

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-108/161, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 03.06.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
096/22	Utval for areal, plan og miljø	15.06.2022

Klage på vedtak om dispensasjon frå arealføremålet grønstruktur i kommunedelplan (KDP) for Lindås for utbygging av område B1 - gbnr 108/161 Lindås
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagene vert teke til følge og vedtak i sak 21/2439 med saknr. 019/22, datert 09.02.2022, om dispensasjon frå arealføremålet grønstruktur i kommunedelplan (KDP) for Lindås for utbygging av område B1 - gbnr 108/161 Lindås vert gjort om. Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet grønstruktur i kommunedelplan (KDP) for Lindås for utbygging av område B1 - gbnr 108/161 Lindås.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §§19-2 og 1-6.

Utval for areal, plan og miljø 15.06.2022:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 096/22 Vedtak:

Klagene vert teke til følge og vedtak i sak 21/2439 med saknr. 019/22, datert 09.02.2022, om dispensasjon frå arealføremålet grønstruktur i kommunedelplan (KDP) for Lindås for utbygging av område B1 - gbnr 108/161 Lindås vert gjort om. Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet grønstruktur i kommunedelplan (KDP) for Lindås for utbygging av område B1 - gbnr 108/161 Lindås.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §§19-2 og 1-6.

Saksopplysningar

Eigedom: 108/161, område B1

Tiltakshavar/eigar: Vestbo BBL saman med Lindås Pensjonistlag

Ansvarleg søkjar: SE-Arkitektur AS

Klagar 1: Statsforvaltaren I Vestland

Klagar 2: Vestland Fylkeskommune, avdeling for kultur, idrett og inkludering (KII)

Saka gjeld klage på deler av politisk vedtak i sak 21/2439 med saknr. 019/22, datert 09.02.2022, om dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur i kommunedelplan (KDP) for Lindås for utbygging av område B1 - gbnr 108/161 Lindås.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 019/22 Vedtak:

Med hiemel i plan-og bygninglova §19-2 jf. §11-6 vert det gjeve dispensasjon frå krav om områdeplan for utbygging av område B1 i Lindås. Det vert også gjeve dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur.

Grunngjeving:

Areal-plan og miljø utvalet har vore på synfaring i forkant av sakshandsaminga . Tiltakets plassering i høve til dei kulturhistoriske verdiane som knytte seg til postvegen og kollen, vert avklart i arbeidet med detaljreguleringen av området.

Utvalget vil signalisere at det i det vidare arbeidet med detaljregulering av området, etterstreber å minimalisere inngrep rundt kollen for å redusere påverknaden dette får på postvegen.

Det må i arbeidet med detaljreguleringsplan sikrast føresegner som hever kvaliteten og opplevelsesverdien knytt til postvegen, kartlegging og gjennomføring av naudsynte tiltak for å sikre vipa sine hekkeområder. Forslagsstiller må også finne naudsynt erstatningsareal som kan nyttast av barn og unge.”

Saksgang

Søknaden om dispensasjon frå kravet til områdeplan og arealføremålet grøntstruktur for utbygging av område B1 - gbnr 108/161 Lindås vart løfta opp til politisk handsaming for Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 08.12.2021. Saka vart utsett til neste møte for fysisk synfaring.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 175/21 Vedtak:

Saka blir utsatt til neste møte. APM ber om fysisk synfaring.”

Saka vart samrøystes vedteke.

Utval for areal, plan og miljø (APM) var på synfaring før møtet den 09.02.2022 tok til. Det vart gjeve dispensasjon frå områdeplan for utbygging av område B1 i Lindås og arealføremålet grønstruktur.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 019/22 Vedtak:

Med hiemel i plan-og bygninglova §19-2 jf. §11-6 vert det gjeve dispensasjon frå krav om områdeplan for utbygging av område B1 i Lindås. Det vert også gjeve dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur.

Grunngjeving:

Areal-plan og miljø utvalet har vore på synfaring i forkant av sakshandsaminga . Tiltakets plassering i høve til dei kulturhistoriske verdiane som knytte seg til postvegen og kollen, vert avklart i arbeidet med detaljreguleringen av området.

Utvalget vil signalisere at det i det vidare arbeidet med detaljregulering av området, etterstreber å minimalisere inngrep rundt kollen for å redusere påverknaden dette får på postvegen.

Det må i arbeidet med detaljreguleringsplan sikrast føresegner som hever kvaliteten og opplevelsesverdien knytt til postvegen, kartlegging og gjennomføring av naudsynte tiltak for å sikre vipa sine hekkeområder. Forslagsstiller må også finne naudsynt erstatningsareal som kan nyttast av barn og unge.”

Saka vart samrøystes vedteke.

Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune, avdeling for kultur, idrett og inkludering (KII) har påklaga vedtaket om dispensasjon frå arealføremålet grønstruktur. Vedtaket om dispensasjon frå områdeplan for utbygging av område B1 i Lindås er ikkje påklaga. Dette vedtaket er endeleg og gyldig. Gjeve dispensasjon frå områdeplan fell bort dersom byggearbeidet ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, bort, jf. pbl. § 21-9.

