



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2113

Vår dato  
03.09.2015  
Dykkar dato  
15.06.2015

Vår referanse  
2015/8362 423.1  
Dykkar referanse  
14/7309

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

### Lindås - Alverneset - gnr 137 bnr 288 - deling

Vi viser til ekspedisjon frå Lindås kommune, mottatt av Fylkesmannen 15.06.2015.

#### Vedtak

**Fylkesmannen opphevar Lindås kommune v/Plan- og miljøutvalet sitt vedtak av 04.02.2015, sak 006/15.**

#### Bakgrunn for saka

Lindås kommune v/Plan- og miljøutvalet gav i vedtak av 04.02.2015, sak 006/15, avslag på søknad om overføring av areal frå gnr. 137 bnr. 288 til gnr. 137 bnr. 484.

Vedtaket blei påklaga av tiltakshavar, Pål Thorgersen, ved brev av 06.03.2015. I klagen vart det mellom anna gjort gjeldande at det er uforståeleg at det ligg krav til regulering for ei arealoverføring som det her er snakk om. Det vert vidare vist til at det ikkje var naudsynt å sende nabovarsel til eigar av nausteigedom gnr. 137 bnr. 549. Vidare vert det vist til at arealoverføringa ikkje utløyser nye krav til tilkomst, og at det ikkje finns noko konflikt knytt til tilgjenge i området. Fylkesmannen viser til klagen i sin heilskap.

Plan- og miljøutvalet handsama klagen i møte 10.06.2015, sak 087/15. Klagen vart ikkje teken til følgje. Saka vart deretter sendt til Fylkesmannen i Hordaland 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) § 17 første 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 i kommunedelplan for Alversund og Knarvik sett av til bustadområde. I kommunedelplanen punkt 2.3 går det fram at det skal liggje føre ein godkjend reguleringsplan før tiltak, som for eksempel deling av eigedom, kan gjennomførast.

Det følgjer vidare av kommunedelplanen punkt 2.4 at:

*«Område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan vert betrakta som eit byggeområde. I desse områda kan det gjennomførast tiltak om det er teke høgde for følgjande:*

*Kapasitet på infrastruktur som veg, vatn, kloakk og straum.*

*Det er areal eigna til leik igjen på tomten etter tiltaket er gjennomført.*

*Nye tiltak må vera tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabotomtar.*

*Ved ynskje om å etablere fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan. (Til ein bueining må det vera eige kjøkken og bad).»*

Av Plan- og miljøutvalet si grunngjeving i vedtak av 10.06.2015, sak 087/15, går det fram at:

*«Kravet om regulering gjeld i samband med alle tiltak som krev vedtak etter pbl § 20-1. arealoverføring av det omfanget som det her er søkt om, krev slikt vedtak.»*

Fylkesmannen kan ikkje sjå at kommunen har vurdert om kommunedelplanen punkt 2.4 er anvendeleg i denne saka eller ikkje. Vi viser til at klagar har stilt spørsmål ved om det eksisterer eit plankrav, med tilvising til punkt 2.4. Plan- og miljøutvalet har ikkje kommentert dette i samband med handsaminga av klagen. Fylkesmannen fekk i telefonsamtale med saks- handsamar i kommunen 01.09.2015 opplyst at dei ikkje har vurdert punkt 2.4 ved hand- saminga av saka.

Fylkesmannen har undersøkt plankartet, samt Skog og landskap sine kart for området. Karta viser at området i stor grad er utbygd. Det er få eigedomar utan busetnad. Fylkesmannen finn det difor uklart om punkt 2.4, som gjeld område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan, kan nyttast i denne saka. Vi viser til at kommunen ikkje har sagt noko om korleis kapasiteten er på infrastruktur som veg, vatn, kloakk og straum, eller om det er areal eigna til leik igjen på tomta etter at tiltaket er gjennomført.

Vedtaket er etter dette ikkje tilstrekkeleg grunngjeve, jfr. krava til grunngjeving i fvl §§ 24 og 25. Her kjem det fram at både faktum, rettsreglar og hovudomsyna bak kommunen si skjønns- utøving skal gjerast greie for i vedtaket.

Grunngjevinga av einskildvedtak har som føremål å gi partane ei forklaring på utfallet av saka og vil også gjere greie for dei omsyna som vedtaket byggjer på. Partane vil då lettare kunne forstå kvifor saka fekk eit slikt utfall. Eit forvaltningsvedtak kan kjennast ugyldig når grunn- gjevinga ikkje gir tilstrekkeleg grunnlag for å vurdere om vedtaket lir eller feil i innhaldet. I Isenedommen (Rt. 1981 s. 745) vart det uttalt at det var *«mangler ved begrunnelsen (som) kan tyde på svikt ved avgjørelsen.»* Vedtaket vart deretter kjent ugyldig av domstolane.

Då det ikkje ligg føre ei grunngjeving som oppfyller lova sine krav, er det ikkje mogleg for Fylkesmannen å vurdera om kommunen har lagt til grunn ei korrekt lovforståing ved hand- saminga av saka.

Fylkesmannen kan etter dette ikkje utelukka at den mangelfulle grunngjevinga kan ha verka inn på resultatet i saka, jfr. prinsippet i fvl § 41. Vi finn derfor å måtte oppheve Lindås kommune v/Plan- og miljøutvalet sitt vedtak av 04.02.2015, sak 006/15, og sender saka tilbake til kommunen for ny handsaming.

Fylkesmannen minner avslutningsvis om at «*Dispensasjon krever grunngitt søknad*», jfr. pbl § 19-1. Dersom tiltaket er avhengig av dispensasjon, må det altså søkast om dispensasjon eller så må tiltaket avslås. Kommunen kan ikkje behandle saka som om det var søkt om dispensasjon, slik det ser ut til å vera gjort i denne saka.

Fylkesmannen vil vidare peika på at omsøkte eigedom ser ut til delvis å ligga innanfor byggegrense mot sjø fastsett i kommunedelplanen punkt 2.2.2 og vist på plankartet. Fylkesmannen kan ikkje sjå at det har vore tema i saka.

Fylkesmannen sitt vedtak på side éin er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jfr. fvl § 28 tredje ledd.

Fylkesmannen vil avslutningsvis understreke at vi med dette ikkje har lagt føresetnader for resultatet ved ny handsaming av saka i kommunen.

Det er høve for klagar å krevje dekning for vesentlege kostnadar når eit vedtak er endra til gunst for klagar, jfr. fvl § 36. Kravet må setjast fram for Fylkesmannen innan tre veker.

Med helsing

Rune Fjeld  
assisterande fylkesmann

Anne Kjersti Sande  
seksjonsleiar

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

Kopi til:  
Per Thorgersen Alverneset 10 5916 ISDALSTØ