



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Sigurd Kolbjørn Berg, 5557 2372

Vår dato
30.08.2017
Dykkar dato
09.06.2017

Vår referanse
2017/7493 423.1
Dykkar referanse

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås - gnr 137 bnr 793 - Alver - oppføring av einebustad med sokkeleilegheit

Me syner til kommunen si oversending av 09.06.2017.

Vedtak

Fylkesmannen i Hordaland opphevar Lindås kommune ved plan- og miljøutvalets vedtak av 22.03.2017 i sak 025/17, avslag på søknad om dispensasjon.

Bakgrunnen for saka

Me legg til grunn at partane er kjende med saka og gir berre eit kort samandrag.

Tiltakshavar har søkt om dispensasjon frå plankrav. Eigedommen er omfatta av i kommunedelplanen for Alversund og Knarvik (heretter KDP) og er sett av til bustadføremål. Etter KDP 2.4 fjerde punkt er det i visse tilfelle krav om regulering.

Opphavelg var tomte større, men i 2016 vart ho delt i to i vedtak av 30.05.2016. Det var då ein føresetnad at tomtane skulle nyttast til einebustader og at restarealet skulle vere felleseige og brukast til vegtilkomst. Kommunen vurderte at det ikkje var nødvendig med dispensasjon frå plankravet for frådelinga, då det samla sett ikkje skulle førast opp meir enn to bueiningar på den opphavlege tomte.

Ny eigar av tomte har søkt om å få byggje bustad med sokkelleilegheit og dispensasjon frå plankravet. Søkjaren har mellom anna synt til at informasjonen i delingsløyvet ikkje vart gjeve vidare til ny eigar, at dei fleste andre områda har reguleringsplanar og at kostnadane for ein eigen plan her vil verte for store.

Plan- og miljøutvalet nekta i møte 22.03.2017 dispensasjonen. Vedtaket vart klaga på i brev 22.04.2017. Utvalet kom den 31.05.2017 til at vedtaket vart oppretthalde. Saka vart den 09.06.2017 sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd. Etter purring herifrå sendte kommunen den 28.08.2017 dei siste dokumenta til Fylkesmannen.

Fylkesmannen ser saka slik

Ved vurdering av klagesaker gjeld forvaltningslova. Fylkesmannen har full mynde til å vurdera klaga, og kan stadfeste kommunen si avgjerd, endra ho, eller oppheva avgjerda og sende saka attende til kommunen for handsaming, sjå forvaltningslova (fvl.) § 34. Fylkesmannen kan ta omsyn til nye omstende, og gå utanfor det som er klagegrunnane.

Ved vurderinga av omstende som er fritt skjøn, skal Fylkesmannen leggje vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret, sjå fvl § 34 tredje ledd.

Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. fvl § 17.

Tiltak skal godkjennast om det ikkje er lovheimel til å nekte det. Om eit tiltak ikkje er i strid med føresegner i lova, forskrifter gjevne i medhald av lova, eller bindande planføresegner, har søkjar krav på å få godkjent søknaden, sjå, plan- og bygningslova (pbl.) § 21-4. Kommuneplanar, medrekna kommunedelplanar, er bindande, sjå pbl § 11-6.

I saka her legg kommunen til grunn at planføresegnene i kommunedelplanen punkt 2.4 stiller krav om reguleringsplan. Denne føresegna seier følgjande:

«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 høgd for følgjande:

- Kapasitet på infrastruktur som veg, vatn, kloakk og straum*
- Det er areal eigna til leik igjen på tomten etter at tiltaket er gjennomført*
- Nye tiltak må vere tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabotomtar*
- Ved ynskje om fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan.»*

Kommunen har i saka trekt inn at tomta opphavelig var større, men at ho no er delt i to. Kommunen tolkar vedtaket som var gjort i delingssaka slik at det berre skal byggjast ei bueining per tomt, og at det difor berre skal koma totalt to bueiningar på det som utgjorde den opphavelige tomta.

Fylkesmannen er ikkje samd i at planføresegna og delingsløyvet kan tolkast slik at plankravet slår inn om ein fører opp to bueiningar på tomta. Om ein ser på ordlyden i planføresegna, gjeld plankravet om ein skal føra opp meir enn to bueiningar på tomta. Omgrepet «tomten» må etter ei vanleg og naturleg forståing av ordlyden reknast som det enkelte bruksnummeret. Vedtaket i delingssaka stillar heller inga vilkår om talet på bueiningar for dei nye eigedomane.

Fylkesmannen er etter dette kome til at kommunedelplanen ikkje stiller opp eit plankrav for utbygging av einebustad med sokkelleilegheit på omsøkte eigedom. Vedtaket vert av den grunn oppheva og saka sendt attende til kommunen for vidare handsaming.

Oppsummering

Klaga vert tatt til følgje. Kommunens vedtak blir oppheva.

Saka vert sendt i retur til kommunen for vidare handsaming av søknad om byggjeløyve.

Fylkesmannens vedtak er endeleg, og kan ikkje klagast vidare, jf fvl. § 28 tredje ledd.

Den som har fått medhald i ein klagesak kan krevje naudsynte og vesentlege sakskostnader dekte av det offentlege, jf. fvl § 36. Krav og dokumentasjon må sendast til 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:

EUB LTD

Kennet Meland Bjørge

Øvre Kråkenes 66

Isdalstøbakken 26

5152

5916

BØNES

ISDALSTØ