



**Fylkesmannen
i Sogn og Fjordane**

Saksbehandler: Ove Midtbø
Telefon: 57 64 31 76
E-post: fmsfomi@fylkesmannen.no

Advokatfirmaet Harris DA
v/adv. Torhild M. Skoge
Postboks 4115, Sandviken
5835 Bergen

KOPI

Vår dato
08.09.2017
Deres dato

Vår referanse
2017/2795- 423.1
Deres referanse
102746/1159934

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
12. 09. 2017	
Ark. saksnr. 16/2496	Løpenr.
Saksh.	Tilgangskode

Vedtak i klagesak som gjelder dispensasjon for fradeling av to parseller fra gbnr. 56/15, Lindås kommune

Fylkesmannen er i brev av 02.08.2017 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet oppnevnt som settefylkesmann for å avgjøre klagesaken. Det er klaget innenfor fristen, og vilkårene for å behandle saken er oppfylt.

Vedtak

Fylkesmannen tar klagen fra Andreas Hundvin og Fylkesmannen i Hordaland til følge, og vi gjør om Lindås kommune sitt dispensasjonsvedtak 26.04.2017 i sak 037/17. Det gis ikke dispensasjon for fradeling av to parseller fra gbnr. 56/15 til fritidsformål.

Sakens bakgrunn

Ansvarlig søker Advokatfirmaet Harris Da v/adv. Torhild M. Skoge har i søknad datert 28.06.2016 og 03.08.2016, på vegne av hjemmelshaverne Aud May Hundvin og Kjell Ølnes, søkt om dispensasjon fra gjeldende kommuneplan for fradeling av en bebygd parsell til fritidsformål og et naust med tomt fra gbnr. 56/15 i Lindås kommune.

Parsellen som er søkt fradelt til fritidsformål er det gamle tunet som var i bruk på den tid da eiendommen var en selvstendig driftsenhet som landbrukseiendom. Det står et gammelt hus og en gammel løe på tunet. Det er dette tunet med en tomt på om lag 1300 m² som er søkt fradelt. Søknaden gjelder også et naust som står på Hundvinskaien. Her er det søkt om å dele fra naustet og en tomt på om lag 88 m². Naustet skal tilhøre den fradelte fritidseiendommen (tunet).

I følge NIBIO (skogoglandskap.no)¹ har eiendommen et samlet areal på 252 daa. Av dette er 22 daa fulldyrket jord, 5 daa overflatedyrket jord og 19 daa innmarksbeite. Det er ca. 177 daa drivverdig skog på eiendommen.

Søknaden er begrunnet med at omsøkt parsell allerede fremstår som en tomt for fritidsformål. Det står et eldre hus på parsellen som er blitt brukt av familien til fritidsformål. Den gamle løen har grunnet sin beliggenhet og topografien på stedet ingen nytteverdi for gårdsdriften. Det er videre vist til at arealet på parsellen verken kan nyttes til dyrking eller skogbruk.

¹ <http://gardskart.skogoglandskap.no/map.html?komm=1263&gnr=56&bnr=15>

Området for fradelingen av den bebygde parsellen er i kommuneplanen for Lindås kommune 2011-2023² avsatt til LNF-område, dvs. landbruks-, natur- og friluftsområde. Kaien der naustparsellen ligger er avsatt til friluftsmål knyttet til sjø.

Søknaden ble sendt på høring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune 29.11.2016. I uttalelse fra Fylkesmannen 19.12.2016 ble det frarådet å gi dispensasjon. Fylkeskommunen uttalte seg om kulturminneinteressene i området 29.12.2016.

Etter synfaring ble saken behandlet av Plan- og miljøutvalet 26.04.2017 i sak 037/17, hvor det ble fattet følgende vedtak:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og § 1-8 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og byggjegrænse mot sjø for frådeling av tomt til fritidseigedom og naustetomt.

