



Geir Styve
Hjelmåsen 37
5915

Saksbehandlar, innvalstelefon
Max Jensen, 5557 2382

Byggesak - Lindås - 202/118 Helleåsen 41 - oppføring av garasje

Vi viser til klagen din og Lindås kommune sin ekspedisjon av klagesaka av 20.09.2019.

Vedtak

Fylkesmannen i Vestland stadfester Lindås kommune sitt administrative vedtak av 05.06.2019 saksnr. 467/18, dispensasjon frå byggjegrænse.

Saka si bakgrunn

Saka gjeld oppføring av garasje i vedtak datert 05.06.2019. Det vart gjeve dispensasjon frå regulert byggjegrænse på fire meter mot veg. Vilkåret var at garasjen «*må trekkast inn på tomte slik at minsteavstand til tomtegrænse mot veg vert 3 meter.*» Omsøkte tiltak er på om lag 28,8 m².

Du er nabo og har klaga på vedtaket i brev motteke 19.06.2019 og supplert 06.07.2019. Tiltakshavar har gjeve tilsvaret til klagen i brev datert 27.06.2019.

Klagen vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 18.09.2019, der Lindås kommune sitt vedtak datert 05.06.2019 vart oppretthaldt og klagen ikkje tatt til følge. Saka vart så sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Klaga

I klaga vert det vist til at din nabomerknad som vart oversendt 09.03.2019 ikkje er drøfta. Vidare viser du til at visuelle kvalitetar er ikkje drøfta i saka. Du krev ein korrekt handsaming av søknaden.

I brev til Fylkesmannen av 29.09.2019 har du sett fram nye klagegrunnar. Du meiner at det er feil i saksframstillinga utvalet fekk under saka. Du meiner det ikkje er klaga på dispensasjonen frå byggjegrænse. Du meiner og at saka treng byggjeløyve, ikkje berre dispensasjon. Du syner til at byggjehøgda er høgare enn fire og tre meter, sjå byggjesaksforskrifta § 4-1 a. Du syner vidare til at klagetemaet ikkje er drøfta fullt ut, og syner til påstanden om høvet breidde og høgde. Me syner til klaga og brevet ditt i sin heilskap.

Regelverk

Forvaltningslova (fvl) gjeld for Fylkesmannen si behandling av saka, sjå plan- og bygningslova (pbl) § 1-9. 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 behandling, jfr. forvaltningslova (fvl) § 34. Ved omstende som er fritt skjøn, skal statlege klageinstansar leggje stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Planstatus

Eigedommen er i reguleringsplanen for Helleåsen bustadområde plan-Id 1263-19032007 definert som bustadtomt. Det er regulert inn ein generell fire meters byggjegrænse på tomta.

Fylkesmannen si vurdering

Faktafeil

Du meiner saka her ikkje gjeld klage på dispensasjonen. Men det er dette som er søkt om og som kommunen har gitt. Dette klaga du på. Det er såleis ikkje nokon feil i saksframstillinga.

Når saka gjeld dispensasjon, og du seier du ikkje har klaga på den, kan det stillast spørsmål om du har meint å trekke klaga. Men i staden for å vurdere å avvise saka etter fvl § 34, vel vi å ta stilling til realitetane i saka. Dette av di sjølv om det er eit dispensasjonsvedtak, så har du grunngjeve klaga.

Me legg og ut frå dette til grunn at du ikkje har sett deg mot at vilkåra for å gje dispensasjon er til stades. Fylkesmannen er her i alle tilfelle samd med kommunen i at vilkåra etter pbl §19-2 er til stades og syner til grunngjevinga som er gitt i vedtaket til kommunen.

Nabovarsling

Etter pbl. § 21-3 fyrste ledd skal naboar varslast. Men det følgjer og av andre leddet at «*Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere*».

