



ADVOKAT FRODE TRÆLAND
Postboks 12 Måseskjæret
5841 BERGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Max Jensen, 5557 2382

Byggesak – Lindås kommune - 217/23 Romarheim - garasje til fritidsbolig

Vi viser til deres klage og til Lindås kommune sin oversendelse mottatt her 25.09.2019

Vedtak

Fylkesmannen i Vestland stadfester Lindås kommune sitt vedtak av 28.06.2019, slik at det ikke gis tillatelse til oppføring av garasje i tilknytting til fritidsbolig.

Bakgrunn

Vi legger til grunn at sakens bakgrunn og saksdokumentene er kjent for partene. Vi gjengir derfor bare hovedpunktene her.

Lindås kommune gav den 28.06.2019 avslag på søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 for oppføring av garasje.

Du klaget på dette vedtaket på vegne av Helge og Velborg Karuin Nilsen den 23.07.2019. Videre sendte dere supplerende klage den 23.08.2019.

Lindås kommunen ved Plan- og miljøutvalget behandlet klagen i møte den 18.09.2019. Vedtaket av 28.06.2019 ble opprettholdt.

Saken ble deretter sendt Fylkesmannen i Vestland for endelig avgjørelse.

Regelverk

Forvaltningsloven (fvl.) gjelder for saksbehandlingen hos Fylkesmannen, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saken, også nye omstendigheter. Fylkesmannen kan stadfeste kommunens vedtak, fatte nytt vedtak i saken eller oppheve det kommunale vedtaket og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling, jfr. fvl. § 34.



Det kan ikke gis tillatelse til tiltak som strider mot loven eller hensyn som er gitt i medhold av denne, se plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 Etter plan- og bygningslova §11-5 er kommuneplanens arealdel rettslig bindende for nye tiltak.

Det er et generelt forbud mot tiltak innfor 100 metersbelte langs sjø, jf. pbl. §1-8. Forbudet gjelder så langt det ikke er satt annen byggegrense i plan etter plan- og bygningsloven. Kravet for byggegrense gjelder for alle planer, også planer vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985.

Vilkårene for å gi dispensasjon fremgår av pbl § 19-2 andre ledd:

«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.»

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.

Det følger av Ot.prp. nr 37 (2007-2008) s 242 til bestemmelsen at det må foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må veies opp mot ulempene. Videre må det være en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være adgang til å gi dispensasjon når hensynene bak regelen det blir søkt om dispensasjon fra, fremdeles gjør seg gjeldende med styrke.

Vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er til stede er rettsanvendelse. Spørsmålet om likebehandling gjelder bare for saker undergitt fritt skjønn, se Sivilombudsmannen sak 2017/1231. Saken berører da heller ikke hensynet til det kommunale selvstyret, jf fvl § 34 fjerde ledd annet ledd.

Plankrav

Eiendommen ligger i et uregulert område innenfor det som i kommuneplanen sin arealdel er satt av til fritidsbolig.

Det er stilt et generelt plankrav for disse områdene. Det er åpnet opp for mindre tiltak så lenge utnyttelsesgraden (BYA) ikke overstiger 20%-BYA og samlet bruksareal for bolig, garasje og uthus ikke overstiger 120 m².

Klager

Dere anfører i klagen at bygging av garasjen vil føre til enklere bruk av fritidseiendommen, og dere viser til helsesituasjonen til de involverte.

Fylkesmannen sin vurdering

Det omsøkte tiltaket krever dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel § 1.1, da eiendommen overstiger graden av utnytting for fritidseiendommer fastsatt i gjeldende arealdel til kommuneplanen. Tiltaket kommer også i strid med det generelle bygge-/delingsforbudet i 100-meters belte langs sjøen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Garasjen krever derfor dispensasjon fra begge disse bestemmelsene for å kunne realiseres.

Dispensasjon

Det følger av lovforarbeidet, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19 s. 242, at det ikke skal være kulant å gi dispensasjon etter § 19-2. Videre følger det at forbudet i strandsonen skal håndheves



strengt. Dispensasjon skal ifølge § 19-2 andre ledd bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø er å verne strandsonen mot byggetiltak og terreng-inngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø reduseres.

Fylkesmannen legger til grunn at plankravet som er stilt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er å sikre en helhetlig og overordnet planlegging av området før utbygging finner sted.