Bakgrunn

Innleiingsvis så vert det vist til at ein reguleringsplan delast inn to typar. Det er områdeplan (områderegulering) eller detaljplan (detaljregulering). Områdeplan tar for seg eit større område og avklarar vidare planlegging, utvikling og bygging. Detaljplan går meir ned på detaljnivå, avklarar bruk av eit meir avgrensa område/areal og viser fleire detaljar om utforming, bruk og vern.

Bakgrunnen for utbygginga er at Vestbo BBL og Lindås Pensjonistlag ynskjer å betre bustadtilbodet for den aldrende befolkninga i Lindås ved å bygge ut område B1 med seniorbustader. Intensjonen er å regulere til bueiningar for seniorar med tilhøyrande privat uteopphaldsareal, felles rekreasjonsområde og kopling til eksisterande grøntstruktur og sentrumsområde.

Omsøkt areal for grøntstruktur er oppgjeve til å vera om lag 1170m².

Område B 1 er i kommunedelplanen (KDP) for Lindås 2019-2031 sett av til bustad og ligg innanfor omsynssone H810_2, med krav om områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast. jf. føresegn 2.2.2.

Videre følgjer det av føresegn 2.2.3 tabell 1, at område B 1 skal inngå i detaljregulering før det kan søkast om løyve.

Kommunen har i plansaka (sak 20/18451) stilt seg positiv til igangsetting av detaljregulering, men har vist til at det er naudsynt med dispensasjon frå områdeplankravet for å kunne starte med detaljregulering av område B1.

Byggesaksavdelinga har mottatt søknad om dispensasjon frå krav om områderegulering, jf. føresegn 2.2.2, samt søknad om dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur ettersom tenkt utbygging er ønskt plassert delvis i område sett av til grøntstruktur.

Dispensasjon frå arealføremålet er omsøkt for å kunne flytte lokaliseringa av bygg til vestsida

av kolla, slik at bustadene vil få betre sol- og utsynstilhøve. I tillegg peikar ansvarleg søkjar på at bygningane i større grad vil vende seg mot Lindås Nærsenter og tilhøyrande sentrumsfunksjonar, samt få betre utforming og tilkomst til tur og rekreasjonsområde. Det er og skissert eit mogleg bytte av areal, slik at forholdet mellom grøntstruktur og bustadformål vil vere tilsvarende som i kommuneplanen, men med ei anna plassering.

Utval for areal, plan og miljø (APM) har i vedtaket av 09.02.2022 gjeve dispensasjon frå områdeplan for utbygging av område B1 i Lindås og dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur. Vedtaket om dispensasjon frå områdeplan for utbygging av område B1 i Lindås er ikkje påklaga av verken Statsforvaltaren i Vestland eller Vestland Fylkeskommune. Dispensasjon frå områdeplankravet er ikkje avhengig av dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur. Vedtaket om dispensasjon frå områdeplankrav er endeleg og gyldig. Det er kun vedtaket om dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur som er påklaga og som skal handsamast i klageomgangen.

Ansvarleg søkjar uttrykker i klageomgangen at dei er einig med klagarane. Det skal ikkje gis dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur. Slik administrasjonen forstår så legg dei også til grunn at det ikkje skal søkjast om dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur da detaljplanen vil løyse framtidig bruk av dette arealet.

Administrasjonen er einig i framgangsmåten i saka. Det er ikkje er naudsynt å søkje dispensasjon frå arealføremålet grønstruktur då detaljplanen vil løyse ein framtidig bruk av arealet avsett til grønstruktur. Dersom framtida til arealet avsett til grønstruktur vert handsama i ein detaljplan framfor ein dispensasjon, så kan klagen frå både Statsforvaltaren og Fylkeskommunen tas til følgje.

Administrasjonen legg til grunn at sidan søknaden først vart handsama politisk, der politikarane snudde administrasjonen sitt framlegg til vedtak og gav dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur, så vert også klagen handsama politisk.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune, avdeling for kultur, idrett og inkludering (KII), på vedtaket av 09.02.2022 om dispensasjon frå arealføremålet grønstruktur i kommunedelplan (KDP) for Lindås for utbygging av område B1 - gbnr 108/161 Lindås.

Kommunen har mottatt tilsvar til klagen frå tiltakshavars representant.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune, avdeling for kultur, idrett og inkludering (KII) har klagerett som sektorstyresmakt.

Politisk vedtak om dispensasjon frå arealføremålet grønstruktur i kommunedelplan (KDP) for Lindås for utbygging av område B1 - gbnr 108/161 Lindås, er sendt ut den 15.02.2022.

Klagene er rettidig (innan rett tid) mottatt den 08.03.2020 for både Statsforvaltaren i Vestland Fylkeskommune, avdeling for kultur, idrett og inkludering (KII)

Tilsvaret er rettidig mottatt innan den 22.03.2022.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for Utval for areal, plan og miljø (APM) den 15.06.2022, og blir ikkje handsama innan fristen. Fristen vert broten med 1

månad og 3 dagar.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Område er uregulert og i hovudsak avsett til bustad, men eit areal på om lag 1170 m² sørvest i planområde er sett av til grønstruktur, i tillegg ligg heile arealet innanfor omsynssone H810_2, og er omfatta av områdeplankrav jf. føresegn 2.2.2. Vidare er det i føresegn 2.2.3 stilt krav om at områder innanfor denne sona skal inngå i detaljregulering før det kan søkast om løyve.

Dispensasjon

Det er krav til to dispensasjonar for utbygging av område B1 til bustadføremål:

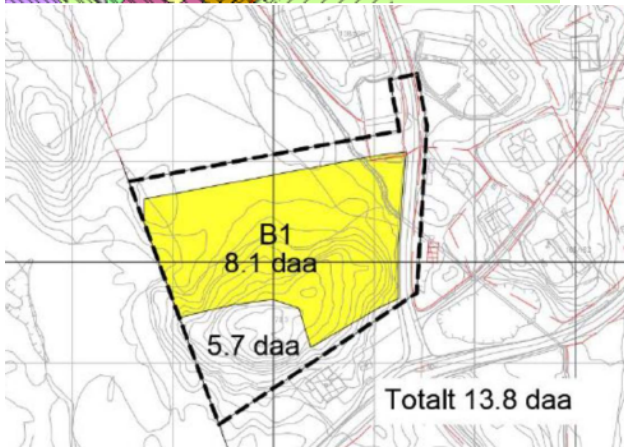
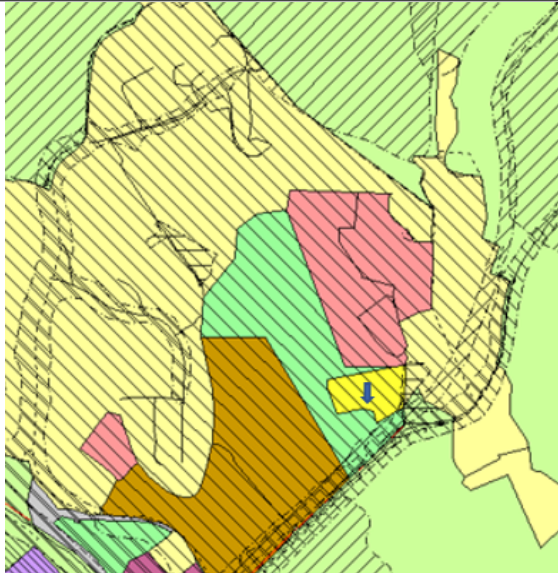
1. Dispensasjon frå kravet til områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast, jf. føresegn 2.2.2.
2. Dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur for ca. 1170m².

Begge dispensasjonane er omsøkt. Det er gjeve dispensasjon for både områdeplan og arealføremålet grøntstruktur for utbygging av område B1 i Lindås frå utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 09.02.2022.

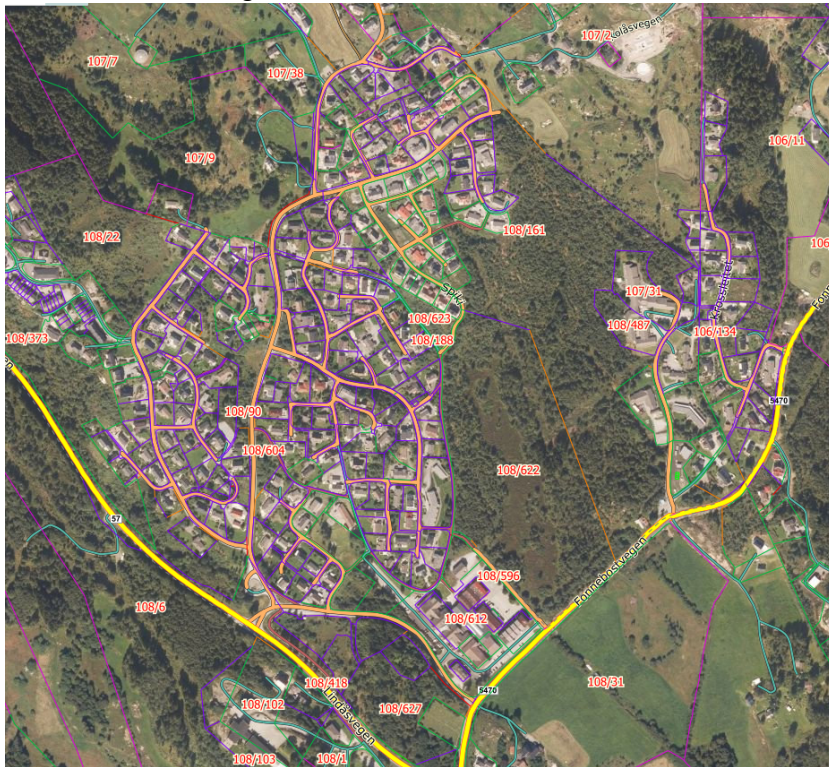
Kart/foto

Kartutsnitt (B 1 markert med pil):

Kartutsnitt område B 1:



Oversiktsfoto av B 1 og område rundt:



Uttale frå annan styresmakt

Samtlige instansar, forutan Alver kommune, Samferdsel, veg-, vatn- og avløp- forvaltning, har rådd ifrå å gje dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 06.10.2021:

Det er starta ein reguleringsplanprosess for område B1. I denne planen skal det vurderast om kommuneplanen kan fråvikast ved å regulere grøntareal i kommuneplanen til bustadformål. Ein dispensasjon i saka kan gi uheldige føringar for reguleringsplanen og ein godkjent reguleringsplan vil uansett gå føre kommuneplanen ved motstrid jf. plan- og bygningslova § 1-5. Vi vurderer det som både uheldig og unødvendig å gi dispensasjon frå kommuneplanen for noko som skal vurderast i ei reguleringsplan.

