



LINDÅS KOMMUNE

Felles postmottak Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Kontakt saksbehandlar

Odd-Arild Holen, 51568714
fmrooah@fylkesmannen.no

Klageavgjerd i byggjesak - gnr. 172 bnr. 3, Hopland, Lindås kommune - tiltakshavar: Magnar Hopland

Fylkesmannen i Vestland har klaga på kommunen sitt vedtak om å gi dispensasjon frå arealføremålet landbruks-, natur-, friluftsområde samt reindrift (LNFR) til bruksendring av driftsbygning. Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon frå LNFR-føremål.

Vi viser til oversending datert 14.06.2019 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet med oppnemning av Fylkesmannen i Rogaland som settefylkesmann til å gjere vedtak i klagesaka.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommuneplanen sin arealdel. Det er søkt om dispensasjon i samband med ønske om å bruksendre driftsbygning på eigedom gbnr. 172/3 til bustad og næringsareal. Det er skissert ønskje om å etablere eit næringsareal som er planlagt nytta som frisørsalong og 2 nye bustadar i bygget, samt etablering av uteområde og parkeringsplassar.

Søknaden er grunngjeven med at det ikkje er drift på garden, og at driftsbygget ikkje kan brukast utan vesentlege oppgraderingar. Området ligg i utkanten av eigedomen og vil difor ikkje stykke opp landbruksareal.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 12.06.2018 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Ansvarleg søkar (Sweco Norge AS) har i brev datert 05.09.2018 gitt tilsvar til Fylkesmannen i Hordaland sin uttale.

Lindås kommune avslo søknaden i vedtak av 18.12.2018, men etter klage frå Sweco Norge AS gjorde Plan- og miljøutvalet 13.02.2019 følgjande vedtak:

” Plan og miljøutvalet tek klagen til følge og gir dispensasjon frå LNF formålet i kommunen sin arealplan til bruksendring av driftsbygning til bustad og næringsføremål på gBnr 172/3. Plan og miljøutvalet har vore på synfaring i saka og legg følgjande til grunn:

- *Hensyn til landbruk/LNF vært ikke tilsidesatt.*
- *Støtter opp under kommunens samfunnsplan. Blant annet strategi 21,32 og 35.*



- Tiltaket vil bli et supplement til boligstrukturen i Seim, med flere utleiemuligheter. Det vil ikke være en konkurrent til nærliggende boligutvikling.
- Bruksendring vil være en viktig ressurs og inntektskilde for garden. Med mulighet for vedlikehold av eksisterende bygningsmasse.
- Driftsbygning tilfredsstillende ikke dagens krav og krever store investeringer.
- Har tidligere fått avslag på søknad på investeringsmidler til garden. Grunnet dårlig inntektgrunnlag fra landbruk.
- Inntektgrunnlaget på gårder har blitt ytterligere svekket som følge av utbygging av skole og kirkegård.
- Bygningen ligger alt omringet av bolighus, og er ikke egnet for gårdsdrift.
- Bruksendringen forringer heller ikke restarealet på gården som er landbruksareal.
- Kulturlandskapet vert ikke skadelidende.
- Tiltaket vil støtte opp under det lokale tilbudet i Seim og vil ikke konkurrere med regionsenteret eller andre nærsenter i kommunen.

Kommuneplanen sin arealdel blir ikke vesentlig tilsidesatt. Dispensasjonene haer ingen negative konsekvenser for helse miljø, jordvern eller sikkerhet. Etter ei samla vurdering ser vi at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene ”

Vedtaket blei klaga på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 12.03.2019. Klagaren peiker m.a. på at uteopphaldsarealet vil omdisponere innmarksbeite og er lite eigna for leilegheitene, og at det ikkje er gangveg til skule.

Lindås kommune gav 15.03.2019 utsett iverksetting av dispensasjonsvedtaket fram til klage er endeleg avgjort.

Ansvarleg søkar har i brev av 16.04.2018 kome med tilsvar til klaga frå Fylkesmannen i Vestland. Her går det m.a. fram at innmarksbeite, som skal omdisponerast, ikkje kan bli hausta maskinelt, og det nasjonale målet om å omdisponere mindre enn 4000 dekar difor ikkje er eit nemneverdig argument. Vidare blir det peika på at uteopphaldsarealet tilfredsstillende formelle krav og at den gamle gardsvegen kan nyttast som gangveg til skulen.

