



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Laila Pedersen Kaland, 5557 2373

Vår dato
26.09.2017
Dykkar dato
30.06.2017

Vår referanse
2017/8648 423.1
Dykkar referanse

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås - gnr 134 bnr 348 - Hilland - oppføring av 4-mannsbustad

Me viser til ekspedisjon frå Lindås kommune, mottatt av Fylkesmannen i Hordaland 30.06.2017.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester vedtak frå Lindås kommune av 26.04.2017, sak 145/17.

Bakgrunn for saka

Me legg til grunn at partane er kjende med saksdokumenta, og dei faktiske tilhøva i saka. Me vil likevel kort nemna følgjande frå den tidlegare handsaminga av saka:

Lindås kommune gav 26.04.2017 avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av 4-mannsbustad på eigedomen gnr 134 bnr 348.

Vedtaket vart påklaga av tiltakshavar/ansvarleg søkar etter forlenga klagefrist. I klagen vert det m.a. vist til at bustaden har god terrengitilpassing og ein arkitektur som harmonerer med omgjevnadene. Klagar viser vidare til at det er tilstrekkeleg parkerings- og uteareal på eigedomen. I klagen vert det vidare vist til at formuleringa i reguleringsføresegnene § 2 viser at ein legg opp til ein fleksibilitet for type bygg, byggstorleik, utnytting og moglegheiter for andre løysingar innan planen. Det vert også vist til at det er store avvik mellom det som er bygd i området og fotavtrykket som er vist i planen. Klagar peiker også på at det er gitt løyve til ei rekke to, tre og firemannsbustader i området. I den samanheng vert det vist til at det er eit ulovfesta prinsipp at like saker skal behandlast likt.

Klagar viser vidare til at eigedomen er stor og at bygging av 4-mannsbustad vil vera i samsvar med dei nye ønska til kommunen for arealbruk. Klagar ser ikkje behovet for å utarbeida ein plan for ein attståande enkelttomt i feltet, der veg, vatn og avløp er sikra og der det er lagt opp til medverknad gjennom dispensasjonsprosessen. I ein reguleringsprosess for ein enkelt eigedom vil ein heller ikkje kunne sjå heilskapen som ein ønskjer å få på plass når ein regulerer eit større område. Klagar peiker også på at gjeldande plan er av eldre dato og at det er gitt fleire dispensasjonar, slik at planen ikkje har same styrke som ein nyare plan. Det vert også vist til uttale frå departementet der det heiter at det ikkje er noko som er til hinder for å dispensera frå eldre planar som ikkje er fullt utbygd og der reguleringsføresegnene er til hinder eller direkte motverkar ei tenleg utvikling av attståande eigedomar. Det er fleire vedlegg til klagen.

Eigar av gnr 134 bnr 301 skriv i sitt tilsvaer til klagen m.a. at ein som nabo ønskjer at det vert bygd på eige­domen, men at ein har merknader til storleik på bustaden og dispensasjonen. Som nabo ønskjer ein ikkje at trafikken aukar vesentleg, men at auken må haldast innanfor det reguleringsplanen opnar for.

Klagen er utdjupa i brev av 16.08.2017 til Fylkesmannen, der det m.a. er peika på at reguleringsplanen er fr  1985 og det er i stor grad dispensert fr  planen også for oppføring av 4-mannsbustader. Det vert vist til konkrete døme på slike dispensasjonar. Det vert stilt spørsmål ved om ikkje det skapar presedens at det er dispensert for 4-mannsbustad på tre andre reguleringsplanar i same reguleringsplan. To av tomtene er mindre enn omsøkte eige­dom. Klagar viser til at dette er grov forskjellshandsaming.

Plan- og miljøutvalet opprettheldt vedtaket 28.06.2017, under sak 068/17. Klagen vart ikkje teke til følgje. Saka vart deretter sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagehandsaming.

Fylkesmannen sitt syn på saka

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si sakshandsaming. Fylkesmannen kan pr va 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 saka attende for ny eller delvis ny handsaming, jf. fvl § 34.

Eige­domen er regulert til bustadformål i reguleringsplanen for Hilland.

Reguleringsplanen har ikkje føresegner om utnytting, slik at det kan reisast spørsmål om det i det heile kan byggast ut etter planen. Kommunaldepartementet har uttalt at ein som alternativ kan vise bygg på plankartet med storleik og plassering¹. Plassering og storleik på bygga i området ser ut til i stor grad å vera utført i samsvar med reguleringsplanen. Kommunen ser såleis ut til å ha praktisert planen slik at plassering og storleik er gitt. Me legg uansett til grunn at reguleringsplanen vert supplert av føresegner om MUA m.m. til arealdel av kommuneplanen. Fylkesmannen legg såleis til grunn etter dette at reguleringsplanen gir grunnlag for utbygging.

Det må vidare takast stilling til om oppføring av ein 4-mannsbustad på omsøkte eige­dom krev dispensasjon frå planen. Planf resegnene § 2 er fleksibel i si utforming, d  det heiter i føresegna at arealet skal byggast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen. Isolert sett ser det ut til å opna også for andre tiltak enn einebustader, men føresegna kan også tolkast slik at den synte plasseringa er meint som ei rettleiing. Ser ein føresegnene samla, så ser ein vidare at i § 4 andre ledd er det uttalt at for fleirbustadgruppene er avk yring og fellesanlegg for parkering vist på plankartet. Det er vist slike anlegg for nokre av eige­domane på plankartet, men ikkje for omsøkte eige­dom. Det taler for at planen for denne eige­domen opnar for einebustad, eventuelt med utleigeeining. Kommunen har også tolka planen slik at ein opnar for ei buening. Fylkesmannen legg såleis til grunn at oppføring av 4-mannsbustad på eige­domen er avhengig av dispensasjon frå reguleringsplanen. Kommunen kan berre dispensera dersom omsynet bak planf resegnene og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vera klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

¹ Planjuss 1/2012 s. 18

Reguleringsplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vera kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (07-08) s. 242.

I vurderinga av dispensasjon legg kommunen særleg vekt på at dersom det skal opnast opp for fortetting i området slik søkar ønsker, så må det skje gjennom endring av reguleringsplanen. Kommunen ser då for seg at ein då kan få vurdert ein større heilskap for området, og at forholda til infrastruktur vert tilstrekkeleg vurdert. Sjølv om det ikkje er så mange utbygde eigedomar i området, så vil ein i ein reguleringsprosess også kunne få vurdert om det bør opna opp for større utnytting eller fortetting også for utbygde eigedomar.

Når det gjeld storleik på tomter til bustadformål, vert det i klagen vist til at nye planar legg opp til langt mindre tomter enn omsøkte tomt. Fylkesmannen tiltrer her kommunen si vurdering om at regulerte tomter av denne storleik er blitt til gjennom ein planprosess der storleik på tomter har vore gjennom ein omfattande prosess, der gjerne uteareal i større grad er løyst ved bruk av felles friområde og/eller felles leikeplassar.

Det vert i klagen vist til at kommunaldepartementet har uttalt at det likevel kan dispenserast frå eldre planar som ikkje er fullt utbygd, og der reguleringsføresegnene er til hinder eller direkte motverkar ei hensiktsmessig utvikling av dei attverande eigedomane². Kommunen si vurdering er at utnytting av eigedomen til einebustad eller tomannsbustad ikkje er til hinder for ein tenleg bruk av eigedomen. Fylkesmannen har ikkje merknader til den vurderinga. Det er ikkje gitt at ein skal opna for ein arealbruk i plan som gir best mogleg avkastning for eigar av eigedomen. Ein må ha eit breiare planfagleg blick på arealbruken.

Me viser elles til uttale frå Kommunaldepartementet i Planjuss nr 1/2012 s. 17 der det vert konkludert med at Fylkesmannen skal vera svært tilbakehalden med å gjera om eit kommunalt avslag på søknad om dispensasjon frå plan. Me konkluderer etter dette me at omsynet bak planen vert vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon.

Forskjellsbehandling

Utgangspunktet for all offentlig sakshandsaming er eit ulovfesta prinsipp om at like saker skal handsamast likt, dvs. at usakleg forskjellshandsaming kan føra til at eit vedtak vert ugyldig. Likskapsprinsippet byggjer på generelle rettferdsførestellingar og inneber at forvaltningsavgjerder skal treffast etter ei objektiv og sakleg vurdering som sikrar likskap og rettstryggleik. For at ein skal konkludera med forskjellshandsaming er det ein føresetnad at sakene er like når det gjeld faktum og rettsleg sett, jf. årsmelding frå Sivilombodsmannen 2002 side 320.

Sjølv om kommunen legg til grunn at planen berre opnar for ei bueining, så har ein praktisert at ein opnar for to bueiningar dersom det vert søkt om dispensasjon. Kommunen si vurdering ser ut til å ha vore at infrastrukturen er dimensjonert for to bueiningar per eigedom. Kommunen har signalisert at det vil kunne vera aktuelt også for omsøkte eigedom. Bruken av planen er såleis noko uthola.

² Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

Kommunen går ved vurdering av klaga gjennom sakene som gjeld utbygging på dei eigedomane klagar viser til. Me viser i så måte til kommunen si oversikt. Praksis ser ut til å ha variert då det er døme på at tre einingar er godkjent utan at ein har vurdert dispensasjon. Det er også gitt dispensasjon for oppføring av 4-mannsbustad der to eigedomar er slått saman til ein (gnr 134 bnr 342). Det gjer at denne saka ikkje har likt faktum som gjeldande sak.

Klagar har vidare vist til dispensasjonssaker for 4-mannsbustader på gnr 134 bnr 361 og 362. Kommunen har ikkje gitt opplysningar om desse sakene utover at det er gitt dispensasjon. Kommunen har likevel høve til å endra praksis når det gjeld vedtak om dispensasjon, så sant praksisendringa er konsekvent og sakleg grunngjeve. Desse sakene ligg noko tilbake i tid, med vedtak frå 2004. Fylkesmannen legg såleis til grunn at kommunen vurderer slike saker annleis i dag, og har no sett eit større behov for ei samla vurdering av slike endringar i plansamanheng og at kommunen vil halda fast ved ein slik praksis i det vidare. Me finn såleis ikkje grunnlag for å hevda at det ligg føre usakleg forskjellshandsaming ved at det er gitt avslag på søknad om dispensasjon i denne saka.

Fylkesmannen har med dette vurdert tilhøva i saka, og klagar sine merknader. Dei faktiske og rettslege sidene av saka gir ikkje grunnlag for å endra vedtaket til Lindås kommune av 26.04.2017, sak 145/17.

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

Med helsing

Anne Kjersti Sande
seksjonsleiar

Laila Pedersen Kaland
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Dan Stephan Kaland	Hamangskogen 23	1338	SANDVIKA
Kaland Trelast AS	Keilevegen 45	5953	FONNES
Mette Bø og Trond Kyrre Fjelstad	Leitet 16 A	5911	ALVERSUND