



# FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE

Sakshandsamar: Andreas Andersen Rusten  
Telefon: 57643189  
E-post: fmsfaru@fylkesmannen.no

Vår dato  
26.01.2016  
Dykkar dato

Vår referanse  
2015/2884 - 423.1  
Dykkar referanse

Ingrid Lilly Knarvik  
Knarvikgarden 69  
5955 Lindås

KOPI

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
28. 01. 2016	
Arbeidssak 14/2015	Lagmann Tilgjengelig

## Vedtak i klagesak som gjeld dispensasjon til frådelling av tomt til bustadføremaal frå gbnr. 121/1, Lindås kommune

Fylkesmannen er i brev av 10.08.2015 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet oppnemnt som settefylkesmann for å avgjere klagesaka. Det er klaga innan fristen, og vilkåra for å handsame saka er oppfylte. Vi orsakar for den lange sakshandsamingstida.

### VEDTAK

**Fylkesmannen tek ikkje klaga frå Ingrid Lilly Knarvik til følgje, og vi stadfestar Lindås kommune sitt vedtak i sak 140/14 den 10.12.2014.**

### Bakgrunn for saka

Du søkte den 13.10.2014 om frådelling av tomt til bustadføremaal få gbnr. 121/1 i Knarvik Nord. Bustadtomta er på om lag 1100 m<sup>2</sup>. Bustadhuset vil bli plassert bak mot den eksisterande vegen, og tomta vil bli senka ned til vegnivået slik at eit komande bustadhus ikkje blir sjenerande for området. Området består av ope og delvis grodd fjell. Du har familiær tilknytning til staden.

Det aktuelle arealet er avsett til landbruk-, natur-, og friluftsføremaal (LNF), omsynssone med særleg vekt på kulturlandskapet, i kommuneplanen<sup>1</sup>. Tomta vil også liggje innanfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Fylkesmannen i Hordaland gav fråsegn i saka den 10.11.2014, og råde ifrå at kommunen gjev dispensasjon til tiltaket.

Lindås kommune v/ plan- og miljøutvalet av slo søknaden i sak 140/14 den 10.12.2014. Vedtaket blei gjort på bakgrunn av fråsegna frå Fylkesmannen i Hordaland, og fordi det ikkje låg føre eintydig overvekt av fordelar i saka.

Du klaga på vedtaket i eit brev som ligg vedlagt ei oversending frå bygdefolket i Knarvik Nord, motteke av kommunen den 02.01.2015. Klaga går mellom anna ut på at det er feil i sakshandsaminga av delingssøknaden. Du trekk elles fram tilhøve som gjeld kulturlandskapet, landbruksinteressene og strandsona. I oversendinga har du og bygdefolket også lagt ved bilete og kart over staden.

<sup>1</sup> Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, 16.09.2010.

Bygdefolket i Knarvik Nord har sjølv skrive eit brev der dei talar di sak. Bygdefolket viser til busettingsomsyn som grunnlag for å godkjenne tiltaket, og at tomta som er ønskt frådelt ikkje vil skade landbruket eller kulturlandskapet. Bygdefolket meiner at tiltaket vil bidra til at landbruket og kulturlandskapet i området blir ivareteke. Bygdefolket hevdar også at den kommunale sakshandsaminga er hefta av manglar.

Lindås kommune v/ plan- og miljøutvalet handsama klagesaka i sak 028/15 den 04.03.2015, og stadfesta vedtaket av 10.12.2014. Kommunen kommenterte sakstilhøve som gjeld mangelfull og feil informasjon i sakshandsaminga, nærleiken til Mongstad base, busetnad og aktiv bruk av eigedomen, og alternativ plassering av tiltaket.

### Regelverk

Vi skal som klageinstans sjå til at kommunen under handsaminga av saka har følgd dei lovene, forskriftene og sakshandsamingsreglane som gjeld på området. Fylkesmannen kan under klagehandsaminga prøve alle sider ved vedtaket, også dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort, jf. forvaltningslova § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnet skal Fylkesmannen leggje vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Det går fram av plan- og bygningslova § 11-6 at kommuneplanen er bindande for nye eller utviding av eksisterande tiltak. I LNF-område er det ikkje tillate med frådelling eller bygging utanom til landbruksføremål eller næringsverksemd basert på bruket sine ressursar, jf. plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Det er eit generelt forbod mot tiltak innanfor hundremetersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslova § 1-8. Forbodet gjeldt så langt det ikkje er fastsett anna byggjegrænse i plan etter plan- og bygningslova.

