Lindås kommune, mottatt her 16.06.2016.

#### Vedtak

**Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune v/ Plan- og miljøutvalet sitt vedtak av 16.03.2016, sak 032/16.**

#### Bakgrunn

Lindås kommune v/ Plan og miljøutvalet gav i vedtak av 16.03.2016, sak 032/16, avslag på søknad om oppføring av garasje med bygd areal (BYA) ca. 60 m<sup>2</sup>. Søknaden omfattar også grunn- og terrengarbeid, støttemurar og opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Vedtaket blei påklaga av H. Sandvik AS på vegne av tiltakshavar Ivan Myhr, ved brev av 21.04.2016. Kommunen har gitt oppreisning for oversitta klagefrist. Klagar gjer gjeldande at ingen naboar har kome med innvendingar til prosjektet, og grunneigar av gnr. 12 bnr. 15 har skrivne under ei erklæring for løyve til å bruke hans eigedom til inn og utkjørsle av omsøkte garasje. Garasjen tar svært lite eller inga utsikt frå naboar. Vidare er dei aktuelle naboar med omsyn til tomtegrensene einige i ein justering av grensene. Den eksisterande garasjen på omsøkte eigedom tilhøyrer gnr. 12 bnr. 38. Den omsøkte garasjen er plassert på eit areal av tomta som elles ikkje ville blitt utnytta til anna formål, slik at uteopphaldsareal ikkje minskar. Ingen siktsoner på nærliggande veger vil bli påverka av oppføringa. Vi viser elles til klaga i si heilskap.

Plan- og miljøutvalet handsama saka på møte den 25.05.2015, sak 058/16. Klaga blei ikkje tatt til følgje, og saka er sendt over til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Når det gjeld bakgrunn for saka elles, viser vi til saksdokumenta som vi legg til grunn at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl.) § 17 første ledd.

#### Fylkesmannens vurdering

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen sin handsaming av saka. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende, jf. fvl. § 34. Klageinstansen kan enten stadfeste, gjere om eller oppheve kommunen sitt vedtak. Fylkesmannen skal som klageinstans ta omsyn til det kommunale sjølvstyret ved prøvinga av det frie skjøn, jf. fvl. § 34.

## Plan

Omsøkte eigedom er i arealdelen til kommuneplanen (2011-2023) vist som bustadføremål. Eigedommen ligg i uregulert område.

Det går fram av føresegnene til planen punkt 1.1. at areal sett av til bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 blir tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål.

Det følgjer vidare av punkt 2.14 at det utan reguleringsplan kan gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl. § 20-2 bokstav a (som svarar til § 20-4 bokstav a etter endringar i plan- og bygningslova som tredde i kraft 01.07.2015) på eksisterande bustadeigedommar, når samla utbygging er innanfor dei grensene som er fastsett i føresegna. Det går vidare fram at bygd areal (BYA) ikkje skal overstige 20 %, og at samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus ikkje skal overstige 400 m<sup>2</sup>. Etter utbygging skal det vere igjen eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per hovudbueining.

Tiltaket inneber oppføring av garasje på 60 m<sup>2</sup>, og kan dermed reknast som eit mindre tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a, jf. byggesaksforskrifta (SAK 2010) § 3-1 bokstav b.

Det går fram av saksdokumenta at tiltaket fører til at utnyttingsgrad på omsøkte eigedom blir 39 % BYA. Det er allereie oppført garasje og uthus på eigedommen, og tiltakshavar opplyser at desse bygga tilhøyrer naboegedommen gnr. 12 bnr. 38. Det er i saksdokumenta opplyst at det er svært uryddige grenselinjer i området, som no vil bli forsøkt endra. Det er ikkje søkt om justering av grenselinjer. Fylkesmannen legg til grunn dei gjeldande eigedomsgrenser ved vår handsaming av saka. Det er ut frå saksdokumenta uklart om eksisterande garasje og uthus er tatt med i berekninga av BYA. Vi finn likevel at saka er tilstrekkeleg opplyst til at vi kan handsome klaga, sidan berekning av BYA vil vere minst 39 %.