PMU har fått opplyst saka i saksframstillinga og på synfaring. Det er sannsynleggjort at utskilling av eigedommen til fritidsbustad ikkje vil ha ulemper for verken landbruksdrift eller friluftsliv. Utskillinga av eigedommen vil ikkje på noko måte hindra tilkomst til «Den Trodhjemske Postvei». Bygningane på den omsøkte fråskilde tomte er av ein svært enkel standard, slik at det ikkje vil vera økonomisk rekneskapssvarande å setja bygningane i ein slik stand slik at dei kan leigast ut og gi inntekt på garden. Det vil vera ei føremon for å kunna ta vare på bygningsmassen at tomte vert skilt ut som ein eigen grunneigedom. Bygningane er synlege både frå felles kaiområde og frå sjø, så estetisk vil det vera ei føremon at bygningane vert ivaretatt gjennom bruk. Mellom bruk 15 og bruk 14 er det allereie ein fritidseigedom som deler opp den samla landbrukseigedommen.

Ei frådeling til fritidseigedom vil ikkje privatisere strandsona.

Det er sannsynleggjort at naustet står på eigande grunn og at Hudvinbygda disponerer det omliggande kaiområdet gjennom eit kaistyre. PMU vil derfor på vilkår av at det vert sendt inn nytt kart frå tiltakshavar ta grunnen under naustet og eit areal i rett linje frå dei nordvestlege nausthjørnene til sjø ut frå bruksnummer 15 og leggja nausteeigedommen til den nye fråskilte fritidseigedommen.

Garden fritidseigedommen vert skilt ut frå vil framleis ha ei naustetomt tilgjengeleg i naustemiljøet. Ingen eigdommar vil derfor miste høvet til å ha naust i området.

Denne nye delingen av dei omsøkte eigedommane vil føra til at ein betre vil kunna ivareta eldre bygningar og ein vil fastsetja eigedomstilhøve til eit naust. Det er ikkje sannsynleggjort negative konsekvensar for verken landbruk, friluftsliv eller tilkomst til sjø for allmennheten. PMU ser difor at føremonane er større enn ulempene med å gi dispensasjon.

Bruk 14 og 15 skal verta slått saman til eitt gards – og bruksnummer.»

Vedtaket er påklaget av Andreas Hundvin, eier av gbnr. 56/9 den 09.05.2017 og av Fylkesmannen i Hordaland 15.05.2017. Etter anmodning i klagen fra Fylkesmannen i Hordaland, ga Lindås kommune oppsettende virkning av vedtaket frem til klagen er avgjort, jf. brev fra Lindås kommune 13.06.2017.

Klagene ble behandlet av Plan- og miljøutvalet 28.06.2017 i sak 066/17. Kommunen fant ikke grunn til å ta klagen til følge, og saken ble sendt til Fylkesmannen i Hordaland for klagebehandling 04.07.2017. Fylkesmannen i Sogn og Fjordane ble av Kommunal- og moderniseringsdepartementet oppnevnt som settefylkesmann for behandling av klagen 02.08.2017, og saksdokumentene ble mottatt her 07.08.2017.

² Arealdelen av kommuneplanen for Lindås kommune 2011-2023 vedteken 22.09.2011:
<http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1318342032794.pdf>

Regelverk

Vi skal som klageinstans se til at kommunen under behandlingen av saken har fulgt de lovene, forskriftene og saksbehandlingsreglene som gjelder på området. Fylkesmannen kan under klagebehandlingen prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort. Ved prøving av det kommunale skjønnet skal hensynet til det lokale selvstyret vektlegges, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 11-6 at kommuneplanen er juridisk bindende for nye eller utvidelse av eksisterende tiltak. I LNF-områder er det ikke tillatt med fradeling eller bygging til andre formål enn landbruksformål eller næringsvirksomhet basert på brukets ressursgrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Det gjelder et generelt forbud mot tiltak innenfor hundremetersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Forbudet gjelder så langt det ikke er fastsatt annen byggegrense i plan etter plan- og bygningsloven. Kravet om byggegrense gjelder for alle planer, også planer vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985.

Tiltak i strid med plan eller bestemmelser i plan- og bygningsloven, kan bare tillates dersom det blir gitt dispensasjon fra bestemmelsen tiltaket strider mot, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen kan ikke dispensere dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er rettslige vurderingstema, ikke et kommunalt skjønn. Det er derfor ikke anledning til å legge nevneverdig vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Etter forvaltningspraksis skal begrunnelsen for å dispensere være spesiell og gjelde særlig for tiltaket, og kommunen skal ikke dispensere ut fra mer generelle vurderinger.

