



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Marte Mariell Sandengen, 55 57 23 65

Vår dato
29.08.2014
Dykkar dato
26.06.2014

Vår referanse
2014/8156 423.1
Dykkar referanse
14/2026-14/15522

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Lindås - gnr 137 bnr 288 - Alver - frådelling av areal til to nausttomter

Vi viser til kommunen si oversending av klagesak, den 26.06.2014.

Vedtak

Fylkesmannen i Hordaland stadfestar Lindås kommune sitt vedtak av 03.02.2014.

Bakgrunnen for saka

Den 03.02.2014 gav administrasjonen i Lindås kommune avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av areal frå gbnr. 137/288 til to nausttomter. Dei er også tidlegare gitt avslag til dette i delegert sak 2009/1643.

Avslaget blei klaga på av advokatfirmaet Harris ved advokatfullmektig Monica Korsvik Sætre, på vegne av grunneigar Håkon Ones, den 28.02.2014.

Klaga blei behandla av plan- og miljøutvalet i møte den 18.06.2014. Utvalet fann ikkje grunn til å ta klaga til følgje, og sendte klagesaka over til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Når det gjeld klagar sine merknader og saka sin bakgrunn elles, syner vi til saksdokumenta som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl.) § 17 første ledd.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si handsaming. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saka, og også ta omsyn til nye omstende. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka eller oppheve det kommunale vedtaket og sende saka attende for ny eller delvis ny handsaming, jf. fvl. § 34.

Omsøkte areal ligg i eit område som er avsett til bustadføremål i kommuneplanen for Knarvik- Alversund sin arealdel. Det er sett krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. føresegnene til planen punkt 2.3, og tiltaket føreset også dispensasjon frå fastsett byggegrense mot sjø.

Klagar gjer i hovudsak gjeldande at avslaget er ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil og at kommunen si dispensasjonsvurdering ikkje er riktig.

Til saksbehandlinga

Det kjem fram av saksdokumenta at administrasjonen i Lindås gjorde vedtak i saka før tiltakshavar hadde fått uttalt seg til merknader frå naboar. Naboane peikte mellom anna på at spørsmål om tilkomst og parkering for dei nye tomtene ikkje er løyst. Klagar meiner at spørsmålet om tilkomst og parkering har spela ein viktig rolle for vedtaket om å nekte dispensasjon frå plankravet. Han meiner difor at vedtaket er ugyldig fordi han ikkje fekk kommentere nabomerknadene før det vart gjort vedtak i saka.

Omsynet til kontradiksjon tilseier at tiltakshavar burde fått uttale seg til merknadene frå naboar før kommunen avlo søknaden om dispensasjon. Vi vil likevel peike på at avslaget på søknaden om dispensasjon frå plankravet denne gangen ikkje er grunnlagt med at tomtene manglar tilkomst eller parkering. Tiltakshavar har også fått sine merknader vurdert av kommunen ved den etterfølgjande klagehandsaminga, slik at påståtte sakshandsamingsfeil no er retta opp. Etter Fylkesmannen si vurdering ligg det ikkje føre saksbehandlingsfeil som kan ha virka inn på resultatet i saka, jf. prinsippet i fvl. § 41.

Dispensasjon

Det følgjer av pbl § 19-2 at det ikkje kan gis dispensasjon *«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 går fram av forarbeida¹ til lova at det i dispensasjonsvurderinga er eit krav om at *«hensynene bak den bestemmelse det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes mot ulempene»*. Dette medfører at *«det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke»*.

I vurderinga som skal gjerast etter pbl § 19-1 og 19-2 må ein ta utgangspunkt i omsyna som plankravet, samt byggegrensa mot sjø er tufta på. Omsynet bak plankravet er å sikre ei heilskapleg vurdering av arealet for å mellom anna avklare kva for tiltak som kan gjennomførast i planområdet. Gjennom ein planprosess vil ein også kunne ivareta overordna omsyn og sikre ein offentleg prosess som gir moglegheit til medverknad. Byggegrensa mot sjø har som hovudomsyn å take i vare omsynet til biologisk mangfald, landskap, kulturminne, bygningsmiljø og allmenn ferdsel.

Kommunen har i hovudsak grunngeve avslaget på dispensasjon frå krav om reguleringsplan og byggegrensa mot sjø med at området er under sterkt utbyggingspress og at det særleg er viktig å sikre ålmenta sine interesser i området. Areal som er søkt delt frå er lett tilgjengelege. Det er også vist til at det er teikna inn ein kyststi over arealet, og at det er ulike interesser knytt til utnyttinga av arealet.

Fylkesmannen er i det vesentlige samd med kommunen i vurderingane som er gjort. Området der tiltaket ligg er tettbebyggt og det ligg mange naust i strandsona. Kommunen opplyser at det er mange føreståande planprosessar i området. Det kjem fram at arbeidet med å rullere kommunedelplanen for Knarvik- Alversund truleg startar opp rundt årsskiftet 2014-2015. I

¹ Ot.prp. nr.32 (2007-2008) på side 242.

området mellom Isdalstø og Alversund er også fleire planprosessar på gang. Kommunen er oppteken av at dei allmenne interessene i strandsona skal sikrast i desse, og ønskjer difor at areala i desse områda vert sett på i plansamanheng. Til liks med kommunen finn vi det viktig at restareala ved sjø vert vurdert i plansamanheng for mellom anna å ivareta tilkomsten for allmenta til sjø og den frie ferdsla i strandsona. Omsynet til ei heilskapleg planlegging av området og dei føreståande planprosessane tilseier etter dette at utviklinga ikkje bør styrast gjennom einskilddispensasjonar. Dette er særleg viktig når presset på areala er stort. På bakgrunn av ovannemnde er vi kome til at omsøkte tiltak vil kunne setje vesentleg til side omsyna som plankravet og byggegrensa mot sjø er tufta på. Vi kan heller ikkje sjå at grunneigar sin fordel om «*bedre eindomsutnyttelse*» veger tyngre enn dei ulemper som er peikt på over. Vi meiner difor at det heller ikkje er «*klart*» fleire fordelar enn ulemper ved å dispensere, jf. pbl. § 19-2. Det er såleis ikkje grunnlag for å gje dispensasjon i medhald av pbl § 19-1 og 19-2 for å dele frå nausttomter som omsøkt.

Klaga har ikkje ført fram.

Fylkesmannen sitt vedtak på side ein er endeleg, og kan ikkje bli klaga på, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Marte Mariell Sandengen
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Advokatfirmaet Harris v/ advfm. Monica
Korsvik Sætre

Postboks 4115, Sandviken 5835 Bergen