



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Hilde Skogli, 55 57 23 63

Vår dato
14.06.2018
Dykkar dato
27.03.2018

Vår referanse
2018/4262 423.1
Dykkar referanse
17/3528

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås - gnr 107 bnr 5 - Kolås - Frådeling av ny bustadtomt - Dispensasjon

Vi viser til oversending av klagesak frå Lindås kommune, mottatt her den 27.03.2018.

Vedtak

Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune v/ administrasjonen sitt vedtak av 15.02.2018 i sak 075/18, avslag på søknad om dispensasjon og løyve for frådeling.

Bakgrunn for saka

Den 15.02.2018 gav Lindås kommune v/ administrasjonen avslag på søknad om dispensasjon og løyve for frådeling av ny bustadtomt.

Tiltakshavar klaga på vedtaket i brev datert 23.02.2018. Tiltakshavar meiner at vilkåra for å dispensere er til stades, og ber om at kommunen sitt vedtak vert omgjort. Tomtestorleiken er ved innsending av klaga redusert til 1300m². Vi viser til klaga i si heilskap.

Klaga vart handsama av plan- og miljøutvalet i møte den 21.03.2018, under sak 041/18. Klaga vart ikkje teken til følgje. Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Om saka si bakgrunn elles viser vi til dokumenta i saka. Vi føreset at partane er kjende med desse. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 17.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si sakshandsaming. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saka, og anten stadfeste, gjere om eller oppheve kommunen sitt vedtak, jf. fvl § 34.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i arealdelen til kommuneplanen er definert som landbruk, natur og friluftsføremål (LNF). Den nye parsellen ligg innanfor omsynssone landbruk og omsynssone friluftsliv. Det er naudsynt med dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd at kommunen kan gje dispensasjon frå reglar fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Vilkåra for dispensasjon, som begge må vera oppfylte, går fram 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.»

Vurdering av dispensasjon frå arealplanar reiser særlege spørsmål. Slike planar har blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess og er vedtatt av kommunestyret som er kommunen sitt øvste folkevalde organ. Planane omhandlar konkrete tilhøve knytt til arealutnyttinga innanfor eit bestemt område. Av forarbeida går det og fram at ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar i planar ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Etter dette er det høg terskel for å gje dispensasjon frå ein gjeldande arealplan.

Omsynet til det lokalt sjølvstyre skal ha stor vekt når det er nytta fritt skjøn, jf fvl § 34 andre ledd tredje punktum. Miljøverndepartementet har brev av 26.10.2009 uttalt at Fylkesmennene skal vere «svært tilbakeholdne med å omgjøre kommunens avslag på søknad om dispensasjon fra plan».

LNF-føremålet skal i hovudsak sikre allmenne ferdsle- og friluftsinnteresser og landbruks- og jordbruksomsyn. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Kommunen skriv følgjande i vedtak av 15.02.2018:

«Administrasjonen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte frådeling. Det er i vurderinga av søknaden lagt særleg vekt på landbruksavdelinga sin uttale. Administrasjonen er likevel av den oppfatning at sjølv om det vert vurdert at tiltaket isolert sett, ikkje set omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side, er uheldig at nye tomter legg beslag på areal som har jordbruksverdi. At arealet i dette tilfelle også ligg innanfor omsynssone for både landbruk og friluftsliv forsterkar dei negative verknadane.

Det vert i søknaden vist til at det ikkje er ledige tomter i Kolåsfeltet og at det derfor vert søkt om å dela frå ein tomt frå familiens sin landbrukseigedom. I Kolåsfeltet er det i dag noko regulert byggjeareal som ikkje er utbygd. Lindås tomteselskap har også uttalt at dei for tida ikkje har ledige byggjeklare tomter feltet. Det er elles avsett noko byggjeareal i dette området i kommuneplanen som ikkje er regulert.

I samfunnsdelen til kommuneplanen for 2017-2029, som vart vedteken 21.09.2017, har Lindås status som nærsenter. I følgje planen skal hovudtyngda av bustadutviklinga i kommunen skje i regionsenter og i nærsentra. Samfunnsdelen skal danna grunnlag for arealdelen av kommuneplanen som gjennom føresegner og plankart vil vera juridisk bindande for korleis vi skal nytta arealet i kommunen.»

Og vidare:

«Administrasjonen er av den oppfatning at ei vidare tilrettelegging av nye bustadareal i Lindås-området må skje gjennom det planlagte arbeidet med revisjon av kommuneplanen sin arealdel. Gjennom dette arbeidet vil etablering av nytt byggjeareal verta vurdert i ein større samanheng i forhold til dei ulike interesser som gjer seg gjeldande. Administrasjonen

vrurderer at ei frådelling av nye byggjetomtar gjennom enkeltsaker er svært uheldig når arbeidet med revisjon av kommuneplanen sin arealdel er planlagt igangsatt. Administrasjonen kan ikkje, etter ei samla og konkret vurdering, sjå at føremonene ved omsøkte frådelling er større enn ulempene. Vilkårå for å gje dispensasjon ligg følgjeleg ikkje føre. Dispensasjon vert ikkje gitt. Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknaden om frådelling avslått.»

Under handsaming av klaga skriv kommunen følgjande:

«Administrasjonen kan ikkje så at det i klageomgangen har kome nye opplysningar i saka som vil endra kommunen si vurdering. Hovudargumentet i vurderinga er at vidare utbygging av dette området må skje i samsvar med plan. Ein reduksjon av tomtearealet vil ikkje endra administrasjonen si vurdering Hordaland fylkeskommune si kulturminnefaglege uttale forsterkar derimot dette argumentet. Vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget gjer seg etter administrasjonen si vurdering framleis gjeldande. Med bakgrunn i vurderinga over tilrår administrasjonen at klagen ikkje vert tatt til følgje.»

Etter ein gjennomgang av saka er Fylkesmannen samd med kommunen i at vilkåra for å dispensere frå LNF-føremålet i kommuneplanen ikkje er oppfylt.

Fylkesmannen vil mellom anna vise til at det er stilt strenge krav i pbl § 19-2. Vi kan ikkje sjå at dei er oppfylte i denne saka. Vi er samd med kommunen i at ei vidare tilrettelegging av areal til bustader i området bør skje gjennom arbeidet med revisjon av kommuneplanen sin arealdel, og at det er uheldig å gje dispensasjon til frådelling av enkelttomter når arbeidet med revisjon av kommuneplanen er planlagt sett i gang. I likskap med kommunen kan vi ikkje sjå at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Det vert her lagt vekt på at kommunen har gjeve avslag frå sin eigen plan ut frå saklege og tunge omstende, og at området ligg i to omsynssoner. Vi viser elles til dei vurderingane som kommunen har gjort i vedtaket og i klageomgangen, som vi i det vesentlege sluttar oss til.

Då fordelane ved å gi dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å dispensere oppfylt. Vi finn ikkje grunn til å ta stilling til om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg sett til side, då søknaden uansett må avslåast, jf. pbl § 19-2.

Etter ein gjennomgang av saka har ikkje Fylkesmannen funne grunn til å sette til sides Lindås kommune sitt vedtak 15.02.2018. Klaga har ikkje ført fram.

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

Med helsing

Sigurd Kolbjørn Berg
seniorrådgjevar

Hilde Skogli
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

HILLEREN PROSJEKTERING AS

Jan Tore Kolås

Skulebakken 2-4

Kolåsvegen 151

5355

5955

KNARREVIK

Lindås