

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-126/11, FA-L33

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 24.01.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
020/23	Utval for areal, plan og miljø	08.02.2023

**Klage på avslag på søknad om oppretting av ny bustadeigedom - gbnr 126/11 Hope
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/5131, datert 14.10.2022, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 28.09.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad for oppretting av ny grunneigedom. Videre vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i strandsona, jf. Pbl § 1-8.»

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 08.02.2023:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring den 07.02.2023.

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 020/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/5131, datert 14.10.2022, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 28.09.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad for oppretting av ny grunneigedom. Videre vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i strandsona, jf. Pbl § 1-8.»

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 1058/22

Tiltak: Oppretting av ny bustadeigedom

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: Gbnr 126/11 – landbrukseigedom bebygd med to våningshus

Adresse: Hopsvågen 20, 5955 Lindås

Tiltakshavarar/eigarar: Tina Solberg Pedersen og Kjetil Kaldefoss

Klagar: Søkar, Byggraad As, på vegne av tiltakshavarane

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 28.09.2022 om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8, for oppretting av ny bustadeigedom – gbnr 126/11 Hope.

Vedtaket av 28.09.2022 har følgjande ordlyd:

Formålet med søknaden er frådelling av parsell til bustadføremål. Det går fram av søknaden at ein ynskjer å etablere ein ny bustadeigedom på om lag 1500 m². Ein ønskjer at dispensasjonssøknaden vert handsama før ein eventuelt søker om frådelling.

Gbnr 126/11 er ein landbrukseigedom med eit registrert areal på omlag 257 da i matrikkelen. Parsellen som vert søkt frådelt er registrert som innmarksbeite i NIBIO sitt gardskart. Det er eigarane til bruket som ønskjer å byggja nytt hus til seg sjølv.

Dersom APM snur saka og gjev dispensasjon til oppretting av ny bustadeigedom, så er det krav til omdisponering og deling etter jordlova.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 28.09.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 28.09.2022 er sendt ut den 30.09.2022. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 14.10.2022.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan (KDP) for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel er definert som LNF-føremål (landbruk, natur og friluftsliv).

Parsellen ligg innafor omsynsone for bevaring av naturmiljø og landskap i KDP og innanfor byggje- og deleforbod i strandsona. Kommunedelplanen har ikkje eigen byggje- og delegrense mot sjø i dette området. Det er derfor plan- og bygningslova (pbl. § 1-8 som gjeld. I tillegg ligg parsellen innanfor vist funksjonell strandsona i plankartet.

Dispensasjon

Det er søkt om og krav til dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen og frå byggje- og deleforbodet i strandsona.

Uttale frå annan styresmakt

Nytt i klageomgangen – Uttale frå Landbruk

Søknaden var ikkje sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen ved handsaminga av søknaden. Søknaden vart handsama utan Landbruk si skriftlege syn på saka.

I klageomgangen er søknaden og klagen sendt til Landbruk for uttale då omsøkte parsell er plassert på innmarksbeite og landbruksinteressene tilseier at det er naudsynt med fagleg uttale i relasjon til LNF-føremålet, jf. forvaltningslova §17. Landbruk viser til at det på eit tidleg stadium har vore dialog med mellom avdeling landbruk og plan- og byggesak i saka. Det at søknaden ikkje vart sendt til dei for skriftleg uttale, har ikkje hatt nokon avgjerande utfall for saka då det har vore ein dialog mellom avdelingane i saka på eit tidleg tidspunkt før vedtak vart fatta.

Det er mottatt uttale frå Landbruk i klageomgangen. Landbruk har sett på både søknaden og klagen i høve landbruksinteressene på gbnr 126/11 og omkringliggende areal:

«Den tenkte parsellen ligg midt i eit område som i dag er registrert som innmarksbeite. I klagen vert det peika på at det har vore kontakt med landbruksavdelinga for å «omregulere kartet» frå innmarksbeite til annet areal. Dette er vorte lovd å gjere til våren i fylgje klagar. Parsellen er tenkt plassert slik for å mest mogleg verne på og ta i vare beitet kring parsellen. Området parsellen er tenkt plassert på, ligg på bratt fjell, sprakar og ur og slik sett ikkje eignar seg som innmarksbeite.

Vår vurdering:

I høve vurdering av landbruksinteressene er det meir enn sjølve arealbruken til parsellen som er avgjerande. Like viktig er korleis bruken av kringliggjande areal som framleis er innmarksbeite, vil verte påverka av ei eiga tomt. For drifta av kringliggjande innmarksbeite vil ein slik parsell kunne gje ulemper i samband med drift av innmarksbeitet. At den vert liggjande som ei «øy» på eigedomen, er i seg sjølv heller ikkje heldig då beitet uansett kvalitet på sjølve tomta, vert fragmentert om det vert etablert ein eigen eigedom med bustad her.

Konklusjon:

Landbruksinteressene vil verte skadelidande om klagen vert komen i møte.»