I planføresegnene kapittel 8 er det fastsett for kulturlandskap at

*Sona omfattar området Knarvik nord, som har særskilte kvalitetar med tanke på kulturlandskap i samanheng med strandsona. Interesser knytt til tema kulturlandskap skal ha særskilt vern innafor sona.*

Tiltak i strid med plan eller føresegner i plan- og bygningslova, kan berre godkjennast dersom det samstundes vert gjeve dispensasjon frå føresegna tiltaket strid mot, jf. plan- og bygningslova kapittel 19.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegner gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova. Kommunen kan ikkje dispensere dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i formålsføresegna i lova, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å dispensere vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilråra i plan- og bygningslova § 19-2 er rettslege vurderingstema, ikkje eit kommunalt skjønn. Det er derfor ikkje høve til å leggje nemneverdig vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Dispensasjon krev grunngjeven søknad. Etter forvaltningspraksis skal grunngjevinga for å dispensere vere spesiell og gjelde særleg for tiltaket, og kommunen skal ikkje dispensere ut frå meir generelle vurderingar. Ved dispensasjon frå planar og tiltaksforbodet i strandsona skal kommunen leggje særleg vekt på statlege og regionale rammer og mål. Kommunen bør heller ikkje dispensere frå planar eller forbodet i plan- og bygningslova § 1-8 når regionale eller statlege sektorstyresmakter har gjeve negativ fråsegn til dispensasjonssøknaden.



Etter forvaltningslova § 25 skal føresegnene og dei faktiske tilhøva som vedtaket bygger på, visast til. Dei hovudomsyna som har vore avgjerande ved utøvinga av forvaltnings skjønn, bør nemnast.

Er vedtaket ikkje gjort i samsvar med føresegnene om sakshandsamingsmåten for forvaltningssaker, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å rekne med at feilen ikkje kan ha verka bestemmande på innhaldet i vedtaket, jf. forvaltningslova § 41.

### **Fylkesmannen si vurdering**

Vi handsamar først spørsmålet om det føreligg ein sakshandsamingsfeil som gjer kommunen sitt vedtak ugyldig, jf. forvaltningslova § 41.

Du meiner at kommunen sitt avslag ikkje er tilstrekkeleg utgreidd. Dette fordi kommunen berre viser til at tiltaket kjem i konflikt med *diverse landbruksinteresser*. Du viser også til at kommunen har lagt til grunn feil fakta. Det er ikkje ein nabo som driv jorda på gbnr. 121/1, men sonen til grunneigaren (som eig hus nr. 2 på gbnr. 121/1).

Lindås kommune er i vedtaket av 04.03.2015 samd i at det er sonen til grunneigaren som driv jorda på staden. Vi viser til at saka gjeld dispensasjon frå arealbruksføremålet i LNF-området, og at det ikkje kan ha verka bestemmande for vedtaket sitt innhald at kommunen la til grunn feil person som driv jordbruksarealet.

Når det gjeld omstenda kring landbruksinteressene på staden, har kommunen under overskrifta *vurdering av dispensasjon – pbl § 19-2* vist til dei momenta kommunen vurderer som talar både for og imot å gje dispensasjon frå LNF-føremålet. Kommunen vurderte opphavleg at det kunne gjevast dispensasjon til tiltaket, men la avgjerande vekt på Fylkesmannen i Hordaland si fråsegn av 10.11.2014.<sup>2</sup> Fylkesmannen i Hordaland skriv at

*Etter vår vurdering kan ikkje kommunen gje dispensasjon i denne saka. Vi meiner omsyna bak det føremålet området er sett av til i gjeldande plan vert sett vesentleg til side. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.*

Kommunen si siste underoverskrift *vurdering* må sjåast i samanheng med vurderinga elles. Fylkesmannen vurderer det slik at kommunen si grunngevingsplikt er oppfylt, og at det ikkje ligg føre sakshandsamingsfeil som kan ha verka inn på innhaldet i vedtaket.

Vi går deretter over til handsaminga av klagesaka.

Spørsmålet er om du kan dele ifrå ei tomt på 1100 m<sup>2</sup> til bustadføremål frå gbnr. 121/1. Vi vurderer først om omsynet bak kommunedelplanen eller plan- og bygningslova si føremålsføresegn blir sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon.

Vi ser av tilsendte kart og flyfoto at det allereie er opparbeid veg forbi området der parsellen er ønskt frådelt. Parsellen vil også liggje i eit område der det ligg fleire spreidde bygningstiltak. Du meiner at ei bustadtomta ikkje vil øydeleggje eller skade kulturlandskapet, og at parsellen er betre eigna til bustadføremål enn området som er avsett til spreidd bustadbygging i kommunedelplanen.