Dere har i klagen vist til at det byggingen av garasjen er ment å gjøre bruken av fritidsboligen enklere. Dere har vist til at helsesituasjonen har gjort bruken vanskelig og en garasje vil gjøre situasjonen lettere. Der har også vist til at garasjen vil visuelt sett passe inn med den eksistere bebyggelsen.

Kommunen har i sitt vedtak vist til følgende vurdering:

«Det er søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for å føre opp ei garasje på eigedomen. Det er i søknad om dispensasjon lagt fram argumentasjon knytt til personlege tilhøve hjå heimelshavar. Det vert og argumentert for at plassering av garasjen ikkje vil vere eit visuelt hinder eller problem i landskapet, vidare er det argumentert med at garasje ikkje vil vere noko hinder for ålmenta si tilkomst til strandline og strandareal.

Eigedom gbnr. 217/23 er ein etablert fritidseigedom bygd med fritidsbustad, naust og ein etablert støypt uteplass. Eigedommen ligg langs Romarheimsfjorden. Eigedomen framstår som særskild nedbygd. Vi gjer merksam på at i tillegg til å vere i strid med byggeforbudet langs sjø så vil tiltak på eigedomen også krevje at det vert søkt om dispensasjon frå det gjenerelle plankravet i kommuneplanen sin arealdel § 1.1 då grenser for utnytting av fritidseigedomen er overskriden, jf. §§ 2.20 og 2.21.

Den omsøkte garasja vil føre til at eigedomen vert yttarlegare bebygd og byggepreget i strandsona vil auke. Det at ein eigedom frå før er bebygd og privatisert so gjer ikkje dette noko rett til å yttarlegare privatisere. Erfaring tilsier at ålmenta vil vere mindre tilbøyeleg til å ta i bruk områder i strandsona dersom nærområder verker privatiserte og bebygde. Når det, som her, ikkje er opplyst om nokre spesielle tilhøve ved eigedomen som gjev grunnlag for at dispensasjon kan gjevast kan vi ikkje sjå at det er grunnlag for å gje dispensasjon.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggeforbodsonea vert sett vesentleg til side som følgje av planlagd garasje på eigedomen. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.»

Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering og viser til pbl. § 1-8 som sier at det i 100-metersbeltet langs sjø skal «tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser». Vi mener at det omsøkte tiltaket vil føre til en ytterligere nedbygging av de nevnte interesser. En tillatelse vil derfor sette hensynet til strandsonevernet vesentlig til side. Vi er også enig i at en dispensasjon objektivt sett vil føre til en økt privatisering og at dette vil være med på å svekke kommuneplanen som styringsverktøy.



Vi har også sett hen til klagegrunnene hvor det fremgår at dere ønsker å gjøre bruken av fritidsboligen enklere ved å bygge en garasje. Dette har dere blant annet begrunnet med helsemessige forhold.

I Ot.prp 32 (2007-2008) fremgår følgende i kap. 6.19 som omhandler plan- og bygningsloven § 19-2:

«Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle Sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.»

Vi har forståelse for at dere ønsker å oppføre garasjen. Vi viser likevel til at eiendommen allerede er svært nedbygd med fritidsbolig, støpt uteplass og naust. I likhet med kommunen viser vi til at tiltaket vil medføre en ytterligere nedbygging av området som ikke er ønskelig av hensyn til allmenheten og av landskapsmessige hensyn.

Dispensasjonsbestemmelsen etter pbl. §19-2 oppstiller to kumulative vilkår som må være oppfylt. I dette tilfellet er ikke grunnvilkåret for dispensasjon oppfylt og det er derfor ikke nødvendig å vurder om fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Etter dette er vi kommet til at tiltaket ikke oppfyller vilkårene for dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8 eller plankravet i kommuneplanens arealdel.

Det er etter dette ikke grunnlag for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2

Oppsummering

Fylkesmannen har med dette vurdert klager sine merknader og forholdene i saken ellers. Vi kan etter dette ikke se at kommunen har gjort saksbehandlingsfeil eller rettslige feil.

Fylkesmannen stadfester kommunes vedtak. Klagen har ikke ført fram.

Fylkesmannens vedtak på side én er endelig og kan ikke påklages, jfr. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Karen Elin Bakke
seniorrådgiver

Max Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Lindås kommune	Kvernhusmyrane 20	5914	ISDALSTØ
Eirik Halvorsen	Romarheimsneset 26	5994	Vikanes
	A		
Helge Kaurin Nilsen	Bildøyvegen 9	5353	

