



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Marianne Sandvik, 55 57 21 04

Vår dato
03.02.2016
Dykkar dato
17.11.2015

Vår referanse
2015/14960 423.1
Dykkar referanse

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Byggesak - Lindås kommune - gnr 134 bnr 342 og 343 - Hilland Aust - oppføring av firemannsbustad

Vi viser til ovannemnde sak, motteke av Fylkesmannen den 17.11.2015.

Vedtak

Fylkesmannen opphevar Lindås kommune v/plan- og miljøutvalet sitt vedtak datert 02.09.2015, sak 114/15.

Saksgang

Bygningsmyndighetene gav i vedtak av 27.03.2015, sak 109/15, avslag på søknad om oppføring av firemannsbustad på gnr. 134 bnr. 342/343. Vedtaket vart klaga på av Reigstad Bygg og Eigedom AS i brev av 11.04.2015.

Etter synfaring på eigedomen vart klaga handsama av plan- og miljøutvalet i møte den 02.09.2015, sak 114/15, og vart teken til følgje. På bakgrunn av dette vart det gjeve løyve til oppføring av firemannsbustad på eigedomen. Vedtaket vart klaga på av Rita Mellingen i e-post den 08.10.2015.

Klaga vart handsama av plan- og miljøutvalet i møte den 11.11.2015, sak 149/15, men vart ikkje teken til følgje. Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen 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 sakshandsaminga hos Fylkesmannen, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka, under dette også nye omstende, jf. fvl § 34 andre ledd.

Plan- og miljøutvalet gav følgjande vedtak av 02.09.2015, sak 114/15:

- *Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen frå Hilland Aust for oppføring av firemannsbustad som omsøkt på gbnr 134/342 og 134/343.*
- *Det må vera oppstillingsplass til 2 bilar for kvar bueining.*

- *Dei 2 eigedomane må vera slått saman etter matrikkellova før det eventuelt kan gjevast bruksløyve.*

Vedtaket er grunngeve slik:

«Etter synfaring ser ein at føremonene er større enn ulempene. Det vil vera til mindre sjenanse for naboer, og meir felles uteareal. Tiltaket vil gje god heilskap og bidra positivt for området i forhold til opphaveleg plan. Det er teke omsyn til belastning og utsikt/innsyn til naboer, og vil gje dalen ei meir open løysing. Storleik og løysing i høve uteareal er gjennomtenkt og tilfredsstillande, parkering med 6 bilar er i samsvar med reguleringsplanen. Terreng-inngrepa vil vere akseptable. Planen er frå 1985, tomtene har vore lite attraktive, utbygginga vil gje ei hensiktsmessig utvikling. Det ligg føre presidens frå tidlegare saker, der det er gjeve løyve til mellom anna to 4 mannsbustader på einbustadtomter, samt ei rekkje tilsvarande avvik frå planen.»

Fvl § 24 første ledd slår fast at *«[e]nkeltvedtak skal grunngis.»* Fvl § 25 første ledd stiller krav til innhaldet i grunngevinga. I følgje den skal grunngevinga *«gjengi innholdet av reglene vedtaket bygger på»* dersom det er naudsynt for at partane skal vere i stand til å forstå vedtaket. *«I begrunnelsen skal dessuten nevnes de faktiske forhold som vedtaket bygger på»,* og *«[d]e hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av det forvaltningsmessige skjønn, bør nevnes.»*

Grunngeving av eit enkeltvedtak skal gje partane ei forklaring og gjere greie for dei omsyna som vedtaket byggjer på. Partane vil då betre kunne forstå bakgrunnen for at saka fekk eit slikt utfall. Eit forvaltningsvedtak kan kjennast ugyldig når grunngevinga ikkje gjev eit tilstrekkeleg grunnlag for å vurdere om vedtaket lir av innhaldsmessige feil. Det er slått fast i rettspraksis at manglar ved grunngevinga kan tyde på svikt ved sjølve avgjerda, og kan medføre at et vedtaket er ugyldig.

I dette tilfellet er det nødvendig med dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for at det kan gis løyve til det omsøkte tiltaket. Dispensasjon kan ikkje gis viss omsyna bak føresegna det dispenserast frå, eller omsyna i lovas føremålsføresegn, vert *«vesentlig»* sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere *«klart»* større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at plan- og miljøutvalet har teke tilstrekkeleg stilling til om vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylte. Vi kan heller ikkje sjå at utvalet har teke tilstrekkeleg stilling til om det omsøkte tiltaket vil innebere at eigedomen har utomhusareal i samsvar med pbl § 28 -7 og om tiltaket er utforma i samsvar med pbl kapittel 29.

På bakgrunn av det ovannemnde kan Fylkesmannen ikkje sjå at vedtaket tilfredsstiller krav i fvl §§ 24 og 25. Det er difor ikkje mogleg for Fylkesmannen å vurdere om kommunen har lagt til grunn ei korrekt lovforståing ved handsaming av denne saka. Vi kan ikkje sjå vekk i frå at manglane ved grunngevinga kan ha verka inn på resultatet i saka, jf. prinsippet i fvl § 41.

Etter gjennomgang av saka finn Fylkesmannen å måtte oppheva Lindås kommune sitt vedtak datert 27.03.2015, sak 109/15. Saka vert sendt tilbake til kommunen for ny handsaming.

Fylkesmannen vil presisere at vi med opphevingsvedtaket vårt ikkje har meint å leggje føresetnader for resultatet ved ei ny handsaming av saka i kommunen.

Fylkesmannen sitt vedtak på side ein er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Vi gjer merksam på at klagar kan sende inn krav om dekking av vesentlege og nødvendige sakskostnader etter fvl § 36. Sakskostnadskravet skal sendast Fylkesmannen i Hordaland innan tre veker.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Anne Kjersti Sande
seksjonsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Reigstad Bygg og Eigedom AS	Gjervik ytre	5914	ISDALSTØ
Rita Mellingen	Kalvatræ 13	5911	ALVERSUND