



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Eli Merete Velle, 5557 2121

Vår dato
19.06.2018
Dykkar dato
27.03.2018

Vår referanse
2018/4351 423.1
Dykkar referanse
17/2271

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Byggesak - Lindås kommune - Gnr 11 bnr 84 - Oppføring av naust

Vi viser til kommunen si oversending av klagesak 27.03.2018.

Vedtak

Fylkesmannen i Hordaland stadfestar administrativt vedtak frå Lindås kommune av 09.02.2018, der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust på gnr. 11 bnr. 84, Hølleland.

Bakgrunnen for saka

Tiltakshavar Øyvind Hosøy ved ansvarleg søkjar Gamle 3 Hus AS, leverte 14.07.2017 søknad om rammeløyve til oppføring av naust på 40 m2 på gnr. 11 bnr. 84. Supplerande dokumentasjon i saka vart levert 25.10.2017 og 06.12.2017. Det vart søkt om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel med føresegn om plankrav, byggegrense til sjø, arealføremål på land som viser byggeområde for fritidsbustader og føresegn om samla bruksareal på totalt 120 m2 BRA.

Lindås kommune gav i administrativt vedtak sak nr. 046/18, datert 09.02.2018, avslag på søknaden.

Tiltakshavar Øyvind Hosøy har i skriv datert 18.02.2018 klagt på vedtaket.

Plan og miljøutvalet i Lindås kommune handsama klagen i møte 21.03.2018, som sak 040/18. I samsvar med innstilling frå rådmannen, trefte utvalet vedtak om å oppretthalde administrasjonen sitt avslag. Klagen vart såleis ikkje teken til følge.

Saka vart deretter send til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vi finn saka forsvarleg opplyst, jf. forvaltningslova § 17, jf. § 33 femte ledd.

Fylkesmannen ser saka slik

Fylkesmannen er delegert mynde til å avgjere klagar som gjeld enkeltvedtak etter plan- og bygningslova, sjå plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9 femte ledd. 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 skjønnnet skal Fylkesmannen leggje stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Kommunen skal gje løyve til tiltak som ikkje er i strid med føresegner gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 21-4 første ledd. 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.

Det går fram av plan- og bygningslova § 11-6 at kommuneplanen er bindande for nye eller utviding av eksisterande tiltak. Arealføremålet «fritidsbustad» er ein underkategori av arealføremålet Bygg og anlegg etter pbl. § 11-7 nr. 1, og er meint for å leggje til rette for oppføring av bygningar nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Det følgjer av føresegnene til kommuneplanens arealdel (KPA) pkt. 1.1. at det gjeld eit krav om reguleringsplan for slike område, dersom ikkje anna er sagt. Området er ikkje sett av til naustområde, og det gjeld ei byggegrense på 100 meter til sjøen, jf. pbl. § 1-8 andre ledd. Naustet er søkt oppført på ei fylling ut i sjøen, og er såleis også i strid med planføremålet i sjø, som er bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Vidare går det fram av føresegnene til KPA pkt. 2.21 at : *«Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett nedanfor. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 120 m². (...)»* I dette tilfellet vert samla bruksareal på eigedomen på om lag 177 m² når ein tek med eksisterande fritidsbustad, nyleg godkjent tilbygg til fritidsbustaden og omsøkt naust.

Spørsmålet vert så om det her er grunnlag for å gi dispensasjon. Fylkesmannen vurderer at det til saman er behov for fem dispensasjonar i denne saka:

- Plankrav
- Planføremål på land, som er fritidsbustader
- Planføremål i sjø
- Byggegrense mot sjø, som følgjer av § 1-8 i plan- og bygningslova
- KPA pkt. 2.21, som gir ei maksimal grense på 120 m² BRA på fritidseigedomar

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. Vidare går det fram pbl. § 19-2 tredje ledd: *«Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»*

I dette tilfellet har Fylkesmannen i Hordaland ved uttale datert 28.12.2017 rådd ifrå dispensasjon. Lindås kommune si planavdeling har dessutan gjeve uttale i skriv datert 18.01.2018. Planavdelinga meiner at saka kjem i klar motstrid med både gjeldande arealplanar og strandsonevernet, og rår difor frå at det vert gitt dispensasjon.