Fylkesmannens vurdering

Saken gjelder dispensasjon for fradeling av en bebygd parsell på ca 1,3 daa, i et område som i kommuneplanen for Lindås kommune er regulert til LNF-formål. I tillegg er det søkt om å få fradelt et naust med tilhørende tomt på ca. 88 m² som ligger innenfor hundremetersbeltet langs sjøen, og som er avsatt til friluftformål knyttet til sjø i kommuneplanen.

Det fremgår av sakens opplysninger at det er reist spørsmål ved om tiltakshaveren (søkeren) har de nødvendige privatrettslige rettigheter knyttet til det aktuelle naustet med tilhørende tomt fra gbnr. 56/15. På grunnlag av fremlagte dokumenter fra ansvarlig søker, har kommunen lagt til grunn at tiltakshaver har godtgjort å ha privatrettslige rettigheter knyttet til naustet med tilhørende tomt slik at dispensasjonssøknaden kan tas under behandling, jf. plan- og bygningsloven § 21-6. Fylkesmannen har ikke merknader til dette, og vil i likhet med kommunen presisere at vurderingene utelukkende knytter seg til plan- og bygningsloven § 21-6, og at en eventuell tillatelse etter plan- og bygningsloven ikke innebærer en avgjørelse av de privatrettslige forhold som det er uenighet om.

Det sentrale vurderingstemaet i klagesaken blir om hensynene bak arealformålet LNF og hensynene bak det generelle byggeforbudet i hundremetersbeltet langs sjøen, blir «vesentlig tilsidesatt» ved en eventuell dispensasjon. I tillegg er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon må være «klart større enn ulempene» etter en samlet vurdering. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har

uttalt at det i vurderingen av om fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene, må gjøres en bredere vurdering enn bare fordelene for den enkelte søker. Begge vilkårene må være oppfylt for at det kan gis dispensasjon.

Kommunen har i sin begrunnelse for vedtaket vurdert at hensynene bak LNF-formålet og hensynene bak friluftsføremål knyttet til sjøen, ikke blir vesentlig skadelidende ved en dispensasjon. I vurderingen har kommunen blant annet lagt vekt på følgende momenter:

- *Etter synfaring blir det vist til at utskilling av eiendommen ikke vil få ulemper verken for landbruksdrift eller friluftsliv, og vil heller ikke hindre tilkomst til «Den Trondhjemske Postvei».*
- *Bygningene på parsellen som er omfattet av søknaden, har en slik enkel standard at det ikke vil være økonomisk hensiktsmessig å sette dei i stand på en slik måte at de kan leies ut og gi inntekt for gårdseiendommen. En fradeling vil derfor være en fordel for å kunne ivareta bygningsmassen.*
- *En fradeling vil ikke privatisere strandsonen.*
- *Det er sannsynliggjort at naustet som er omfattet av fradelingssøknaden, står på eiet grunn og at omkringliggende kaiområdet disponeres gjennom et kaistyre.*
- *En fradeling vil medføre at man bedre kan ivareta eldre bygninger og man vil få fastsatt eiendomsforholdet til et naust. Det er ikke sannsynliggjort at en fradeling får negative konsekvenser verken for landbruk, friluftsliv eller tilkomst til sjø for allmennheten, slik at fordelene fremstår som større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

I Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) på side 242 står det at avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende prosess, og planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være kurant å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Det skal normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynet bak bestemmelsene det er søkt dispensasjon fra fremdeles gjør seg gjeldende med styrke.