Vi viser elles til vår uttale til oppstart av planarbeidet, datert 16.08.2021, der vi rår til at ein i planarbeidet følgjer arealdelen av kommuneplanen.

Vi rår ifrå dispensasjon frå grøntstruktur til bustad i denne saka.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune, Samferdsel, veg-, vatn- og avløp- forvaltning den 04.10.2021:

Avdeling samferdsel, veg-, vatn- og avløp- forvaltning har sett på søknaden om dispensasjon og har berre nokre få kommentarar.

Området har god dekning på vatn og avløp og ledningsnettet for påkopling ligg i kommunal veg. VA- har eit borehol som går gjennom søre del av formålsområdet. Boreholet ligg djupt men søkjar må vere merksam på at det ligg der.

Det går ein del større opne bekkar/elver i området som delvis er lukka under vegane. Handtering av overvatn må sjekkast nøye. Det bør stillast krav om kartlegging av korleis det nye området skal handtere overvatn og ei kartlegging av om kapasiteten til området vatnet frå utbyggingsområdet vert ført mot, har kapasitet til å handterer vatnet vidare.

Den kommunale vegen har fortau og veglys. Avkøyrsla frå det nye bustadområdet mot kommunal veg vil dele opp fortauet mellom fylkesvegen og barnehagen. Avkøyrsla bør leggjast slik at den ikkje kjem i konflikt med etablert veglys anlegg. Ei evt. flytting av lys må utbyggjar utføre.

Eit inngrep i etablert fortau vil kunne forkorte levetida på fortauet. Fortauet er ca 100m langt pr. i dag. Et rekkefølgekrav i planen bør vere at det ved etablering av avkøyrsla mot kommunal veg, vert støypt ny kantstein og at fortauet får nytt dekke langs den kommunale vegen.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune, Plan og analyse den 25.10.2021:

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommunedelplan for Lindås 2019-2031. Det er søkt om dispensasjon frå krav om områderegulering, jf. KDP pkt. 2.2.2 ettersom omsøkt område B1 ligg innanfor gjennomføringszone H810_2. Det er og søkt om dispensasjon frå arealføremålet grønnstruktur, ettersom dei ynskjer å nytte område til bustadføremål.

Planfagleg uttale

Områdeplan for Lindås er ikkje ein del av planstrategien for Alver kommune, og gjennomføring av ein områdeplan for Lindås ligger langt fram i tid. Søknad om dispensasjon frå krav om områderegulering er difor vurdert som tilrådleg.

Dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur er søkt om for å kunne flytte lokaliseringa av bygg til vestsida av kollen. Kollen vart teke vare på i avgrensing av bustadområdet i KPA Lindås, og plan og analyse vurderer at ein bør halde på denne avgrensinga. Kollen er markant og bratt i vest, utbygging av bustad i framkant av kollen vil medføre store terrenginngrep, dette går også fram av illustrasjonen som ligg i dispensasjonssøknaden. Bygging i framkant av kollen vert meir eksponert mot postvegen og grøntdraget/senterområdet, enn om eigdommen vert utvikla innanfor avgrensinga avsett i KPA Lindås.

Tilråding

Plan og analyse rår på bakgrunn av ovannemnde i til at det vert gjeve dispensasjon frå krav om områderegulering, jf. føresegn punkt 2.2.2. Område med krav til områderegulering.

Plan og analyse rår på bakgrunn av ovannemnde ifrå at det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet grønnstruktur.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 04.11.2021:

Vi viser til brev datert 27.09.2021 med ovanfor nemnde sak til fråsegn, og vårt brev datert 12.10.2021 der vi ber om utsett frist for fråsegn. Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde.

Seksjon for kulturarv var på synfaring i området 03.11.21

Historikk

I samband med utarbeiding av kommuneplanen sin arealdel for Lindås fremja dåverande Hordaland fylkeskommune motsegn til område vist som B1, grunna konflikt med den Trondhjemske postvei som er eit kulturminne av nasjonale interesse. Motsegna vart trekt då område B1 vart redusert i omfang. Eit viktig moment i trekkinga av motsegna var at bustadområdet skulle ligge nord for kollen på Åtun. Slik blir ny bebyggelse lite synleg frå postvegen, og ein sikrar at vegen blir liggjande i eit større grøntområdet som i dag. Årsaka til at ein kunne godkjenne bustad formål i den sør-austre delen av planområdet var at det er gjennomført tiltak i postvegens nærområde.

Vi viser elles til vårt fråsegn til oppstart av privat planarbeid for gnr. 108, bnr. 161 datert 19.08.2021, der vi blant anna skriv følgande:

Vi gjer merksam på at den Trondhjemske postveg ligg tett på og i nærområdet til planområdet. Vi ber om at det vert teke særleg omsyn til denne i den vidare planprosessen. Postvegen er statleg listeført og har nasjonal kulturminneverdi. I det vidare arbeidet er viktig at ein tar omsyn til postvegen og karakteren til landskapet rundt den. Så langt vi kan sjå er viste alternativ 1 i planinitiativet det beste for postvegen, her er avstanden til vegen størst og bygningane er planlagd på nordsida av eksisterande kolle, det er heller ikkje planlagt infrastruktur (som for eksempel tursti) i nærleiken.

