



Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Saksbehandlar, innvalstelefon
Max Jensen, 5557 2382

Lindås - Gnr 113 bnr 18 - Spjotøyvegen 110 – Dispensasjoner – Flere tiltak på fritidseiendom

Vi viser til ekspedisjon fra Lindås kommune, mottatt her 29.10.2018.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester Lindås kommune ved plan- og miljøutvalget sitt vedtak av 23.05.2018.

Bakgrunn

Tiltakshaverne har ønsket å utføre flere tiltak, inkludert de som alt er utført, såkalt legalisering. Det gjelder takoverbygg, kjeller, terrasse med grillhus, vedbod, redskapsbod, parkeringsplass og støttemur. Det ble også søkt om to alternative traseer for vei; vei 1 eller vei 2. Disse kommer i strid med byggeforbudet langs sjøen, arealformålet på stedet og avstandskravet til nabogrense. Det ble derfor søkt om dispensasjoner.

Lindås kommune ved plan- og miljøutvalget ga den 23.05.2018 dispensasjon til tiltakene, med avslø for tre tiltak; takoverbygg, vedbod og redskapsbod. Utvalget ga dispensasjon for vei alternativ 1.

Tiltakshaverne klaget 09.06.2018 på avslagene. Flere av naboene klaget på de tiltakene som fikk dispensasjon.

Lindås kommune kom den 17.10.2018 til at klagen ikke skulle tas til følge, og saken ble 29.10.2018 sendt til Fylkesmannen for avgjørelse.

Klagen fra tiltakshaverne

Dere har klaget den 09.06.2018. Dere mener det kan gis dispensasjon for takoverbygget da det vender bort fra sjøen, ikke kan benyttes til annet enn tilkomst, og at avstanden til nabogrense fremdeles er tilstrekkelig (2,09 meter), og naboeiendommen uansett er tilstrekkelig stor. Dere klager videre over at kommunen valgte vei alternativ 1 i stedet for alternativ 2. Dere viser til fordelene med å bruke denne, herunder at den alt er etablert, er større enn for vei 1. Vi viser til klagen i sin helhet.

Klagene fra naboene

Møyfrid Låstad Johnsen (gnr 113 bnr 22) klaget i brev 18.06.2018. Hun klager over valget av veitrase.



Takoverbygg og støttemur til parkeringsplass må fjernes, det samme gjelder påbegynt frittliggende vedhus/redskapshus. Det er gjort forskjellsbehandling ift. andre som har hatt legaliseringssaker.

Ole Petter Furuseth (gnr 113 bnr 1) klaget i e-post 18.06.2018. Han stiller seg bak klagen fra Johnsen. Han skriver at han ønsker at det ble en løsnning som ikke gi både bnr 18 og 19 vei.

Arild Låstad har i henhold til fullmakt på vegne av Jarle Låstad (gnr 113 bnr 2) klaget i brev 20.06.2018. Han viser til jordskiftedommen fra 2010. Det er vegretten fra 1982 som må følges og ulovlig bruk av gangveien som bilvei må opphøre.

John Helge Walderhaug og Tommy Walle Sjurseth (gnr 113 bnr 7) viser til at de har gått til jordskiftesak. Avstanden uten påbygget er fremdeles for liten. Tiltakshaverne har sagt fram usannheter om naboene. De mener det mangler nødvendige tillatelser.

Kjellaug og Per Samuelsen (gnr 113 bnr 19) klager i brev av 18.06.2018. De klager på at det er gitt ansvarsrett. De viser til veirettigheter. De klager og på at de måtte måle opp hytten sin på nytt da de bygde i strid med løyvet, mens tiltakshaverne her har sluppet dette. Saken er for dårlig utredet da klagernes synspunkter ikke er tatt til etterretning. Det vises her til estetikkvurderingen. De mener det skulle vært satt en stopper for ulovlighetene for lenge siden. I merknad sendt direkte til Fylkesmannen krever de at Fylkesmannen tar stilling til veirettighetene.

Vi viser til klagene i sin helhet.

Fylkesmannens vurdering

Ved vurdering av klagesaker gjelder forvaltningsloven (fvl.) Fylkesmannen har full kompetanse til å vurdere klagen, og kan stadfeste kommunens vedtak, endre eller oppheve det og returnere saken til ny behandling, jf. fvl. § 34. Fylkesmannen kan ta hensyn til nye omstendigheter, og gå utenom det som er tatt opp i klagen. Ved vurderingen av det frie skjønnet, skal Fylkesmannen legge stor vekt på det kommunale selvstyret.

Vi finner saken tilstrekkelig opplyst til å ta stilling til den, jf. fvl. § 17.

