



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Silje Sævik Bøe, 5557 2366

Vår dato
21.02.2014
Dykkar dato
03.02.2014

Vår referanse
2014/1693 423.1
Dykkar referanse
13/2495

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Lindås – gnr. 137 bnr. 669 - Alver - Oppføring av garasje

Vi viser til oversending frå Lindås kommune, mottatt av Fylkesmannen i Hordaland
05.02.2014.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 gjer Fylkesmannen følgjande

vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune v/byggesak sitt vedtak av 07.11.2013, i sak 2013/2495.

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om dispensasjon til oppføring av garasje på 50 m², med plassering inntil 1 meter frå nabogrensa mot gnr. 137 bnr. 604 og 1,5 meter frå grensa til kommunal veg. Tiltaket gjeld også flytting av avkjørsla til eigedommen.

Lindås kommune v/byggesak gav 07.11.2013, sak 2013/2495, dispensasjon til tiltaket på vilkår av at garasjen blir plassert minimum 3 meter frå vegkant til kommunal veg.

Vedtaket blei påklaga av tiltakshavar i brev av 25.11.2013.

Plan- og miljøutvalet handsama klaga på møte den 22.01.2014. Vedtaket av 07.11.2013 blei oppretthalde, med den endringa at det blei gitt dispensasjon frå regulert byggegrense mot kommunal veg, jf. pbl § 12-4, jf. § 19-2. Klaga blei ikkje tatt til følgje, og saka er send over til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Når det gjeld bakgrunn for saka elles, viser vi til saksdokumenta som vi legg til grunn at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 17 første ledd.

Fylkesmannens vurdering

Forvaltningslova (fvl) gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende, jf. fvl § 34. Klageinstansen kan enten stadfeste, gjere om eller oppheve kommunen sitt vedtak.

Saka er handsama etter plan- og bygningslova av 2008.

Eigedommen er regulert til bustad i reguleringsplan for Buheim gnr. 137 bnr. 284, vedtatt 11.06.1974. Paragraf 12 i reguleringsføresegnene seier at «[d]et ikkje er høve til å føra opp garasjar i meir enn 1 etasje. Maksimal grunnflate er 40 m²». Tiltaket er derfor på grunn av storleiken avhengig av dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan. Vidare krev tiltaket dispensasjon frå regulert byggegrense mot kommunal veg.

Det går fram av pbl § 19-2 andre ledd at det ikkje kan bli gitt dispensasjon «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.»

Etter forarbeida til regelen «må det foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må veies opp mot ulempene». Vidare må det «foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon», jf. Ot.prp. nr.32 (2007-2008).

Reguleringsplanar gir uttrykk for ei konkret vurdering av arealdisponeringa for eit område på eit gitt tidspunkt. Vidare er reguleringsplanar blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess, der ulike omsyn er vegne opp mot kvarandre av folkevalde organ. Det skal derfor mykje til for å fråvike ein gjeldande plan, sjå Ot.prp. nr.32 (2007-2008) s. 242.

Kommunen har for det første gitt dispensasjon frå reguleringsplanens § 12 til oppføring av garasje på 50 m².

Plan- og miljøutvalet uttalar følgjande om dispensasjonsvurderinga:

«I søknaden viser tiltakshavar til at garasjen er søkt oppført med ein slik storleik at ein kan utnytte plassen best mogeleg, samt at ein ikkje har mogelegheit for å flytte garasjen nærare huset pga. mur og trapp til eigen underetasje.»

Omsøkte tiltak er innanfor den storleiken som i dag er vanleg for garasjar, 50 m², og administrasjonen kan ikkje sjå at oppføring av ein garasje av ein slik storleik vil forringe uteareal eller ha andre negative verknader for eigedommen.

På bakgrunn av dette finn administrasjonen at det ikkje ligg føre avgjerande grunnar mot å gje dispensasjon frå reguleringsplanens § 12.»

Fylkesmannen sluttar seg til kommunens vurdering på dette punktet, men vil kome med nokre merknadar.

Som tidlegare nemnt skal det mykje til for å fråvike ein reguleringsplan. Dette fordi arealplanen er blitt til gjennom ein omfattande prosess, der ulike omsyn er blitt vegne opp mot kvarandre. I dette tilfellet er reguleringsplanen frå 1974, og er dermed ein eldre plan. Dei omsyna som blei vegne opp mot kvarandre i planprosessen, er dermed ikkje nødvendigvis dei same som ville ha blitt vektlagde i dag. Vi viser til at tiltaket er i samsvar med den storleiken som er vanleg for garasjar i området. At det er gitt fleire tillatingar til å bygge med grunnflate meir enn 40m², tilseier at det er grunnlag for å fråvike planen på dette punktet. Fylkesmannen finn dermed at dispensasjon til tiltaket ikkje vesentleg set til sides dei omsyna som planen er meint å ivareta.

Det er vidare uttalt at tiltaket vil gjere at ein kan utnytte plassen best mogleg. Kommunen viser vidare til at tiltaket ikkje vil føre til vesentlege terrenginngrep og ikkje ha negative verknader for eigedommen. Etter ei samla vurdering av saka, finn Fylkesmannen at fordelane med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og at omsyna bak regelen som det blir dispensert frå ikkje vesentleg blir sette til side. Dei kumulative vilkåra i det rettslege grunnlaget for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er dermed oppfylte.

Kommunen har vidare gitt dispensasjon frå reguleringsplanens byggegrense mot veg på vilkår av at garasjen blir plassert minimum 3 meter frå kommunal veg.