Vurdering av dispensasjon

Mottekne søknad om dispensasjon viser bebyggelse vest for kollen i område avsett til grønstruktur. Ny bebyggelse her vil ha vesentleg negativ konsekvens for den Trondhjemske postveg som er eit kulturminne av nasjonal interesse.

Vestland fylkeskommune rår i frå at ein gjer dispensasjon frå grønstruktur til bustad i denne saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Kommunen legg til grunn at ansvarleg søkjar har vurdert kven som skal nabovarslas.

Klagegrunnar

Klagen frå Statsforvaltaren i vestland er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Statsforvaltaren fråråder dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur:

«Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg

tilsidesette. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og Side: 2/3 bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Det er gitt dispensasjon frå grøntformål i kommuneplanen for «utbygging av område B1». Hovudgrunnen for søknaden ser ut til å vere at pågåande reguleringsplanprosess er i strid med formål grønstuktur i kommuneplanen. Det vil framleis vere krav om utarbeiding av reguleringsplan før det kan byggast bustader her. Dispensasjonen vil likevel gi føringar for pågåande reguleringsplanprosess, som ikkje er i samsvar med Statsforvaltarens medverknad verken i kommuneplanprosessen eller til oppstart av reguleringsplanen for området.

Bustadformål B1 kom inn i kommuneplanen for tidlegare Lindås kommune i 2019. Fylkesmannen i Vestland, no Statsforvaltaren, var kritisk til dette arealformålet mellom anna fordi området har verdi som grøntareal og friluftsliv for areala rundt. I konsekvensutgreiinga kom bustadformål B1 dårleg ut på tema som naturmangfald, landskap, nærmiljø, grønstuktur, friluftsliv, kulturminne, folkehelse og barn og unge. I tillegg vart det vurdert at det ikkje var naudsynt å legge til rette for fleire bustader i denne delen av kommunen. Fylkesmannen hadde motsegn til storleiken på området, og dette var ein av årsakene til at arealet vart redusert, og dette konkrete arealet vart sett som grøntareal.

Statsforvaltaren viser til at kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Vi viser også til at vi rådde frå dispensasjon i vår uttale datert 06.10.2021:

«Det er starta ein reguleringsplanprosess for område B1. I denne planen skal det vurderast om kommuneplanen kan fråvikast ved å regulere grøntareal i kommuneplanen til bustadformål. Ein dispensasjon i saka kan gi uheldige føringar for reguleringsplanen og ein godkjent reguleringsplan vil uansett gå føre kommuneplanen ved motstrid jf. plan- og bygningslova § 1-5. Vi vurderer det som både uheldig og unødvendig å gi dispensasjon frå kommuneplanen for noko som skal vurderast i ei reguleringsplan.»

Vi viser elles til vår uttale til oppstart av planarbeidet, datert 16.08.2021, der vi rår til at ein i planarbeidet følgjer arealdelen av kommuneplanen.

Vi rår ifrå dispensasjon frå grønstuktur til bustad i denne saka.»

Statsforvaltaren vurderer at det er gode grunner til å behalde arealet som grønstruktur, og det er problematisk å fråvike kommuneplanen på dette punktet. Om dette skal gjerast må det gjerast i ein planprosess.

Statsforvaltaren har allereie uttalt seg til oppstart av reguleringsplan for området. Der skriv vi mellom anna:

«Vi rår primært til at ein ikkje går vidare med bygging på arealet som ikkje er sett til bustad i kommuneplanen, og at tal bueiningar vert redusert til 10-15. Om ein likevel vel å gå vidare med eit av dei skissa forslag, må plandokumenta vise at forslaget godt nok sikrar verdiane i området. Det bør også vere eit reelt behov for fleire einingar.»

Slik vi ser det vil ein dispensasjon i saka vesentleg tilsidesette kommuneplanen som styringsverktøy. Vi vurderer at ein dispensasjon også vil tilsidesette formålet grønstruktur, som hadde ein grundig prosess i samband med kommuneplanprosessen. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan vi heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Statsforvaltaren klarar difor på Alver kommune sitt vedtak i møte 09.02.22, saknr. 019/22.

Statsforvaltaren ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om.»

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Klagen frå Vestland Fylkeskommune, avdeling for kultur, idrett og inkludering (KII)

er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Vestland fylkeskommune har i brev datert 04.11.2021 gitt slik uttale i saka:

“Vi viser til brev datert 27.09.2021 med ovanfor nemnde sak til fråsegn, og vårt brev datert 12.10.2021 der vi ber om utsett frist for fråsegn. Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde.

Seksjon for kulturarv var på synfaring i området 03.11.21

Historikk

I samband med utarbeiding av kommuneplanen sin arealdel for Lindås fremja dåverande Hordaland fylkeskommune 03.10.2019 motsegn til område vist som B1, grunna konflikt med den Trondhjemske postvei som er eit kulturminne av nasjonal interesse. Motsegna vart trekt då område B1 vart redusert i omfang. Eit viktig moment i trekkinga av motsegna var at bustadområdet skulle liggje nord for kollen på Åtun. Slik blir ny busetnad lite synleg frå postvegen, og ein sikrar at vegen blir liggjande i eit større grøntområde som i dag. Årsaka til at ein kunne godkjenne bustad formål i den sør-austre delen av planområdet var at det er gjennomført tiltak i postvegens nærområde.