Sakens tema

Saken gjelder dispensasjonene. Byggetillatelsen er ikke gitt ennå. Det er dermed ikke nødvendig å gå inn i forhold som bare kan behandles i byggesaken, slik som ansvarsretter.

Oppfølging i form av søknad i etterhånd, såkalt legalisering, er av lovgiver ansett som en tilstrekkelig form for oppfølging, se Ot.prp. nr. 39 (1993-94) s. 180 og Pedersen mfl, Plan og bygningsrett, 2 utgave bind 2 side 606-607. Forutsetningen er at det i saken legges til grunn sist kjente lovlig etablerte situasjon. Det skal dermed ikke være lettere å få etterhåndstillatelse, men heller ikke vanskeligere. Det er dermed ikke saklig å legge vekt på dette slik enkelte klagere vil.

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel i et område satt av til landbruk- natur og friluftsliv (LNF). Tomta ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, der det er et generelt byggeforbud etter plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8.

Generelt om dispensasjon

Tiltak må i utgangspunktet være i tråd med plan- og bygningsloven, eller bindende planer gitt i medhold av loven, se pbl § 1-6. Det kan likevel søkes dispensasjon.



Dispensasjon kan gis om vilkårene i pbl § 19-2 er oppfylt. Vilrårene er at formålet med bestemmelsen ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene. Ved dispensasjon fra loven skal det legges særlig vekt på helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.

Dispensasjon fra plan skal etter forarbeidene ikke være kurant da planene er vedtatt i kommunens høyeste organ etter en prosess der hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning skal være ivaretatt, og er sentrale som informasjons- og styringsverktøy, se Ot.prp. nr 32 (2007-2008) side 242.

Departementet har i brev 26.10.2009 uttalt at Fylkesmannen av hensyn til det lokale selvstyret skal være «svært tilbakeholdne» med å omgjøre vedtak der kommunen har avslått en dispensasjon.

Arealformål LNF

Tiltakene må være innenfor arealformålet. I kommunedelplanen er området vist som landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Tiltakene er derimot knyttet til fritidsbolig. Det kreves derfor dispensasjon.

Hensynene bak arealformålet LNF er å sikre samfunnsinteressene knyttet jord- og skogbruk, friluftsliv, lek, tilgjengelighet til naturen, samt i stor grad å hindre at arealet blir nedbygd. Det er ønskelig å sikre en helhetlig planlegging, og unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksjord og grøntstrukturer.

Fylkesmannen er enig med kommunen i at tiltakene som har fått dispensasjon ikke tilsidesetter hensynene vesentlig. Området er alt nedbygd med lovlige tiltak, tomten der tiltakene ligger er i hovedsak innmark for fritidsboligen, og det er dermed lite igjen av de hensynene som ligger bak arealdisponeringen. Fordelen er en bedre utnyttelse av tomten, og det er få til ingen særlige samfunnsmessige ulemper. Dispensasjonene berører heller ikke nasjonale eller regionale viktige hensyn. Dispensasjonene blir derfor stadfestet.

Avstandskravet

Etter pbl § 29-4 skal et tiltak ha en avstand til nabogrense på minst halve byggets høyde, og minst fire meter. Plassering i eller nærmere nabogrense krever samtykke, kommunens godkjenning eller dispensasjon.

Hensikten bak avstandskravet er å sikre lys, luft og rom mellom eiendommene samt hindre urimelig utsiktstap og innsyn på naboeiendommer. Avstandskravet er også satt for å hindre brannsmitte, se O.J. Pedersen, Plan- og bygningsrett 3. utgave bind 2 side 425.

Fylkesmannen er i saken her enig med kommunen i at vilkårene for å fravike avstandskravet ikke er oppfylt. Området er ikke et tettbygd strøk, men et LNF-område med hytter. Det må da normalt forventes for naboer at tiltakshavere holder seg til avstandskravene. Selv om avstanden alt er nærmere enn fire meter for resten av hytta, er det ikke grunnlag for å bygge nærmere, og hensikten bak regelen settes vesentlig til side ved å tillate tiltaket. Det er heller ikke klart flere fordeler enn ulemper, og vilkårene for dispensasjon er derfor ikke til stede. Det må også vektlegges at kommunen som lokal bygningsmyndighet har valgt å ikke gi dispensasjon.

Fylkesmannen er derfor enig i at dispensasjon for overbygget ikke skal gis. Som en følge avslå søknaden for dette.



Byggeforbudet mot sjøen

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonene mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres.

Tomten er alt bebygd med en fritidsbolig. Det er dermed lite igjen av de sentrale hensynene bak dispensasjonen. Fordelen er blant annet at en får en bedre utnytting av eiendommen og sikrer tilkomst. Nasjonale eller regionale hensyn settes ikke til side. Vilkårene for å gi dispensasjon er derfor til stede. Vi viser til kommunens vurdering som vi tiltrer.

