



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Marianne Sandvik, 55 57 21 04

Vår dato
24.04.2014
Dykkar dato
08.04.2014

Vår referanse
2014/4772 423.1
Dykkar referanse
14/1509

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Lindås - Gnr 119 bnr 2 - Sundsbø - Frådeling til fritidsbustad

Vi viser til oversending av ovannemnde sak, motteke av Fylkesmannen den 08.04.2014.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune v/plan- og miljøavdelinga sitt vedtak datert 22.11.2013 i delegert sak 2013/3463-0-26723/2013.

Saksgang

Lindås kommune v/plan- og miljøavdelinga gav i vedtak datert 22.11.2013 i delegert sak 2013/3463-0-26723/2013 avslag på søknad om deling av eigedom til fritidsføremål. Vedtaket vart klaga på av Oddvar Sundsbø i brev datert 11.12.2013.

Klaga vart handsama av plan- og miljøutvalet i møte den 02.04.2014, sak 41/14, men vart ikkje teken til følgje. Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Når det gjeld saka i sin heilskap, viser vi til dokumenta i saka, 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 sakshandsaminga hos Fylkesmannen, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka, under dette også nye omstende, jf. fvl § 34 andre ledd.

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrensar, må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan».

Den omsøkte eigedomen er sett av til fritidsbustad i kommuneplanen sin arealdel. Ei deling av eigedomen vil såleis ikkje vere i strid med føremålet i kommuneplanen sin arealdel.

Det følgjer av føresegnene til kommuneplanens arealdel pkt. 1.1 at «[a]real sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 (...), skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og

løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål».

Vidare følgjer det av føresegnene pkt. 2.19 at «*[f]ør utbygging av H3 på Sundsbø skal det gjennomførast trafikksikringstiltak langs FV 400».*

Det omsøkte tiltaket er i strid med føresegnene til kommuneplanens arealdel pkt. 1.1 og 2.19. Viss det skal gis løyve til deling av eigedommen må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå krava om reguleringsplan og gjennomføring av trafikksikringstiltak langs Fv 400, jf. pbl § 19-2, jf. § 11-6.

Det følgjer av pbl § 19-2 andre ledd første og andre punktum at «*[d]ispensasjon 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».*

Vidare følgjer det av forarbeida at: «*[o]rdvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon frå fortsatt gjør seg gjeldende med styrke».*¹

Spørsmålet er om dei omsyna som ligg bak kravet om reguleringsplan vert vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Ei vurdering av om det kan gis dispensasjon frå kommuneplanar reiser særlege spørsmål. Slike planar har blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess og er vedtekne av kommunestyret, kommunen sitt øvste folkevalte organ. Dei omhandlar konkrete til høve knytt til arealutnyttinga innanfor eit bestemt område, og det skal difor ikkje vere ei kurant sak å fråvike desse. Dispensasjon vil lett kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Formålet med å krevje regulering er at kommunen ønskjer ei heilskapleg vurdering av området før ein kan byggje ytterlegare i området.

Lindås kommune skriv følgjande i grunngjevnaden for avslaget:

«I denne omgang gjeld det to hytter, men det er plass til fleire. Ein ser at alt ved desse to einingane oppstår uavklarte spørsmål knytt til veg, vatten og avløp. Det er heller ikkje klarlagt kor mange hytter det er plass til. Truleg bør tilkomst, veg og vatten verte etablert for heile feltet, slik at hytter som kjem til seinare kan førast opp innanfor rammer som er kjende og der alle konflikter så godt som mogeleg er avklara. Ved ei regulering av feltet vil nettopp alle sider ved bygging og deling verte klarlagd og løyst, også tilhøvet til trafikksikring.

Etter administrasjonen si mening er det såpass mange usikre tilhøve knytt til miljø (avløp,

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

vegframføring, tilhøve til landbruksnæringa, talet på hytter), tryggleik (trafikksikring på RV400), tilgjenge (vegløysing i feltet, plassering av hyttene) og helse (konsekvens av at det skjer ulykke på vegen), at kravet om å utarbeide reguleringsplan bør oppretthaldast.

Dette kan sjølvstekt virke urimeleg for berre to tomter og ei realisert hytte slik det er søkt om. Men sidan feltet er større vil ein slik bit for bit utbygging utan plan, truleg lett føre til at sluttresultatet vert dårlegare både for tiltakshavar, hytteeigarar og samfunn på lengre sikt».

Avslaget til Lindås kommune er blant anna grunna med at spørsmål knytt til veg, vatten og avløp bør klårleggjast i ein reguleringsplan før feltet kan utbyggjast. Fylkesmannen er einig med kommunen i denne vurderinga. Ved utarbeiding av ein reguleringsplan vil ein sikre ei forsvarleg og heilskapleg utbygging av feltet. Sjølv om tiltakshavar viser til ei svært avgrensa utbygging av hyttefeltet finn Fylkesmannen i tillegg at ein dispensasjon i dette tilfellet vil kunne skape presedens for seinare søknader.

På bakgrunn av det ovannemnde er Fylkesmannen kome fram til at ein dispensasjon til omsøkte tiltak vil medføre at omsyna bak kommuneplanens arealdel vert vesentleg sett til side. Grunnvilkåra for å kunne gje dispensasjon frå kravet om reguleringsplan er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2. Vi finn det då ikkje nødvendig å vege fordelane og ulempene ved å gi dispensasjon. Vi finn det då heller ikkje nødvendig å vurdere om det kan gis dispensasjon frå kravet om trafikksikringstiltak langs Fv 400.

Klaga blir ikkje teken til fylgje.

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

Med helsing

Svein Bjerkeng e.f.
underdirektør

Marianne Sandvik
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Oddvar Sundsbø Kyrkjevegen 45 5911 ALVERSUND