Selv om den omsøkte fradelingen ikke innebærer en vesentlig tilsidesettelse av landbruksinteressene som gjør seg gjeldende i området, er det et tilleggsvilkår at fordelene ved en dispensasjon må fremstå som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I dispensasjonsvedtaket er det lagt vekt på at den omsøkte fradelingen av parsellen til fritidsformål ikke vil få en direkte negativ virkning for landbruksinteressene, da det omsøkte arealet ikke kan knyttes til vanlig jordbruksdrift i dag og heller ikke inneholder noe drivverdig jordbruksareal. Samtidig blir det i klagene pekt på at den omsøkte parsellen ligger midt i et landbruksområde som grenser til dyrket mark og beitemark, og at det derfor kan tenkes å oppstå fremtidige konflikter mellom bruk av tilstøtende areal til landbruksformål og bruk av tunet til fritidsbolig.

Selv om den omsøkte fradelingen i seg selv ikke medfører direkte tap av dyrket mark eller beitemark for den tjenende eiendommen, er det ikke tvilsomt at den fradelte eiendommen vil bli liggende tett opp til aktivt landbruksareal. På generelt grunnlag bør det legges vekt på hensynet til å få til driftsmessige og gode løsninger for landbruket. Det bør ikke åpnes for en landbruksstruktur som kan skape konflikter av den typen som tradisjonelt sett ofte oppstår mellom landbruksdrift og andre formål. Vi mener derfor at den omsøkte fradelingen er med på å legge til rette for at slike fremtidige konflikter kan oppstå, og at dette er et tungtveiende argument som taler mot en dispensasjon i denne saken.

Fylkesmannen mener også at en fradeling til fritidsformål er med på å legge til rette for en annen og mer omfattende bruk av parsellen enn i dag. Dette vil igjen kunne føre til en økt privatisering med negative følger for bruk av området rundt parsellen, blant annet som tilkomst til friluftsområder for allmennheten.

Når det gjelder fordeler ved fradeling av naustet med tilhørende tomt, har kommunen i vedtaket lagt vekt på at man får fastsatt eiendomsforholdet til et naust, samtidig som en fradeling ikke vil bidra til en privatisering av strandsonen. Fylkesmannen kan ikke se at dette er relevant i en dispensasjonsvurdering, så lenge det ikke kan etableres noen privat eiendomsrett etter plan- og bygningslovgivningen jf. plan- og bygningsloven § 21-6. Derimot støtter vi påstanden i klagen fra Andreas Hundvin om at en fradeling av naustet vil kunne svekke det samlede ressursgrunnlaget for gårdseiendommen gbnr. 56/15, og at dette er et relevant argument i den samlede dispensasjonsvurderingen.

Vi har forståelse for at en fradeling av en parsell til fritidsformål med tilhørende nausttomt vil være fordelaktig med tanke på vedlikehold og en mer effektiv utnyttelse av bygningsmassen på parsellene. I praksis er det likevel lagt til grunn at fordelene med en fradeling må vurderes i et helhetlig perspektiv, hvor det må kunne påvises klart større fordeler enn ulemper på et bredt samfunnsmessig grunnlag. I denne konkrete saken kan vi ikke se at det foreligger fordeler ved fradelingen som er godtgjort å være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Vi kan derfor ikke se at dette vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at det er rettslig grunnlag for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 for den omsøkte fradelingen i denne konkrete saken.

Vedtak

Fylkesmannen tar klagen fra Andreas Hundvin og Fylkesmannen i Hordaland til følge, og vi gjør om Lindås kommune sitt dispensasjonsvedtak 26.04.2017 i sak 037/17. Det gis ikke dispensasjon for fradeling av to parseller fra gbnr. 56/15 til fritidsformål.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Klagen har ført frem. Etter forvaltningsloven § 36 skal partene da gjøres kjent med retten til å få dekket vesentlige sakskostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Eventuelle krav om sakskostnader må settes frem innen tre uker fra dette brevet ble mottatt. Kravet skal stiles til Fylkesmannen i Sogn og Fjordane.

Med hilsen

Gunnar O. Hæreid
ass.fylkesmann

Ove Midtbø
seniorrådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:

Andreas Hundvin	Hundvinsvegen 116	5956	HUNDVIN
Aud May Hundvin og Kjell Ølnes	Hundvinsvegen 109	5956	HUNDVIN
Lindås kommune (ref. 16/2496)	Kvernhusmyrane 20	5914	ISDALSTØ

Elektronisk kopi til:
Fylkesmannen i Hordaland (ref. 2016/15487)