Plan- og miljøutvalet behandla klaga den 13.02.2018 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagar har klagerett og at klaga er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Fylkesmannens kompetanse ved behandling av klagesaka går fram av fvl. § 34 andre ledd som lyder:

"Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyre."



Bruksendring krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl. §§ 20-1 og 20-2. Kommunen skal gi løyve dersom byggjetiltaket ikkje er i strid med føresegn som er gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 21-4 og pbl. § 1-6 andre ledd.

Eigedomen er i kommuneplanen vist med arealføremålet LNFR. I kommuneføresegnene pkt. 5.1 går det fram at «Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 5 bokstav a». Tiltaket er i strid med dette føremålet og krev difor dispensasjon frå kommuneplanen, jf. pbl. § 11-6 andre ledd.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vurderinga av om lovens vilkår for å kunne dispensere er oppfylt vil vere eit rettsbruksskjøn. Forvaltningslovas regel om å vektlegge det kommunale sjølvstyret kjem difor berre til bruk ved interesseavveginga om dispensasjon skal gis når lovas formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt. Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet uttala følgjande i Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.»

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenserer fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene».

Ein dispensasjon vil medføre at innmarksbeite blir omdisponert til utbyggingsformål. Dette er lite ønskeleg, jf. statlege føringar som peiker på at jordvern skal prioriterast meir enn før. Fylkesmannen visar også til at det i ein dispensasjonsvurdering etter pbl. § 19-2 skal leggjast særleg vekt på ein dispensasjon sine konsekvensar for jordvernet. Ansvarleg søkar har peika på at arealet, som skal omdisponerast, ikkje kan bli hausta maskinelt, og det nasjonale målet om å omdisponere mindre enn 4000 dekar difor ikkje er eit nemneverdig argument. Til dette viser Fylkesmannen til jordvernbrief av 1.10.2018 frå landbruksministeren til Fylkesmennene der det blir presisert at jordvernstrategien òg gjeld for innmarksbeite, og at òg dyrkbar jord kan ha stor verdi.

Ansvarleg søkar har vidare peika på at det i kommuneplanen sin samfunnsdel strategi 32 står at:

"Kommunen skal skape gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse [med å] Leggje til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen"



Fylkesmannen viser til at denne strategien må bli oppnådd gjennom planarbeid, ikkje gjennom dispensasjonar i enkeltsaker som kan svekke kommuneplanen som styringsverktøy. I kommuneplanen har kommunen fastsett at område har arealføremål LNFR, ikkje LNFR-spreidd.

Vidare er Fylkesmannen einig med klagar om at uteopphaldsarealet ikkje er særleg godt egna for leilegheitene. Vi viser til at pbl. § 28-7 andre ledd seier:

"Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l. Opparbeidet uteareal på tomta skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål. Kommunen kan godta at fellesareal avsettes for flere eiendommer."

Arealet sin «beliggenhet» er problematisk både fordi ein for å kome dit, må gå tett inntil, og rundt, ein anna bustad, og fordi arealet ligg inntil denne bustaden. Åtkomst og bruk av arealet kan difor føre til gjensidig sjananse. Vi viser i denne samanheng til vegleiaren til byggtknisk forskrift § 8-3 andre ledd bokstav b: "Å kunne oppholde seg eller konsentrere seg om lek uten å bli forstyrret eller forstyrre andre, er en kvalitet som kan oppnås med en gjennomtenkt plassering og utforming."

Ettersom det er ledig kapasitet i bustadområde i nærleiken kan ikkje Fylkesmannen sjå at ein dispensasjon har vesentlege fordelar. Personlege fordelar kan ikkje tilleggas særleg vekt i ei byggjesak. Fylkesmannen finn etter dette at ein dispensasjon ikkje vil medføre fordelar som etter ein samla vurdering er klart større enn ulempene det er peika på ovanfor. Vilkåra for å gi dispensasjon er ikkje oppfylte jf. pbl. § 19-2 og Fylkesmannen må difor gjere om kommunen sitt vedtak. Denne avgjerda er ikkje til hinder for ein seinare søknad som berre gjeld næringsareal utan bustadar. Vi viser til kommunen og Fylkesmannen i Vestland sine merknader om dette.

Vedtak:

Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak av 13.02.2018 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon til bruksendring av driftsbygg.

Klagen blir tatt til følgje.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Undheim
seniorrådgivar

Odd-Arild Holen
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Magnar Hopland	Hønsedalen 40	5912	SEIM
SWECO NORGE AS	Postboks 80 Skøyen	0212	OSLO
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER