



Fylkesmannen i Hordaland

Saksbehandler, innvalgstelefon
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2113

Vår dato
27.04.2016
Deres dato
01.03.2016

Vår referanse
2016/2866 423.1
Deres referanse
13/9357

Askøy kommune
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Askøy kommune - Gnr 8 Bnr 233 - Tilbygg og ny boenhet

Vi viser til ovennevnte klagesak oversendt fra Askøy kommune, mottatt her 01.03.2016.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester Askøy kommune sitt vedtak av 19.10.2015, sak 13/9357.

Sakens bakgrunn

Askøy kommune ga i vedtak av 19.10.2015 tillatelse til tilbygg på gnr. 8 bnr. 233, på vilkår. Det ble samtidig gitt avslag på den delen av søknaden som gjaldt dispensasjon og tillatelse til tiltak for ny boenhet på samme eiendom.

Vedtaket ble påklaget av Hilleren Prosjektering, på vegne av tiltakshaver, ved brev av 15.12.2015. Det var gitt utsatt klagefrist til 16.12.2015. Klagen er dermed rettidig.

Utvalg for teknikk og miljø behandlet klagen i møte 25.02.2016, sak 34/16. Klagen ble ikke tatt til følge. Saken ble deretter sendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vi legger til grunn at partene er kjent med saksdokumentene og saksgangen ellers. Det vil derfor ikke bli gitt ytterligere referat her. Vi finner at saken er tilstrekkelig opplyst, jfr. forvaltningsloven (fvl) § 33 femte ledd.

Fylkesmannens vurdering

Forvaltningsloven gjelder Fylkesmannen sin saksbehandling. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og også ta hensyn til nye opplysninger. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det kommunale vedtaket og sende saken tilbake for ny eller delvis ny behandling, jfr. fvl. § 34.

Antall boenheter

Det fremgår av reguleringsplanens § 3 at «*I boligområde for åpen bebyggelse skal der kun oppføres eneboliger og tomannsboliger i inntil 2 etasjer, med tilhørende garasjer.*»

Det rettslige utgangspunktet er at grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor de rammene som følger av plan- og bygningslovgivningen. Dette er et utslag av eierråderetten og legalitetsprinsippet i norsk rett. Bygningsmyndighetene kan dermed ikke avslå en søknad

dersom det omsøkte er i samsvar med regler gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Kommunen har lagt til grunn at tiltaket er i strid med reguleringsplanens § 3, og at det derfor er nødvendig med dispensasjon fra reguleringsplanens begrensning av antall boenheter. Fylkesmannen forstår det slik at kommunen mener at planen inneholder krav om maksimalt to boenheter per eiendom.

Fylkesmannen viser til at verken plan- og bygningsloven eller byggteknisk forskrift (TEK) definerer boligtyper. I veileder H-2300 (2014) *Grad av utnyttning* blir det uttalt at planen bør gi en definisjon av de som benyttes for å unngå tolkningstvil.

I veilederen er enebolig definert som *«[f]rittliggende bygning som er beregnet på en husstand. Begrep som enebolig i rekke eller sammenbygde eneboliger bør ikke benyttes»*. Videre er enebolig med utleiedel/sekundærleilighet definert som: *«[f]rittliggende bygning som er beregnet på én husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner»*. Tomannsbolig defineres videre som *«[f]rittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter. Tilsvarende kan begrepene tre- eller firemannsboliger benyttes.»*

Reguleringsplanens § 3 bruker begrepet enebolig og tomannsbolig, men presiserer ikke om det kan bygges enebolig og tomannsbolig med sekundærleilighet eller ikke. Reguleringsplanen sier heller ikke noe om tallet på antall boenheter for området. Slik Fylkesmannen ser det, tilsier en vanlig språklig forståelse av reguleringsbestemmelsen at de generelle begrepene *«enebolig»* og *«tomannsbolig»* både omfatter eneboliger og tomannsboliger med og uten sekundærleilighet. Fylkesmannen viser til at eneboliger og tomannsboliger kan ha flere sekundærleiligheter.

På bakgrunn av det ovennevnte finner Fylkesmannen at omsøkte tiltak ikke er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens § 3. Reguleringsbestemmelsen angir begrensninger i form av bygningstype, men ikke for antall boenheter.

Tilkomst

Det følger av pbl § 27-4 første ledd at *«[før] oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.»*

Atkomst skal være «sikret» før rammetillatelse gis.¹ Nødvendige rettigheter er sikret når de kan dokumenteres, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 fjerde ledd bokstav c). Begrunnelsen for kravet er at forholdet til naboer skal avklares i forbindelse med rammesøknad, for å unngå ekstra klageomganger.

Dette innebærer at det ikke kan stilles vilkår i en rammetillatelse om at veirett skal dokumenteres før det gis igangsettingstillatelse.

¹ Jfr rundskriv H-1/10 kap. 12.4, jfr. kap. 12.2

Etter dette finner Fylkesmannen at den omsøkte eiendommen ikke er «sikret lovlig atkomst» over naboeiendommen før det kan fremlegges avtale om dette, jf. SAK10 § 5-4 tredje ledd bokstav j), jf. pbl § 27-4 første ledd.

Da omsøkte boenhet ikke er sikret tilkomst, finner Fylkesmannen ikke grunn til å ta stilling til de øvrige spørsmålene saken reiser.

Fylkesmannen har med dette vurdert forholdene i saken, og klagers merknader. De faktiske og rettslige sidene av saken gir ikke grunnlag for å endre Askøy kommunes vedtak av 19.10.2015, sak 13/9357.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan etter forvaltningsloven § 28 tredje ledd ikke påklages videre.

Med hilsen

Karen Elin Bakke, e.f.
seniorrådgiver

Cathrine Tvedt Lorentzen
rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:

Sidsel Lundebø	Grønnlivegen 37	5300	KLEPPESTØ
Hilleren Prosjektering AS	Skulebakken 2-4	5355	KNARREVIK
Tom Børslid	Grønnlivegen 39	5300	KLEPPESTØ