Fylkesmannen legg sterk vekt på at det er i kommunedelplanen hovudtrekka i arealdisponeringa på staden skal gå fram. Planen skal gje rammer og vilkår for kva tiltak og ny arealbruk som kan setjast i verk. Planen syner også kva omsyn som skal ivaretakast ved

---

<sup>2</sup> Jf. plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd.

disponeringa av areala. Føremålet med ein samla arealbruksplan er å sikre ein overordna, heilskapleg og forsvarleg arealutnytting, og å verne areala mot mindre gjennomtenkte arealinngrep og ikkje-hensiktsmessige tiltak. Vi understreker at arealbruksomsyna bak LNF-føremålet og plan- og bygningslovens føremålsføresegn søker å sikre landbrukseigedomar ein god eigedomsstruktur som legg til rette for gode driftstilhøve i landbruksnæringa.

I denne samanheng er det eit sentralt moment at eigedomen gbnr. 121/1 ligg i eit LNF-område med omsynssone med særleg vekt på kulturlandskapet. Omsyna til landbruk og kulturlandskap skal vektleggast særleg, noko som styrkar lova sitt utgangspunkt om at det ikkje kan gjerast tiltak som ikkje er naudsynte for landbruksverksemda på eigedomen.

Det går også fram av gardskart på nett<sup>3</sup> at parsellen er plassert på eit område som består av fulldyrka jord, og ligg inntil eit anna område med overflatedyrka jord. I tillegg til at landbruksområdet kan blir ytterlegare nedbygd, inneber ei frådelling inne på landbruksområdet at eigedomen vil vere fritt omsetteleg. Det kan følgjeleg oppstå både konflikhtar (støy, lukt, ulaglege arbeidstider på gardsbruket) der landbruksomsyna kan måtte setjast til side.

Eit anna sentralt poeng er at kommunen i kommunedelplanen har differensiert mellom arealføremålet LNF, og LNF-område opna for spreidd bustadbygging. Det er opna for spreidd bustadbygging i området Knarvik Nord. Vi nemner i denne samanhengen at det kommunale planmyndet ligg til kommunestyret. Dersom grunneigarar har merknadar til arealbruken på sin grunn bør innspela kome i samband med kommuneplanen, og ikkje etterfølgjande dispensasjonssaker.

Vi vurderer etter dette at omsynet bak kommunedelplanen blir sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon til tiltaket. Det eine vilkåret for å gje dispensasjon er følgjeleg ikkje oppfylt, og det er difor ikkje nødvendig å gjere ei inngåande vurdering av om det andre vilkåret er oppfylt, nemlig om fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi nemner likevel at søknaden er grunngjeve med at tomta skal nyttast til bustad for eigaren sitt barnebarn. Slik Kommunal- og moderniseringsdepartementet<sup>4</sup> har tolka vilkåret, må det gjerast ei breiare vurdering av fordelane enn bare fordelane for den enkelte søkjaren. Vi er samde i at det er av ålmenn interesse at landbruks- og kulturlandskapet blir drifta og ivareteke. Eigedomen gbnr. 121/1 har likevel allereie to bustadhus, slik at driftsomsyna ikkje gjer seg særleg gjeldande.

Vi går heller ikkje inn i vurderinga av dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.

Avslutningsvis vil vi peike på at det ligg til kommunen sitt skjønn å vurdere om det *kan* gjevast dispensasjon også i tilfella der lovvilkåra er oppfylte, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Vi kan ikkje sjå at kommunen har lagt vekt på utanforliggjande omsyn i si vurdering.

---

<sup>3</sup> [www.skogoglandskap.no](http://www.skogoglandskap.no)

<sup>4</sup> <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/sporsmal-og-svar-til-ny-plan--og-bygning/kapittel-19-dispensasjon-/id597615/>



**VEDTAK**

**Fylkesmannen tek ikkje klaga frå Ingrid Lilly Knarvik til følgje, og vi stadfestar Lindås kommune sitt vedtak i sak 140/14 den 10.12.2014.**

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. forvaltningslova § 28 tredje ledd.

Med helsing

Anne Kristin Eitungjerde  
juridisk sjef

Andreas Andersen Rusten  
rådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.*

Kopi til:

Lindås kommune  
Knarvik Nord bygda  
v/ Thore Lid Knarvik

Kvernhusmyrane 20  
Knarvikgarden 71

5914  
5955

ISDALSTØ  
LINDÅS

Elektronisk kopi til:  
Fylkesmannen i Hordaland  
(ref. 2015/2884)