



Fylkesmannen i Hordaland

Saksbehandler, innvalgstelefon
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2113

Vår dato
21.04.2016
Deres dato
29.02.2016

Vår referanse
2016/2817 423.1
Deres referanse
15/8447

Askøy kommune
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Askøy - gnr 13 bnr 54 - Hetlevik - bruksendring av tomannsbolig

Vi viser til ovennevnte klagesak oversendt fra Askøy kommune, mottatt her 29.02.2016.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester Askøy kommune sitt vedtak av 15.12.2015, sak DS 1668/15.

Sakens bakgrunn

Askøy kommune ga i vedtak av 15.12.2015, sak DS 1668/15, avslag på søknad om tillatelse til bruksendring for tomannsbolig, tilbygg og fasadeendring på gnr. 13 bnr. 54.

Vedtaket ble påklaget av Hilleren Prosjektering, på vegne av tiltakshaver, ved brev av 14.01.2016.

Utvalg for teknikk og miljø behandlet klagen i møte 25.02.2016, sak PS 31/16. Klagen ble ikke tatt til følge. Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen i Hordaland 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.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 17-04, Omregulering, gnr. 13 bnr. 5, stadfestet 24.01.2002. Reguleringsplanen er uten bestemmelser.

Det følger av kommuneplanens arealdel punkt 8-1 at det for boenheter med bruksareal på større enn 65 m² er krav om minimum 125 m² uteoppholdsareal, hvorav 75 m² skal være privatareal. For boenheter med bruksareal under 65 m² er det krav om minimum 100 m² uteoppholdsareal, hvorav minimum 50 m² skal være privatareal.

Ved omsøkte tiltak vil alle tre boenheter få tilstrekkelig privatareal. De tre boenhetene oppnår likevel kun 56 m² felles uteoppholdsareal, noe som gir en underdekning på 94 m² samlet for alle boenhetene. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

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.»

Det følger av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) at *«det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene»*. Videre følger det av forarbeidene at *«det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon»*.

Hensynet bak bestemmelser i plan om uteoppholdsareal er å sikre et forsvarlig oppholdssted i det fri, hvor det skal legges til rette for blant annet lek og rekreasjon. Bestemmelsen skal også sikre harmonerende bygningsmasse, samt tilfredsstillende dimensjonering av teknisk og sosial infrastruktur i området.

Gjeldende reguleringsplankart viser en liten bolig på omsøkte eiendom. Omsøkte tiltak vil innebære at en får tre boenheter på eiendommen. De tre boenhetene vil samlet mangle 94 m² med felles uteoppholdsareal. Omsøkte eiendom inneholder ikke noe grøntareal. Det er ikke satt av andre områder innenfor planområdet som kan benyttes til felles uteoppholdsareal. Fylkesmannen finner derfor at hensynene bak KPA punkt 8-1 om minstekrav til uteoppholdsareal blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon til omsøkte tiltak.

Da vilkårene for å gi dispensasjon er kumulative, finner Fylkesmannen ikke grunn til å vurdere om fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilkaene for å gi dispensasjon fra KPA punkt 8-1 om minste krav til uteoppholdsareal er ikke oppfylt.

Fylkesmannen finner etter dette ikke grunn til å omgjøre Askøy kommune sitt vedtak av 15.12.2015. Klagen har ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak på side én er endelig og kan etter forvaltningsloven § 28 tredje ledd ikke påklages.

Med hilsen

Laila Pedersen Kaland e.f.
seniorrådgiver

Cathrine Tvedt Lorentzen
rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:

Ørjan Kristoffersen

Hilleren Prosjektering AS

Elahifar Behzad og Maryam

Mahmoudzadeh

Stølsvikvegen 3

Skulebakken 2-4

Hetlevikvegen 140 A

5304

5355

5304

HETLEVIK

KNARREVIK

HETLEVIK