Vei m.m.

Privatrettslige forhold er ikke relevante i byggesaker, se pbl § 21-6. Disse må de private partene løse selv, om nødvendig i domstolene. Dispensasjonssaker og byggesaker er altså kun en kontroll om vilkårene etter plan- og bygningsloven er oppfylt. Kommunen skal likevel avvise saken dersom det er åpenbart at nødvendige rettigheter mangler. Ordlyd og praksis viser at dette er en meget høy terskel.

Det er søkt om å etablere vei. Det er pekt på to alternativer, og begge går frem av jordskifteretten sin dom. Det er dermed etablert veirettighet. Det er dermed ikke *åpenbart* at en mangler en nødvendig rettighet. De øvrige klagepunktene som naboene har tatt opp om vei og veiforhold er ikke relevante i byggesaken, og kommunen og Fylkesmannen kan dermed ikke ta stilling til disse.

Tiltakshaverne har klaget over at kommunen har valgt alternativ 1 i stedet for alternativ 2. Fylkesmannen peker her på at dere har søkt om å få ett av to alternativ, og har fått det ene. Fylkesmannen er i tvil om det er mulig å klage i slike tilfeller. Men uansett er vi enige i at alternativ 1 er bedre. Dette tar hensyn til visuelle kvaliteter, miljø og naturforhold på stedet, og er den løsningen kommunen ønsker. Fylkesmannen finner ingen grunn til å overprøve kommunens vurdering her.

Det er dermed ikke grunnlag for å endre veien mm. slik den er godkjent.

Likebehandling

Like saker der det er mulig å utøve skjønn, skal behandles likt, dersom de faktisk og rettslig sett er like. Men regelen forbyr ikke endringer, og regulerer heller ikke saker som kun handler om lovens vilkår er til stede, se Sivilombudsmannens uttalelse i SOM-2017-1231.

Saken her gjelder dispensasjon. Dette er et spørsmål om lovens vilkår er oppfylt. Det er som vist ovenfor her til stede. Klagerne har uansett ikke vist til at det er faktiske eller rettslige likheter med andre saker om dette. Det foreligger dermed ikke noen usaklig forskjellsbehandling i saken her.

Saksbehandling

En nabo klager over at han ikke ble kalt inn til befaring fordi han ikke var part. Fylkesmannen tar ikke stilling til om det er en saksbehandlingsfeil. Dette fordi de forholdene han har tatt opp i klagen er privatrettslige. Slike forhold er ikke relevante i byggesaken, se drøftelsen ovenfor her. Eventuell feil har dermed ikke kunne ha hatt noen virkning på vedtaket. Da kan en se bort fra feilen, se forvaltningsloven § 41. At kommunen opprettholdt vedtaket etter å ha fått klage styrker dette synet.

Noen av klagerne mener saken er utilstrekkelig opplyst fordi deres syn er et annet enn kommunen. Saken skal opplyses tilstrekkelig se fvl § 17 men det er primært søker som skal opplyse den via søknad, se pbl § 19-1. Kommunen ved utvalget har vært på befaring og gitt en skriftlig og tilstrekkelig begrunnelse, jf fvl § 25. Nabovarslingen er korrekt, og partene har fått fremme en rekke synspunkter



til saken. Etter Fylkesmannens syn er saken klart tilstrekkelig opplyst. At kommunen er uenig med klageren i vurderingene er ikke det samme som at saken er mangelfullt opplyst.

Fylkesmannen kan ikke se at det foreligger andre avgjørende saksbehandlingsfeil.

Oppsummering

Klagene ikke til følge. Kommunens vedtak stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig, og kan ikke klages videre, se fvl § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Sigurd K. Berg
seniorrådgiver

Max Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke fysisk signatur

Kopi til:

Tommy Walle Sjurseth	Fløksand 3	5918	Frekhaug
Møyfrid A Låstad Johnsen	Frieda Fasmers Vei 13 A	5171	Loddefjord
John Helge Walderhaug	Spjotøyvegen 345	5955	Lindås
Ole Petter Furueth	Brakeveien 25 B	5141	Fyllingsdalen
Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Kjellaug Samuelsen	Solhaugvegen 12	5355	KNARREVIK
Jarle Kristian Låstad	Sirsetvegen 47	5955	Lindås
Per Otto Samuelsen	Solhaugvegen 12	5355	KNARREVIK
Irene Eline Valøen Sørli	Grønnlivegen 14,	5300	Kleppestø
Arild Idar Låstad	Sirsetvegen 40	5955	Lindås
Rune Samuelsen	Solhaugvegen 12	5355	KNARREVIK