



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Marianne Sandvik, 55 57 21 04

Vår dato
29.01.2016
Dykkar dato
17.11.2015

Vår referanse
2015/14961 423.1
Dykkar referanse

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås kommune - gnr 188 bnr 5 - Gjervik Ytre - mellombels lagerhall

Vi viser til ovannemnde sak, motteke av Fylkesmannen den 17.11.2015.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune v/plan- og miljøutvalet sitt vedtak datert 23.09.2015, sak 129/15.

Saksgang

Bygningsmyndighetene gav i vedtak datert 23.09.2015, sak 129/15, mellombels dispensasjon til plassering og bruk av lagerhall på gnr. 188 bnr. 5. Vedtaket vart klaga på av Gerd Lillian og Arne Reigstad i e-post den 09.10.2015. Ansvarleg søkjar, ABO Plan & Arkitektur AS sendte tilsvaret til klaga den 26.10.2015.

Klaga vart handsama av plan- og miljøutvalet i møte den 11.11.2015, sak 146/15, 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.

Plan- og miljøutvalet gav i vedtak datert 23.09.2015, sak 129/15, løyve til mellombels plassering av lagerhall på følgjande vilkår:

- *Det vert ikkje høve til å driva utsal eller utlevering av varer frå eigedomen.*
- *Eigedomen skal først tilbake i samsvar med opprinneleg plan innan 30.09.2017.*
- *All lagring skal skje inne i hallen.*
- *Opparbeidd trafikkareal på eigedomen skal avgrensast til det som er absolutt nødvendig, og restarealet skal bakkeplanerast til landbruksareal i samsvar med plan datert 13.03.2014.*
- *Vedtaket gjev ikkje føring for framtidig arbeid med kommunedelplanen.*

Området der tiltakshavar ønskjer å plassere lagerhallen er i kommunedelplanen for Knarvik - Alversund sett av til landbruks-, natur- og friluftsførmål (LNF). Omsynet bak arealførmålet LNF er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at det vert liggjande som naturområde med særskilt verdi for friluftslivet. Ein lagerhall for oppbevaring av varer er i strid med arealførmålet. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå planen, jf. pbl § 11-6, jf. § 19-2 andre ledd.

Det følgjer av pbl § 19-2 andre ledd at *«[d]ispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene til lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

Ei vurdering av om det kan gis dispensasjon frå arealplanar 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 tilhøve 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.¹

Når kommunen legg ut areal til LNF-førmål er det fordi dei vil bevare eller sikre dei interessene som fell inn under førmåla. Også område som allereie er delvis utbygde vil med grunngevnad i desse interessene kunne leggjast ut til LNF-område for å hindre ytterlegare utbygging.

Det mellomelse løyvet er for eit kort tidsrom. Det er såleis stilt vilkår om at eigedomen skal tilbakeførast i samsvar med opphavleg plan innan 30.09.2017. På bakgrunn av dette kan Fylkesmannen ikkje sjå at dei omsyna som ligg bak utlegging av arealet til LNF-førmål blir *«vesentlig»* sett til side om det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Spørsmålet er om fordelane ved å gje dispensasjon er *«klart»* større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Arealdisponeringa for eigedomen skal avklarast i samband med rullering av kommunedelplanen. Dersom omsøkt bruk ikkje er i samsvar med framtidig arealbruk i kommunedelplanen vil tiltaket måtte fjernast. Plassering av lagerhallen vil gi ei god utnytting av eigedomen medan ein ventar på at arbeidet med rulleringa vert ferdig. Det vert i den samanheng også vektlagt at dispensasjonen gjeld eit eksisterande tiltak som det er lite tenleg å fjerna i det korte tidsrommet som er fram til rulleringa er avslutta.

Vidare har kommunen stilt vilkår som minskar dei ulempene som tiltaket fører med seg. Vi viser til vilkåra som vart stilt i vedtak datert 23.09.2015, sak 129/15. Ulempene ved tiltaket er såleis små.

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

På bakgrunn av det ovannemnde finn Fylkesmannen at fordelane ved å gje dispensasjon er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Det kan dermed gis dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen til plassering av mellombels lagerhall, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6.

Tilhøva elles

Når det gjeld samtykke har klagar i første omgang kryssa av for «samtykker til tiltaket» ved kvittering for nabovarsel, men likevel sendt merknad og seinare klaga på løyvet.

Fylkesmannen viser til at eit samtykke kan alltid trekkjast attende. Dette inneber at klagar hadde anledning til å sende merknadar og seinare klage på løyvet som var gjeve.

For spørsmål om kor mange dispensasjonar og kor lang varigheit på dispensasjonar ein kan gi i eit LNF-område, viser vi til at det må gjerast ei konkret vurdering i kvar enkelt dispensasjonssak. Utgangspunktet er likevel at ein skal nytte arealet slik det er bestemt i ein kommuneplan/reguleringsplan og ein dispensasjon er avhengig av at vilkåra for dispensasjon er oppfylt.

Eit dispensasjonsvedtak vil kunne skapa presedens for seinare saker. Det er såleis eit forhold som må tas med i vurderinga av om ein skal gi dispensasjon. Ein mellombels dispensasjon vil likevel ikkje skapa presedens for ein varig dispensasjon.

Vidare kan Fylkesmannen ikkje sjå at dispensasjonen kan skape press på vidare arbeid med kommuneplanen for området. I planprosessen vil alle som har interesse i det kunne medverke.

Det er gitt tidsavgrensa dispensasjon, slik at tiltaket skal fjernast når fristen er ute. Kommunen vil kunne gje pålegg om fjerning og eventuelt tvangsmulkt for å tvinga fram fjerning om det ikkje vert gjort innan fristen. Dersom arealdisponeringa vert endra ved rullering av ny kommunedelplan, slik at tiltaket vert i samsvar med plan, vil det vere mogleg å søke om løyve til hallen på nytt.

Etter gjennomgang av saka finn Fylkesmannen ikkje grunnlag for å få imot den vurderinga som kommunen har gjort. Lindås kommune sitt vedtak datert 23.09.2015, sak 129/15, vert difor stadfesta.

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

Med helsing

Laila Pedersen Kaland e.f
seniorrådgjevar

Marianne Sandvik
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Abo Plan & Arkitektur	Postboks 291	5203	OS
Kåre Reigstad	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ
KT og OPI Invest AS	levegen 211	5917	ROSSLAND
Gerd Lillian og Arne Reigstad	Osterfjordvegen 162	5914	ISDALSTØ