Etter dette er vilkåra i føresegnene pkt. 2.14 ikkje oppfylte, og det kan dermed ikkje gjerast unntak frå plankravet i pkt. 1.1.

Kommunen uttaler i brev av 29.09.2016 at føresegna pkt. 2.14 ikkje er ein sjølvstendig avslagsheimel, men gir rammene for kva utbygging som kan skje utan krav om reguleringsplan.

Fylkesmannen legg etter dette til grunn at tiltaket krev dispensasjon frå føresegnene i kommuneplanen punkt 1.1 om plankrav.

## Dispensasjon frå plankravet

Det følgjer av pbl. § 19-2 andre ledd at det ikkje kan gis dispensasjon *«dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

Etter forarbeida til regelen må det gjerast ei interesseavveining, der fordelane med tiltaket må vegast opp mot ulempene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Vidare må det vere ein klar overvekt av omsyn som taler for dispensasjon. Dette inneber at det normalt ikkje vil vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak regelen det blir søkt om dispensasjon frå, framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Arealplanar gir uttrykk for ei konkret vurdering av arealdisponeringa for eit område på eit gitt tidspunkt. Vidare er arealplanar blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess, der ulike omsyn er vegne opp mot kvarandre av folkevalde organ. Det skal derfor mykje til for å fråvike ein gjeldande plan. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar av betyding ikkje skjer ved dispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging.

Fylkesmannen legg til grunn at omsyna bak plankravet er å sikre ei detaljert og heilskapleg vurdering av utbygging i eit område, gjennom ei grundig og formalisert prosess. Plankravet skal sikre at arealføremålet blir realisert på ein hensiktsmessig måte, og at særskilte krav og omsyn for området blir ivaretatt.

Fordelar ved tiltaket er at klagar får utnytte tomta si til å føre opp garasje.

Likevel er utnyttinga på omsøkte eigedom svært høg. Klagar uttaler at arealet der ny garasje er omsøkt ikkje har nytteverdi som uteoppfallsareal. Sjølv om dette arealet ikkje er den primære delen av utearealet på eigdommen, vil ein dispensasjon føre til at den omsøkte eigdommen vil få ei utnytting i BYA som er dobbelt so stor som det kommuneplanen legg til rette for i føresegnene pkt. 2.14. Ei ytterlegare auke i bygningsmasse vil også kunne redusere kvaliteten på dei allereie avgrensa uteareala ytterlegare. Kommunen viser i sin vurdering også til at ein dispensasjon vil kunne føre til ein uheldig presedens for framtidig utnytting av eigdommar i kommunen.

Det skal mykje til for å fråvike ein gjeldande plan. Kommunen har i plansamanheng tatt stilling til kva areal som har krav om planlegging i reguleringsplan ved nye tiltak, og når det kan gjerast unntak frå plankravet. Omsynet til ein heilskapleg planlegging av området, tilseier at utviklinga ikkje bør styrast ved enkeltdispensasjonar. Fylkesmannen finn at dispensasjon i denne saka vil kunne undergrave kommuneplanen som styringsverktøy, og vil også kunne skape presedens med omsyn til andre søknadar om dispensasjon.

Kommunen har i sin vurdering ikkje konkret tatt stilling til om omsyna bak plankravet i føresegnene pkt. 1.1 blir vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon til omsøkte tiltak. Fylkesmannen har likevel ikkje vesentlege merknader til kommunen sin vurdering av at fordelane ved ein dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2. Dei kumulative vilkåra i det rettslege grunnlaget for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd er dermed ikkje oppfylte.

Klaga har etter dette ikkje ført fram. Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune sitt vedtak av 16.03.2016, sak 032/16.

Fylkesmannens vedtak på side éin er endeleg, og kan ikkje påklagast vidare, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke, e.f.  
seniorrådgjevar

Silje Sævik Bø  
rådgjevar

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

Kopi til:

Ivan Myhr	Veland 7	5993	OSTEREIDET
H. Sandvik AS	Galteråsen 4	5916	ISDALSTØ