Vi viser elles til vårt fråsegn til oppstart av privat planarbeid for gnr. 108, bnr. 161 datert 19.08.2021, der vi blant anna skriv følgande:

«Vi gjer merksam på at den Trondhjemske postveg ligg tett på og i nærområdet til planområdet. Vi ber om at det vert teke særleg omsyn til denne i den vidare planprosessen. Postvegen er statleg listeført og har nasjonal kulturminneverdi. I det vidare arbeidet er viktig at ein tar omsyn til postvegen og karakteren til landskapet rundt den. Så langt vi kan sjå er viste alternativ 1 i planinitiativet det beste for postvegen, her er avstanden til vegen størst og bygningane er planlagd på nordsida av eksisterande kolle, det er heller ikkje planlagt infrastruktur (som for eksempel tursti) i nærleiken.

Vurdering av dispensasjon

Mottekne søknad om dispensasjon viser busetnad vest for kollen i område avsett til grønstruktur. Ny busetnad her vil ha vesentleg negativ konsekvens for den Trondhjemske postveg som er eit kulturminne av nasjonal interesse.

Vestland fylkeskommune rår i frå at ein gir dispensasjon frå grønstruktur til bustad i denne saka.”

«Overordna plan

Området er i hovudsak avsett til bustad, men eit areal på om lag 1170 m² sørvest i planområde er sett av til grønstruktur, i tillegg ligg heile arealet innanfor omsynssone H810_2, og er omfatta av områdeplankrav jf. føresegn 2.2.2. Vidare er det i føresegn 2.2.3 stilt krav om at områder innanfor denne sona skal inngå i detaljregulering før det kan søkast om løyve.

Vi viser til dåverande Hordaland fylkeskommune sitt motsegn datert 03.10.2019, jamfør vedlegg, knytt til område vist som B1, ved rullering av KPA for Lindås. Motsegna var knytt til endra arealføremål, frå grøntområde til bustad, nær Den Trondhjemske postveg. Eit viktig moment i tekkinga av motsegna var at

bustadområdet skulle liggje nord for kollen på Åtun. Slik blir ny busetnad lite synleg frå postvegen, og ein sikrar at vegen blir liggjande i eit større grøntområde som i dag.

Følgjande føresegn gjeld for den Trondhjemske postveg i KDP, § 4.2.4, a):

«Heile det historiske veganlegget Den Trondhjemske postvei innanfor område H570 skal bevarast, dvs. vegbane og vegbreidde. Tiltak som kan gjere skade på postvegen, endra vegen sin karakter eller som utilbørleg skjemmer kulturminnet er ikkje tillat med mindre det ligg føre løyve frå Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen».

Pågåande planprosess, Detaljregulering – utbygging av bustader – gnr. 108. bnr. 161 – Åtun

Vi viser til vårt fråsegn til oppstart av privat planarbeid for gnr. 108, bnr. 161 datert 19.08.2021. Der vi blant anna uttalte følgjande:

“Kulturminne

Den Trondhjemske postveg

Vi gjer merksam på at den Trondhjemske postveg ligg tett på og i nærområdet til planområdet. Vi ber om at det vert teke særleg omsyn til denne i den vidare planprosessen. Postvegen er statleg listeført og har nasjonal kulturminneverdi. I det vidare arbeidet er viktig at ein tar omsyn til postvegen og karakteren til landskapet rundt den. Så langt vi kan sjå er viste alternativ 1 i planinitiativet det beste for postvegen, her er avstanden til vegen størst og bygningane er planlagd på nordsida av eksisterande kolle, det er heller ikkje planlagt infrastruktur (som for eksempel tursti) i nærleiken”.

Kulturminnefagleg vurdering

Kommunen si grunngjeving for dispensasjon er at dei kulturhistoriske verdiane knytt til postvegen og kollen, vert avklart i arbeidet med detaljregulering. Her skal ein etterstrebe å minimalisere inngrep rundt kollen for å redusere påverknaden dette får for postvegen. Dette skal sikrast i føresegn.

Våre fråsegner knytt til området konkluderer med at ein ikkje kan byggje sør for kollen på Åtun, utan at dette vil føre til vesentleg negativ konsekvens for eit kulturminne av nasjonal interesse.

Den Trondhjemske postveg ligg tett på området som er søkt endra til bebyggelse. Postvegen er statleg listeført og har nasjonal interesse. Vegfar som strekk seg tilbake i førhistorisk tid er ofte vidareutvikla til postveg på eit seinare tidspunkt. Før 1600-talet var det få køyrbare vegar i Norge. Vegfara var stiar og tråkk som blei brukt når folk gjekk eller reiste med hest. Veggen utvikla seg vidare frå å vere tråkk til «tjodvegar», med ei viss minimumsbreidde. Vegfara og vedlikehald av desse er omtalt i fleire skriftlege kjelder frå før 1537, blant anna Magnus Lagabøtes landslov frå 1274. Vegfaret er nemnd i forundersøkinga til postvegen «Beskrivelsen over den Sikreste og mest bequemme Post Tour mellom Molde og Bergen» frå 1775. Om vegfaret frå Lindås til Fonnebust er det skildra: «Fra Fanebust til Lindaas Prestegaard ¼ Miil, findes vejen i God Stand». Noko som betyr at postvegen mest sannsynleg er etablert over eit eldre vegfar. Veggen er også ein gamal kyrkjeveg for folk som budde kring Fensfjorden og har nok vore i bruk som det sidan mellomalder. Dette skreiv vi også i vårt brev datert 19.08.2021.

