



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Laila Sandvik, 5557 2378

Vår dato  
30.10.2014  
Dykkar dato  
02.07.2014

Vår referanse  
2014/8577 423.1  
Dykkar referanse  
14/1356

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

### Lindås - gnr 145 bnr 105 - Fosse indre - garasje

Vi viser til kommunen si oversending motteken her den 02.07.2014.

#### **Vedtak:**

**Fylkesmannen stadfester Lindås kommune sitt vedtak av 20.01.2014, sak 14/16375, avslag på dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for oppføring av garasje.**

#### **Bakgrunn for saka:**

Lindås kommune gav i vedtak av 20.01.2014 avslag på søknad om dispensasjon til oppføring av garasje på gnr. 145, bnr 105.

Vedtaket er påklaga av advokatfirmaet Harris v/advokat Siv Elèn Årskog Vedvik på vegne av tiltakshavar ved brev av 12.02.2014.

Plan og miljøutvalet handsama klagesaka i møte den 18.06.2014. Klagen blei ikke teken til følge og saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Advokat Årskog Vedvik har komme med tilleggsmerknader til klagen ved brev av 19.08.2014. I brev av 22.08.2014 ba Fylkesmannen om kommunen sin kommentar til enkelte av merknadane frå klagar. Fylkesmannen har motteke kommentar frå kommunen i brev av 16.09.2014 og 22.10.2014.

Når det gjeld klagar sine merknader og faktum elles, syner vi til saksdokumenta. Fylkesmannen finn på bakgrunn av det bilde- og kartmaterialet som ligg i saka, samt øvrige saksdokument at saka er tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova § 17. Vi finn det derfor ikkje naudsynt å synfare eigedomen.

#### **Fylkesmannen si vurdering**

Forvaltningslova (fvl) gjeld for Fylkesmannen si behandling av klagen. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saka, herunder nye omstende, jf. § fvl 34, 2. ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka eller oppheve det kommunale vedtaket og sende saka tilbake for heilt eller delvis ny handsaming.

Omsøkte eigedom er regulert til bustadføremål i reguleringsplanen for «Indre Fosse G.nr. 145 B.nr. 81 og 90, der maks utnyttingsgrad for tomta er satt til 50 % av bruksareal. Det går fram

av saksdokumenta at tomta i dag allereie er over regulert utnyttingsgrad, slik at omsøkte garasje vil vere i strid med den regulerte utnyttingsgraden. I kommunens brev av 16.09.2014 blir dette presisert ved at tomta i dag har ei utnyttingsgrad på 50,20 %. Med omsøkte garasje på 31 m<sup>2</sup> vil utnyttingsgraden i følgje kommunen bli 56,6%. Det er derfor ikkje omtvista at omsøkte garasje er avhengig av dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 frå regulert utnyttingsgrad for å kunne godkjennast.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, 2.ledd at:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».*

Det følgjer av forarbeida til lova<sup>1</sup> at det *«må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. I dette ligger det at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra fortsatt gjør seg gjeldene med styrke.»*

Omsyna som ligg bak regulering av tomteutnytting er først og fremst for å sikre tomta tilstrekkeleg uteopphaldsareal, samt av omsyn til infrastruktur og omgjevne rundt.

Fylkesmannen er samd med klagar i at ein dispensasjon i dette tilfelle ikkje vil medføre noko auke i belastning på infrastrukturen. Derimot vil ein dispensasjon gå utover eigna uteopphaldsareal på tomta. Kommunen viser i vedtaket til at tomta i dag har sitt uteopphaldsareal på sør/vest sida av bustaden, ned mot sjø, og at området der garasjen er søkt plassert per i dag er å rekne som uteopphaldsareal for bustaden. I klageomgangen blir det dessutan vist til at det er satt krav i reguleringsføresegnene om at minste uteopphaldsareal pr. bueining (MUA) på tomta skal vere 150 m<sup>2</sup>. For omsøkte eigedom som har 2 bueiningar er det derfor krav om 300 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal. Kommunen opplyser at tomta i dag har eit manko i forhold til dette kravet på 300 m<sup>2</sup> om minste uteopphaldsareal. Kommunen har etter dette halde fast ved konklusjonen om at det ikkje vil vere tilstrekkeleg uteopphaldsareal på eigedomen dersom ein gjer dispensasjon til omsøkte garasje.

Klagar har i tilleggsmerknadane av 19.08.2014 gjort gjeldane at arealet der garasjen er omsøkt ikkje er ein del av dagens «uteopphaldsareal». Arealet er i følgje klagar biloppstillingsplass i samsvar med byggeløyve for bustaden.

