



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Christian Johan Alstad, 5557 2112

Vår dato  
27.01.2017  
Dykkar dato  
06.01.2017

Vår referanse  
2017/403 421.3  
Dykkar referanse

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

### **Lindås - Gnr 70 bnr 23 - Feste ytre - Dispensasjon for oppføring av fritidsbustad, naust og kai**

Vi viser til brev av 06.01.2017, dykkar ref. 16/3919-17/531, med uttalefrist 03.02.2017. Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad, naust og kai på gnr. 70 bnr. 23 Feste ytre.

I arealdelen til kommuneplanen er eigedomen sett av til fritidsbustad med krav om utarbeiding av reguleringsplan.

#### Vurdering

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unnatak frå dette, og skal ikkje vere kurant. Det er ei klar regional og nasjonal målsetting at det skal takast omsyn til strandsoneverdiane i plan- og dispensasjonssaker. I 100-metersbeltet langs sjø skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. Kommunane skal handheve ei streng dispensasjonspraksis i strandsona, jf. arealpolitisk retningsline nr. 11 i) i Fylkesplan for Hordaland 2005-2008.

Lindås kommune har i kommuneplanføresegn § 1.1 sett eit generelt krav om areal for fritidsbustader skal regulerast før dei vert bygd ut. Det ideelle er å avklare ny arealbruk gjennom planlegging, fordi det sikrar berekraftig bruk av areal, samordning av offentlege interesser og ei brei konsekvensvurdering. Vert eit område bygd ut fragmentert gjennom dispensasjonar, kan kommunen kome i skade for å øydelegge ei optimal utnytting med omsyn til viktige samfunnsmessige element som infrastruktur, friluftsverdiar og landskap. Kommunen bør vurdere å sjå heilskapleg på framtidig utvikling av Feste ytre i samband med tilgrensande, pågåande planarbeid sør for eigedomen.

Ein dispensasjon i denne saka vil undergrave gjeldande arealplan som styringsverktøy for utvikling av kommunen. Dispensasjon frå plankravet, og frå arealføremålet når det gjeld naust, kan i tillegg skape presedens for dette og liknande område i framtida.

Feste er eit målpunkt for friluftslivet på sjøen. Leia i sjøen er registrert som regionalt sær viktig friluftsområde. Kommunen må vurdere dispensasjonen opp mot statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der det m.m a kjem frå at:

*Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk og annan samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.*

Fylkesmannen rår til at vidare utvikling i området skjer i medhald av plan, og meiner det vil vere uheldig å gje dispensasjon no. Der det er trong for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, fleirbruk og vern i forhold til råka private og offentlege interesser, skal det utarbeidast reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 andre ledd. At eigedomen ligg i strandsona skjerper dette kravet.

**Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av fritidsbustad, naust og kai på gnr. 70 bnr. 23 slik det er søkt om.**

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Med helsing

Arve Meidell  
seksjonsleiar

Christian Johan Alstad  
seniorrådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*