Vestland fylkeskommune er av den oppfatning at busetnad sør for Åtun vil medføre store terrenginngrep og høg utnytting, som igjen vil føre til utilbørleg skjemming av postvegen. Dette er i strid med § 4.2.4 i gjeldande KDP. Ny bruk nær postvegen vil også auke faren for ytterlegare tiltak i området, som vil gå ut over og forringe veggen. Den aktuelle traseen er del av den godt vedlikehalde Postvegtraseen som går frå Lindås til Fonnebostsjøen. Det er viktig at denne ikkje blir ytterlegare fragmentert. Ei fragmentering, i tillegg til det som er nemnt over, vil resultere i ein langt dårlegare opplevingsverdi av vegkulturminnet.

Klage

Med heimel i lov om planlegging og byggesaksbehandling § 1-9, tredje ledd, klager avdelingsdirektør for kultur, idrett og inkludering på Alver kommune sitt vedtak om dispensasjon på gnr. 108, bnr. 161. Vestland fylkeskommune klager på Alver kommune sitt vedtak. Alver kommune har i denne saka gitt dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur.

Grunngjevinga for klaga er at regionale og nasjonale kulturminneverdiar vert vesentleg sett til side. Vi gjer merksam på endringa i plan- og bygningslova § 19-2 frå 01.07.2021, der blir det gjort tydeleg at det ikkje skal bli gitt dispensasjon i strid med fråsegn frå statleg eller regionalt mynde, der nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg sett til side.»

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Vi har ingen kommentarar til mottekne klagar frå Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune. Vi er samd i Statsforvaltaren si bemerkning om at dispensasjon frå grøntstruktur før utarbeiding av reguleringsplan ikkje er den rette framgangsmåten. Ein dispensasjon er eit unntak frå plan eller føresegn i loven, i dette tilfellet kommuneplanens arealdel, og ein reguleringsplan går føre kommuneplanens arealdel. Ein reguleringsplanprosess sikrar medverknad og informasjon, for å kunne gjere grundige og demokratiske beslutningar, i motsetnad til dispensasjon. Motstridande arealføremål i kommuneplanens arealdel og planframlegget skal gjerast greie for og viktige omsyn skal belyst i

reguleringsplanen.

Vedtaket om dispensasjon frå krav om områdereguleringsplan er ikkje påklaga, og vi legg til grunn at dette vedtaket vert ståande. Vi vurderer at dispensasjon frå arealføremål grønstruktur er i dette tilfellet ikkje korrekt å krevje, og såleis ikkje kurant å innfri. Vi legg difor til grunn at klagar på dispensasjon frå arealføremål grønstruktur får medhald.»

Det vert vist til tilsvaret i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggest særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak arealføremålet grønstruktur. Arealføremålet grønstruktur er eit samanhengande eller tilnærma samanhengande vegetasjonsprega område, som ligg innanfor eller tilknytning til utbyggingsområde eller tettstad.

Omsyna bak arealføremålet grønstruktur skal i hovudsak leggje til rette for og verne om større samanhengande areal som sikrar innbyggjarane lett tilgang til varierte turområde, kulturlandskap, elvekorridorar og område langs sjøen. I område med tett utbygging er det særleg viktig å ta vare på korridorar for grønt struktur. Grøntstruktur vert nytta som arealføremål for å gje nærliggande tett bebyggelse ein «grøn lunge».

Kommunen legg Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune, avdeling for kultur, idrett og inkludering (KII) i sin klage til grunn. Argumentasjonen som her vert fremja er samanfalle med kommunen

sin argumentasjon ved handsaminga av søknaden.

Kommunen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Dispensasjon frå arealføremålet er søkt om for å kunne flytte lokaliseringa av bygg til vestsida av kolla, slik at bustadene vil få betre sol- og utsynstilhøve. I tillegg peikar ansvarleg søkjar på at bygningane i større grad vil vende seg mot Lindås Nærseier og tilhøyrande sentrumsfunksjonar, samt få betre utforming og tilkomst til tur og rekreasjonsområde. Det er og skissert eit mogleg bytte av areal, slik at forholdet mellom grøntstruktur og bustadføremål vil vere tilsvarande som i kommuneplanen, men med ei anna plassering.

Alle instansar som har hatt saka på uttale, bortsett frå Alver kommune, Samferdsel, veg-, vatn- og avløp-forvaltning, har rådd ifrå å gje dispensasjon frå arealføremålet.

Det blir særleg vist til at B 1 var eit område det var knytt motsegn til i 2019, frå den gong Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune, då område vart spelt inn ved rullering av KDP for Lindås. Bakgrunn for motsegna var at bustadføremålet vart tatt inn i eit område sett av til grøntstruktur i gjeldande plan og området si nærleik til kulturminnet Den Trondhjemske postveg som er statleg listefør og av nasjonal verdi. Det var, og er framleis, for fylkeskommunen eit viktig moment at bustadområde bør ligge nord for kollen på Åtun. Plan og analyse (Alver kommune) viser og til at ein bør halde på denne avgrensinga, og viser m.a. til at utbygging av bustad i framkant av kollen vil medføre store terrenginngrep.