Kommunen opplyser i brev til Fylkesmannen av 22.10.2014 at i opphavleg søknad er framtidig biloppstillingsplass og garasje vist på generelt situasjonskart av 16.07.2009 som låg til grunn for kommunens behandling av bustaden. Kommunen viser til at den framtidige garasjen er vist på areal merka med grøn farge (uteareal) og dei tre biloppstillingsplassane er vist merka med grå farge (vegareal).

Slik Fylkesmannen forstår kommunen vart derfor ikkje arealet der garasjen er omsøkt satt av til biloppstillingsplass ved handsaminga av bustaden. Fylkesmannen må derfor legge til grunn at dette arealet er ein del av tomta sitt uteopphaldsareal, sjølv om det på situasjonskartet er teikna inn ein framtidig garasje på dette arealet.

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-2008)

Når det gjeld klagar sin merknad om at garasjen allereie var teikna inn på situasjonsplanen under byggjesøknaden til bustaden, ser vi at det er uheldig dersom tiltakshavar har fått ei forventning om at det kan byggjast garasje i samsvar med situasjonsplanen. Vi kan likevel ikkje sjå at dette er relevant for dispensasjonsvurderinga, då garasjen som var teikna inn på situasjonsplanen ikkje var omsøkt og derfor heller ikkje godkjent saman med bustaden. Vidare er det Fylkesmannen si oppfatning at det må vere ein føresetnaden for å kunne plassere garasjen slik den er teikna inn på situasjonskartet at utnyttingsgraden ikkje blir overskride og/eller at det går utover krava til minste uteopphaldsareal. I dette tilfelle er tomta bygd ut maksimalt i forhold til tilleten utnyttingsgrad og overskrid minste uteopphaldsareal, utan garasje. Fylkesmannen kan derfor ikkje sjå at klagar har eit krav på å få byggje garasje som omsøkt sjølv om garasjen var teikna inn på situasjonskartet som låg til grunn for løyve til bustaden.

Fylkesmannen kan heller ikkje sjå at fordelane ved at eigedomen får garasje veg tyngre enn desse ulempene, då det ikkje er eit krav om at eigedomen skal ha garasje, og det etter det vi forstår allereie er tilstrekkeleg parkeringsareal på eigedomen.

Då Fylkesmannen etter dette ikkje kan sjå at vilkåra for dispensere frå regulert utnyttingsgrad i dette tilfellet er oppfylt, sluttar vi oss til kommunen sin konklusjon om at det ikkje føreligg grunnlag for å gje dispensasjon til omsøkte garasje.

#### *Saksbehandlinga*

I tilleggsmærknader frå advokat Årskog Vedvik av 19.08.2014 blir det òg stilt spørsmål til kommunen si saksbehandling, då kommunen i klageomgangen har funne nye avslagsgrunner utan at klager fekk moglegheit til å imøtegå desse eller inngi den dispensasjonssøknaden kommunen meinte var nødvendig.

Fylkesmannen ser at kommunen i klageomgangen har vist til at omsøkte plassering av garasjen òg vil komme i strid med regulert byggjegrænse mot privat veg og strid med byggjegrænse til offentlege leidningar. Sjølv om det er uheldig at dette først blir nemnt i klageomgangen, kan vi likevel ikkje sjå at dette har vore avgjerande for resultatet i saka, då avslaget først og fremst er grunngjeve i at garasjen er i strid med regulert utnyttingsgrad. Klagar har dessutan hatt moglegheit til å imøtegå dei nye momenta i klageomgangen, slik at evt. sakshandsamingsfeil må reknast som reparert i klageomgangen.

Då det ikkje føreligg grunnlag for å dispensere frå regulert utnyttingsgrad, finn heller ikkje Fylkesmannen grunn til vurdere sjølve plasseringa av garasjen i forhold til byggjegrænser og garasjen si plassering i forhold til naboar.

Etter ein gjennomgang av saka finn Fylkesmannen etter dette ikkje grunn til å setje til side kommunen si avgjerd om å avslå søknad om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad.

Klagen er ikkje teken til følgje.

Fylkesmannen sitt vedtak på side 1 er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Laila Pedersen Kaland e.f.  
seniorrådgjevar

Laila Sandvik  
rådgjevar

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

Kopi til:

Advokatfirmaet Harris	Dreggsallmenningen 10/12	5835	BERGEN
Frode Eikeland og Torunn Haugsvær	Skarsvegen 342	5911	ALVERSUND
Lise Indreøy og Arjan Langedoen	Skarsvegen 332	5911	ALVERSUND
Holger og Marit Janssen	Skarsvegen 340	5911	ALVERSUND