Tiltakshavar tek i klagen mellom anna opp forholdet til plankravet, strandsonevernet og privatrettslege tilhøve. Han finn det er vanskeleg å forstå at oppføring av naust skal utløyse eit

så omfattande plankrav utan at det er tydeleg kva kommunen ønskjer med det uregulerte byggjeområdet for fritidsbustadar. I tillegg vert det påpeika at utarbeiding av reguleringsplan er kostnadskrevjande. Når det gjeld strandsonevernet skriv han at han kan forstå at tiltaket kan gje presedens for andre saker, men meiner at Fylkesmannen si vurdering av at naust på fylling vil gje auka konflikt i forhold til strandsonevernet er overdrive. Plassering av naustet er gjort for å sleppa å måtte sprenga i strandsona. Det skal ikkje etablerast ei fylling av sprengstein i fjøra, men etablerast ein mur som skal fyllast i som fundament for naustet. Han skriv vidare at naustet er plassert mellom eksisterande terrassar og vil ikkje vere til meirulemper i forhold til den frie ferdselen.

Tiltakshavar er innforstått med at det kan vera nødvendig å flytte naustet inn på land, alternativt kan del av arealet som i dag vert nytta til kai/terrasse skiljast ut som nausttomt. Vi viser til klagen i sin heilskap.

Kommunen har i klageomgangen vurdert at det ikkje har kome nye opplysningar i saka og meiner at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande. At tiltaket krev dispensasjon frå fleire ulike forhold forsterkar kravet om utarbeiding av reguleringsplan for området. Ei eventuell endring av søknaden slik at naustet vert flytta på land eller plassert på arealet for eksisterande kai/terrasse vil ikkje endre kommunen si vurdering av søknaden. Tiltaket vil framleis vere i strid med både arealføremål, byggjegrense og plankrav og vil krevje at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå desse forholda.

Fylkesmannen skal først og fremst ta stilling til spørsmålet om *omsyna bak regelen det vert dispensert frå, vert sett vesentleg til side ved ein dispensasjon*, jf. plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd første setning. Når det gjeld plankravet, viser vi til Lindås kommune si vurdering av i vedtaket av 09.02.2018, som lyder slik:

«Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng og å sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for større område og for den enkelte tomt.

Eigedomen gbnr 11/84 er ein større fritidseigedom og ligg i uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til byggjeområde for fritidsbustadar. Området har ei lang strandlinje og store delar av byggjeområdet ligg plassert i strid med byggjegrensa langs sjø. Området er delvis utbygd med fritidsbustadar og naust på romslege tomtar, men har eit stort potensiale for vidare utbygging.

Etter ei konkret og samla vurdering finn administrasjonen at dei omsyn ein reguleringsplan skal ivareta vil bli vesentleg sett til side ved å godkjenna ei oppføring av naust slik det er søkt om. Administrasjonen har i vurderinga lagt særleg vekt på at strandsona er underlagt eit særskild vern og at ei vidare utbygging av naust i dette området må skje i samsvar med godkjend reguleringsplan der rammer for utbygging av området er fastsett. Det er mange ulike interesser som gjer seg gjeldande i området. At tiltaket krev dispensasjon frå fire ulike forhold er i seg sjølv eit argument for å krevja utarbeiding av reguleringsplan. (..)

Då administrasjonen har vurdert at omsyna bak både arealføremål, byggjegrensa mot sjø og plankrav vert vesentleg sett til side, har ein ikkje gått vidare og vurdert føremoner og ulemper

ved tiltaket, jf. pbl. § 19.2 2. ledd. Vilråa for å gje dispensasjon for etablering av naust er ikkje oppfyllt. Dispensasjon vert ikkje gitt.

Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknaden om rammeløyve avslått.»

Fylkesmannen sluttar seg her til kommunen sine vurderingar. Vi viser elles til at særlege omsyn gjer seg gjeldande ved spørsmål om dispensasjon frå plan. Arealdelen til kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjere unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (07-08) s. 242. I dette tilfellet vurderer vi at ein dispensasjon vil kunne få presedensverknader, og svekke arealdelen av kommuneplanen som styringsreiskap i framtidige saker.

Fylkesmannen meiner etter dette at ein dispensasjon her vil setje vesentleg til side omsyna bak plankravet, byggegrensa mot sjø og arealføremål på land og i sjø.

Vilråa for å gi dispensasjon er etter dette ikkje oppfyllt, jf. plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd.

Klagen vert ikkje teken til følge.

Fylkesmannen er samd med kommunen i at det er ønskjeleg at ei eventuell utbygging bør avklarast i ein planprosess.

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

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Eli Merete Velle
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Øyvind Hosøy	Markaneset 66	5251	Søreidgrend
GAMLE 3 HUS AS	Bellgården 1	5003	BERGEN