Fylkesmannen har ikkje merknader til at kommunen har gitt dispensasjon frå reguleringa. Det er heller ikkje klaga på at det er gitt dispensasjon. Klaga gjeld vilkåret for dispensasjonen om å plassere garasjen 3 meter frå vegkant.

Klagaren gjer gjeldande at det med tanke på sikt ikkje er eit problem å plassere garasjen inntil 1,5 meter frå veg. Det blir blant anna vist til fleire garasjar i området som har mykje dårlegare sikt enn det klagarens eigedom kjem til å få. Vidare blir det uttalt at dersom klagaren hadde visst at det var ulovleg å bygge nærmare vegkant enn 3 meter, hadde dei ikkje trengt å søkje om dispensasjon for å bygge over 40m² (og spart gebyrutgifter på kr 6 200,-), sidan dei då ikkje vil få plass til så stor garasje.

Fylkesmannen viser til at det følgjer av pbl § 19-2 første ledd andre punktum at «*[d]et kan settes vilkår for dispensasjonen*».

Regelen er i samsvar med alminnelege forvaltningsrettslege prinsipp om at forvaltninga, innan visse grenser, kan sette tyngjande vilkår til eit elles positivt vedtak ved utøvinga av det frie forvaltningsskjønn (Pedersen mfl., Plan- og bygningsrett, 2. utgave, del 2 *Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner*, s. 218).

Det går fram av Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s.102 at «*[d]et er ikke hvilke som helst vilkår som kan settes, disse må ligge innenfor rammen av de hensyn loven skal ivareta. Det må også være en naturlig sammenheng mellom dispensasjon og vilkår, f.eks. slik at vilkår så langt som mulig kompenserer for ulemper o.l. dispensasjon ellers kan medføre.*» Sjå også RG. 1969 s. 325.

Kommunen uttalar følgjande om å gi dispensasjon på vilkår:
«*Administrasjonen støtter seg til Teknisk drift sin uttale i klageomgangen. Dersom ein skal gje dispensasjon til tiltaket som omsøkt med ein avstand på 1, 5 meter frå vegkant, vil dette medføre trafikkfarlege situasjonar både for eigen eigedom samt for brukarar av den kommunale vegen. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å gje dispensasjon til eit tiltak som kan medføre trafikkfarlege situasjonar i området.*»

Fylkesmannen sluttar seg til kommunens vurdering, og legg vekt på det kommunale sjølvstyret, jf. fvl § 34, men vil kome med nokre merknadar.

Vilkåret om at garasjen må plasserast 3 meter frå vegkant er gitt for å ivareta siktsoner og omsynet til trafikktryggleik. Fylkesmannen finn dermed at vilkåret er gitt for å oppretthalde dei omsyna som ligg bak regelen som det blir dispensert frå, og at det er sakleg samanheng mellom vilkåret og dispensasjon frå reguleringsplanens byggegrense mot veg. Vidare viser vi

til at vilkåret er gitt på bakgrunn av uttale frå Teknisk drift, og at reglar for siktsoner i private avkjørsler har blitt skjerpa inn av omsyn til trafikktryggleiken langs kommunevegen. Fylkesmannen finn heller ikkje at vilkåret er uforholdsmessig tyngjande. Det kan dermed gis dispensasjon på vilkår av at garasjen blir plassert 3 meter frå veg, jf. pbl § 19-2.

Klagaren gjer vidare gjeldande at det er mange andre garasjar og avkjørsler i området som har dårlegare sikt enn det klagarens eigedom kjem til å få. Vidare uttaler klagaren at det ikkje er rettferdig at reglar som ikkje er blitt praktiserte tidlegare, blir brukte på det siste huset som byggjer garasje i Buheim.

I forvaltningsretten er det eit ulovfesta prinsipp om at like tilfelle skal handsamast likt, og at usakleg forskjellshandsaming kan føre til at eit vedtak blir ugyldig. Vurderingstemaet er nærmare presisert i Sivilombudsmannens årsmelding 2002 side 320:

« (...)Likhetsprinsippet bygger på generelle rettferdighetsforestillinger og innebærer at de forvaltningsavgjørelser som fattes må bygge på en objektiv og saklig vurdering som sikrer likhet og rettsikkerhet. Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende (...)»

Fagetaten seier følgjande om klagarens uttale om forskjellshandsaming:

«Dispensasjon vert gjort på bakgrunn av ei heilskapleg vurdering i den einskilde sak, det gjer det vanskeleg å samanlikne saker. Eit anna moment er at reglane for siktsoner i private avkjørsler har i dei seinare år vore skjerpa inn, for å ikkje gje ei forverring av trafikktryggleiken langs veg.»

Fylkesmannen har ikkje merknader til kommunens vurdering. Dersom saka har blitt handsama annleis enn tilsvarende garasjar i området, finn Fylkesmannen at kommunen her har gitt saklege grunnar for dette i lys av formålet til lova. Vi viser til at reglane for siktsoner er blitt skjerpa inn dei seinare åra av omsyn til trafikktryggleik. Vidare viser vi til at bygningsmyndigheitene kan gjere ei generell endring av praksis med verknad for framtida når praksisendringa er grunngitt og konsekvent.

Klaga har dermed ikkje ført fram.

Fylkesmannen stadfester Lindås kommune v/byggesak sitt vedtak av 07.11.2013.

Fylkesmannens vedtak på side éin er endeleg, og kan ikkje påklagast vidare, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Svein Bjerken e.f.
underdirektør

Silje Sævik Bøe
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Steinar og Torild Herstad Buheim 11 5911 ALVERSUND