



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Marte Ruvang Karlsen, 5557 2116

Vår dato
16.06.2017
Dykkar dato
27.03.2017

Vår referanse
2017/4223 423.1
Dykkar referanse
16/2423 - 17/9542

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Byggesak - Lindås kommune - Gnr 58 Bnr 7 - Lygre indre - Frådeling ny bustad

Vi viser til kommunens oversending av klagesaka, motteken her den 27.03.2017.

Vedtak

Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune sitt vedtak av 14.12.2016, sak 152/16.

Bakgrunnen for saka

Lindås kommune, ved Plan- og miljoutvalet, ga i vedtak datert 14.12.2016 avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden for frådeling av parsell til bustadføremål på gnr. 58 bnr.7.

Vedtaket vart klaga på av tiltakshavarane Lars B. Lygre og Rita Janet Fløholm i brev datert 23.01.2017. Klagen vart handsama i Plan- og miljoutvalet den 22.03.2017, sak 023/17. Klagen vart ikkje tatt til følgje med seks mot fire røyster. Saka vart etter dette sendt over til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Klagar har i e-post datert 05.04.2017 bedt om at klagesakshandsaminga hos Fylkesmannen vert utsett i vente på avklaring frå Statens vegvesen. Statens vegvesen har i skriv datert 06.04.2017 informert om at det ikkje er formålstenleg å handsame klage etter veglova før det ligg føre ei endeleg avgjerd i sak etter plan- og bygningslova. Dette fordi dei avsluttar saka etter vegloven dersom Fylkesmannen ikkje tek klaga etter plan- og bygningslova til følgje. Fylkesmannen finn etter dette ikkje grunn til å utsette vår sakshandsaming.

Fylkesmannen har den 13.06.2017 motteke Hordaland Fylkeskommune si tilbakemelding etter synfaring. Av denne går det fram at dei ikkje kan godkjenne bygging av bustadhus på den omsøkte tomta.

Om saka si bakgrunn elles viser vi til dokumenta i saka som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst jf. forvaltningslova (fvl.) § 33 siste ledd.

Fylkesmannen si vurdering av saka

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si sakshandsaming, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka, også om det ligg føre nye omstende, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Plansituasjon

Eigedomen er ikkje regulert. I kommunedelplanen (KDP) for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden ligg eigedomen i eit område som er sett av til landbruk-, natur- og friluftsliv (LNF), med omsynssone H_510 Landbruk.

Det er vidare opplyst at det er registrert et automatisk freda kulturminne i området. Dette er ein gravhaug frå jernalder. Gravhaugen ligg i grensa mellom gnr. 58 bnr. 3 og gnr. 58 bnr. 7. Det går fram av oversendinga frå kommunen at den delen av gravminnet som ligg på gnr. 58 bnr. 7 ligg innanfor der arealet som er søkt frådelt.

Dispensasjon

Kommunedelplanen med føresegner er bindande jf. pbl. § 11-6.

I føresegna til kommunedelplanen punkt 4.1 går det fram at arealføremålet LNF *«gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksem basert på garden sitt ressursgrunnlag.»*

I tillegg ligg gjeldande eigedom i omsynssone for landbruk. Det følgjer av KDP punkt 76 at *«(s)ona omfattar samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og/eller kulturlandskapsverdi, og som er avsett til kjerneområde jordbruk. Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor områda. Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka».*

Gjeldande frådeling skal nyttast til bustadføremål, og er følgeleg i strid med ovannemnde arealføremål. Frådelinga er difor avhengig av dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen for å kunne realiserast.

Vilkåra for å dispensere følgjer av pbl. § 19-2 (2):

«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.»

Av forarbeida til pbl. (Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.242) kjem det fram at det *«ikke skal være en kulant sak å fravike gjeldende plan»*. Det vert presisert at kommuneplanar vert til gjennom omfattande vedtaksprosessar, og at det ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessane difor er viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging. Vidare kan ein utstrekt bruk av dispensasjonar skape uheldig presedens med tanke på framtidige tiltak i strid med kommuneplanens føresegn.

Spørsmålet er etter dette om frådeling til bustadføremål i gjeldande vil føre til at omsyna bak arealføremålet LNF vert *«vesentlig tilsidesatt»*.

Omsyna bak LNF-føremålet er å verne om og sikre samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Gjeldande område er i tillegg merka som særskild omsynssone for landbruk kor det skal takst særleg omsyn til landbruksverdiar og kulturlandskap.

Klager har vist til at tomta ikkje er ein naturleg del av dei andre jordbruksareala på eigedomen. Fylkesmannen meiner likevel at det må leggjast vekt på arealføremålet i kommunedelplanen då denne nyleg er vedteken. Vi viser samtidig til opplysningane om at arealet er klassifisert som innmarksbeite og følgeleg krevjar at det vert gitt løyve til omdisponering etter jordlova.

Fylkesmannen har forståing for at søkjar ønskjer å dele i frå tomta slik at den yngre generasjonen skal kunne busetje seg i området. Dette er i utgangspunktet positivt. Vi er likevel samd med kommunen i at det er eit problem at det ved ein ei slik frådeling vert oppretta ei sjølvstendig og fritt omsetteleg eining som ikkje vert knytt til gardsdrifta. I tillegg til at det på denne konkrete eigedomen vert konflikt med arealføremålet, vil ein slik dispensasjon kunne svekke kommunedelplanen som styringsverktøy og skape presedens for ytterlegare frådeling i område kor dette ikkje er ynskjeleg. Vi viser i denne samanheng til opplysningane frå kommunen om at det i området generelt er eit påtrykk for nyetablering av bustader og fritidsbustader.

Etter dette finn Fylkesmannen at omsyna bak kommunedelplanen sine føresegn om arealformål vert «*vesentlig tilsidesatt*» dersom det vert gitt dispensasjon i gjeldande tilfelle.

Plan og bygningslova § 19-2 inneheld to kumulative vilkår som begge må vere oppfylte for at dispensasjon skal kunne gis. Ettersom ein dispensasjon i dette tilfellet vil føre til at omsyna bak kommuneplanens føresegn vert «*vesentlig tilsidesatt*», finn vi ikkje grunn til å vurdere nærare om fordelane ved ein dispensasjon vil «*være klart større enn ulempene*».

Det går vidare fram av pbl. § 19-2 (4) at kommunen ikkje bør gi dispensasjon «*når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden*». I gjeldande sak har både Staten vegvesen, Fylkeskommunen og Fylkesmannen uttalt seg negativt om dispensasjonen.

I klagen er det fremma ein rekke moment som gjeld jordlova, veglova, og kulturminnelova kor Fylkesmannen, ved kommune- og justisseksjonen, ikkje er rett instans. Desse momenta vert difor ikkje vurdert nærare av oss. Klagepunkt som gjeld sjølve kommunedelplanen og planprosessen rundt denne er heller ikkje tema for gjeldande klagesak. Dette skulle i så fall vert klaga på ved vedtakinga av kommunedelplanen.

Fylkesmannen finn etter dette ikkje grunnlag for å setje til side kommunen si avgjerd om å avslå søknad om dispensasjon. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke, e.f.
seniorrådgjevar

Marte Ruvang Karlsen
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Lars Bjørn Lygre og Rita Fløholm Lurevegen 1498 5912 SEIM