Om ein tillate bygging i framkant av kollen vil ein miste den naturlege bufferen mellom busetnaden og fylkesvegen, og det kan bli vanskeleg å ta særleg omsyn til den Trondhjemske postveg og karakteren til landskapet rundt den.

Det er vanskeleg for rådmannen å vurdere ei så generell dispensasjonssøknad som i dette tilfellet. Videre er den klare hovudregel at kommunen ikkje bør gi dispensasjon når statlege og/eller regionale mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunen er open for å vurdere å bruke deler av arealet sett av til grøntstruktur ved ei detaljregulering, men det forutsett at det føreligg konkret informasjon om m.a. den Trondhjemske postveg, landskapsareale rundt den og elles nyttig informasjon som kommunen treng for å kunne ta ein heilskapleg vurdering av heile tiltaket.»

Dessutan er ansvarleg søkjar einige med klagarane. Klagene bør gis medhald. Det er deira syn at dispensasjon ikkje skal gis då grøntstruktur vert best ivaretatt i ein reguleringsplanprosess. Kommune forstår ansvarleg

søkjær dithen at dei meiner ein detaljplanprosess vil vere rette framgangsmåten i saka for å kunne fremje både medverknad og kulturinteresse for arealet grønstruktur på ca. 1170m².

Når ansvarleg søkjær ser seg best tent med å innlemme arealet grønstruktur i ein detaljreguleringsprosess og i tillegg er einig med både Statsforvaltaren og Fylkeskommunen, så ligg forholda til rette for å gje klagarane medhald. Arealet grønstruktur høyrer heime i ein detaljplanprosess og ikkje som ein enkelståande dispensasjon. Omsyn bak ein detaljplanprosess og omsyna til kulturinteresser gjer seg gjeldande med stor tyngde.

På denne bakgrunn, så gjer dei omsyna som ligg bak arealføremålet grønstruktur seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Statsforvaltaren og Fylkeskommunen har sin klage tydeleggjort at ulempene med dispensasjon frå arealføremålet grønstruktur er tilstades. Utbygginga på areal avsett til grønstruktur synast ikkje å vere gjennomførbart med dei sterke offentlege interessa som gjer seg gjeldande her.

Ein detaljplan kan ta opp i seg og vise ein annan plassering for ønska utbygging enn på areal avsett til grønstruktur med mål om å sikra verdiane i dette området. Handsaminga og vurderinga av arealføremålet grønstruktur vert i en slik detaljplanprosess ivaretatt med ein god dialog med både Statsforvaltaren og Fylkeskommunen. Ein god dialog vil føre til ein meir effektiv og hurtigare detaljplanprosess ved å sleppe å motta motsegn (innsigelse) på detaljplanen. På denne måten vil ein omforent detaljplan lettare la seg gjennomføre.

Fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet grønstruktur er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2.

Konklusjon

Det er kommunen si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagane vert tatt til følge.

Aktuelt regelverk

Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.

Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.

Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.

Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.

Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.

Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.

Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.

Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.

Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

10.01.2022 Politisk befarings sak 175/21 Åtun - presentasjoner

1670414

10.01.2022	740 20220107 Politisk Prosjektinformasjon	1670415
10.01.2022	740 20220104 Politisk Dispensasjon	1670416
14.02.2022	Byggesak GBNR 108/161 Lindås - Søknad om dispensasjon frå kommuneplan	1648807
13.08.2021	Søknad om dispensasjon frå kommuneplanens føresegn - gbnr 108/161 Lindås	1597111
04.11.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - dispensasjon - frådelling - gbnr 108/161 Lindås	1636701
04.11.2021	Fråsegn om kulturminne etter synfaring - detaljregulering - gbnr 108/161 Lindås - Åtun	1636699
25.10.2021	Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 108/161 Lindås	1630789
18.10.2021	Uttale - søknad om dispensasjon - gbnr 108/161 Lindås	1627954
15.10.2021	Utsett frist - dispensasjon - gbnr 108161 Lindås - Alver kommune	1626960
12.10.2021	Varsel om synfaring - ber om utsett frist - dispensasjon - gbnr 108/161 Lindås - Alver kommune	1625924
07.10.2021	Uttale - Alver - 108/161 Lindås - frådelling - dispensasjon	1623750
09.09.2021	Kvittering for nabovarsel som gjeld dispensasjon frå kommuneplan - gbnr 108/161 Lindås	1607923
09.09.2021	Kvittering for nabovarsel 20210817-0816	1607924
22.03.2022	Tilsvar til klagen som er mottatt - gbnr 108/161 Lindås	1712319
22.03.2022	Kommentar til klagar på dispensasjon	1712320
10.03.2022	Klage på vedtak - dispensasjon frå kommuneplan - gbnr 108/161 Lindås	1706391
10.03.2022	Fåsegn til KPA Lindås.pdf	1706392
08.03.2022	Klage - gbnr 108/6 Lindås frådelling - dispensasjon	1704348
09.03.2022	Førebels svar på mottatt klage på vedtak - gbnr 108/161 Lindås	1704281
07.03.2022	Ber om utsett frist for klage - gbnr 108/161 Lindås	1703534
11.01.2022	Politisk befarings sak 17521 Åtun - presentasjoner	1671194