Garasjen her er på 28 rutemeter, og ligg innanfor vanleg avstand til grenser for mindre tiltak etter pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b og byggjesaksforskrifta (SAK) § 4-1 fyrste ledd bokstav a. Det er og god avstand til eigedommen din. Det var såleis mogleg for søkjar å utelate varslinga, og for kommunen å ta saka til handsaming.

Hadde det vore ein feil, så er dette i alle høve reparert ved at kommunen har fått klaga di og sett på saka. Dei har likevel halde fast på vedtaket. En feil ville såleis vera reparert, noko som gjer at avgjerda likevel er gyldig, sjå fvl § 41.

Estetikk

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 29-1 og 29-2 skal eit tiltak vera utforma slik at det har gode visuelle kvalitetar. Kravet gjeld tiltaket sin funksjon, tiltaket i seg sjølv, samt kvalitetar og utforming i høve til bygde og naturlege omgjevnader. Formålet er å oppretthalde eit krav til ålmenn god byggjeskikk og heilskapsverknadar, sjå forarbeida til lova i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 172.

Du meiner tiltaket stir mot denne føresegna og ikkje er drøfta. Fylkesmannen vel å ikkje gå inn i dette, då dette er ein føresegn som gjeld for byggjesakshandsaminga; saka her gjeld berre dispensasjonen, og då er det ikkje rom for ein slik drøfting. At kommunen har drøfta noko meir enn dei trengte å gjere, er ikkje ein feil som kan leie til ugyldigheit, jf fvl § 41.

Manglande byggjeløyve

Du meiner det manglar byggjeløyve og syner til at høgda er for høg, då reglane krev at mindre tiltak utan søkeplikt må vere under 3 og 4 meter til gesims og møne.



For å vere fritaken frå søkeplikta etter pbl § 20-1 treng mindre bygningar å vere under visse mål, sjå byggesaksforskrifta (SAK) § 4-1. Men dette er ikkje til handsaming her; Ramma for saka vert sett i søknaden som tiltakshavar sender inn til kommunen. Der er det søkt om dispensasjon frå byggjegransa og det er dette som er drøfta. Om tiltaket er høgare enn minstekrava og då og treng søknad er såleis ikkje noko ein skulle ta stilling til. Dette er tiltakshavar sin risiko. Som det går fram i vedtaket til kommunen på side 4 har kommunen gjort tiltakshavar merksam på at tiltaket truleg og treng eit vanleg byggjeløyve. Me syner til det vi skriv til sist i avgjerda her.

Oppsummering

Fylkesmannen tek såleis ikkje klaga di til følge. Kommunen sitt vedtak er stadfesta.

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

Rettleiing til tiltakshavar

Mindre bygg på inntil 50 rutemeter treng etter pbl § 20-5 ofte ikkje byggjeløyve når naudsynte dispensasjonar er gjeve. Men etter byggesaksforskrifta (SAK) § 4-1 fyrste ledd bokstav a krevst det at byggjehøgda ikkje går over 3 meter til gesimsen eller 4 meter til mønet. Bygget her er på teikningane 5,4 meter til mønet. Det er ikkje søkt eller gjeve dispensasjon for dette. **Tiltaket treng difor truleg vanleg byggjeløyve eller ein dispensasjon.** Kommunen har sagt det same i vedtaket side 4: «**Vi gjer merksam på at tiltaket kan vere søknadspliktig etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2.**» Me rår deg difor til å ta kontakt med kommunen for å høyre om innsending av ein byggjesøknad eller dispensasjonssøknad. Det kan til dømes gjerast i ein førehandskonferanse. Kontaktinformasjonen og informasjon om gebyr finn du på kommunen sin nettside. Bygningar i strid med desse reglane kan kommunen krevje fjerna eller retta etter reglane om lovbrotsoppfølging, sjå pbl § 32-1 jf § 32-3.

Med helsing

Sigurd K. Berg
seniorrådgjevar

Max Jensen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Lindås kommune	Kvernhusmyrane 20	5914	ISDALSTØ
Sidsel Styve	Helleåsen 41	5915	Hjelmås