Det er mottatt uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 14.09.2022. Statsforvaltaren viser til at «Den omsøkte

tomta ligg midt på eit areal som er definert som innmarksbeite i marklagskart til NIBIO. Tomta vil splitte opp eit samanhengande innmarksbeite. Dette vil vere negativt for landbruksinteressene. Det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Tomta ligg også på ei lita høgde i terrenget i strandsona. Ein ny bustad her vil vere uheldig for strandsoneverdiar som landskap sett frå sjø. Tiltaket vil også føre til auka privatisering av strandsona.» Statsforvaltaren rår frå at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Det er mottatt uttale frå Vestland fylkeskommune den 24.08.2022. Dei uttalar seg i forhold til løyve til avkøyrsløse frå offentlig veg. Vegen som skal etablerast som tilkomstveg til ny bustad vil ha avkøyrsløse frå kommunal veg, Hopsvågen. Fylkeskommunen har ingen innvendingar mot avkøyrsløse. Det er Alver kommune som skal handsama søknad om avkøyrsløse frå kommunal veg.

Avkøyrsløse, veg, vatn og avlaup

Ved søknad om dispensasjon, må tiltakshavar sannsynleggjere at bruk av avkøyrsløse samt veg, vatn og avlaup er sikra. Det er ikkje krav til løyve eller privatrettslege avtaler på tidspunktet for søknad om dispensasjon, men det er krav til tiltakshavar å opplyse om kva løysingar som kan tenkast gjennomførbare.

Tiltakshavar opplys at infrastruktur er tilrettelagt på parsellen. Situasjonsplanen viser tilkomstveg til omsøkt bustadtomt. Tilkomstvegen består av tre vegar. To vegar er markert med rødt (ein etablert landbruksveg på gbnr 126/93 og gbnr 126/11 samt ein ny prosjektert veg på gbnr 126/11). Begge vegane koplar seg på etablert veg på gbnr 126/11 som er markert med grått på kartet. Denne vegen er lagt langs vassleidninga for industrivatn til Mongstad.

Det er gjeve løyve til etablering av ny landbruksavkøyrsløse frå kommunal veg i tilknytning til landbruksveg på gbnr 126/93 og gbnr 126/11 i sak 21/6081 den 09.07.2021. Grunnen til løyve for landbruksavkøyrsløse var behov for landbrukstilkomst til vegen. Med løyvet vert det mogleg for landbrukseigedomen gbnr 126/11 å ha tilgang til landbruksareala på nedre del av eigedomen. Det er ved handsaminga av søknad om frådelling ikkje søkt om eller innhenta uttale frå vegavdelinga om utvida bruk av landbruksavkøyrsløse for omsøkt bustadtomt.

Løyve til etablering av landbruksveg på gbnr 126/93 og gbnr 126/11 er gjeve av Landbruk i sak 21/6371, datert 14.09.2021. Det er lagt fram tinglyst privatrettsleg avtale den 09.05.2022 for etablering og bruk av veg på gbnr 126/93 for gbnr 126/11.

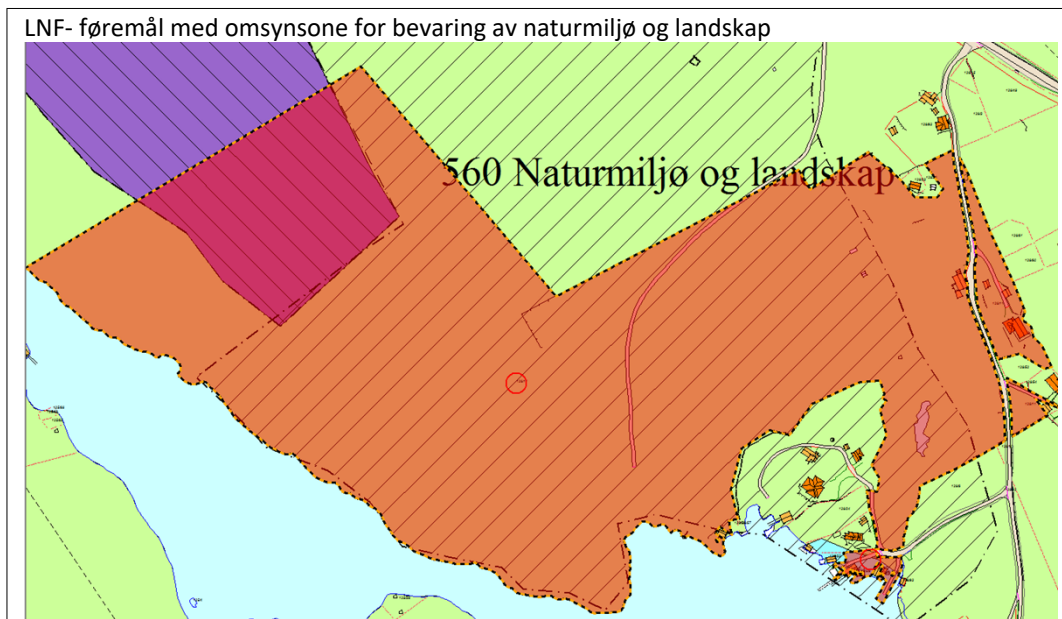
Vegen inne på gbnr 126/11 er permanent etablert i forbindelse med nedlegging av vassleidninga til for industrivatn til Mongstad og skal nyttast til vedlikehald av vassleidninga. Det er Equinor som er eigar av vegen. Det er ikkje lagt fram uttale/privatrettsleg avtale om bruk av vegen på gbnr 126/11 frå eigar Equinor.

Det er ved handsaminga av søknad om frådelling ikkje søkt om eller tatt stilling til om den omsøkte bustadtomta kan nytte etablert landbruksveg på gbnr 126/93 og 126/11, den etablerte vegen på gbnr 126/11 og ny prosjektert veg på gbnr 126/11 som tilkomstveg. Det vert presisert at utvida bruk av landbruksavkøyrsløse og

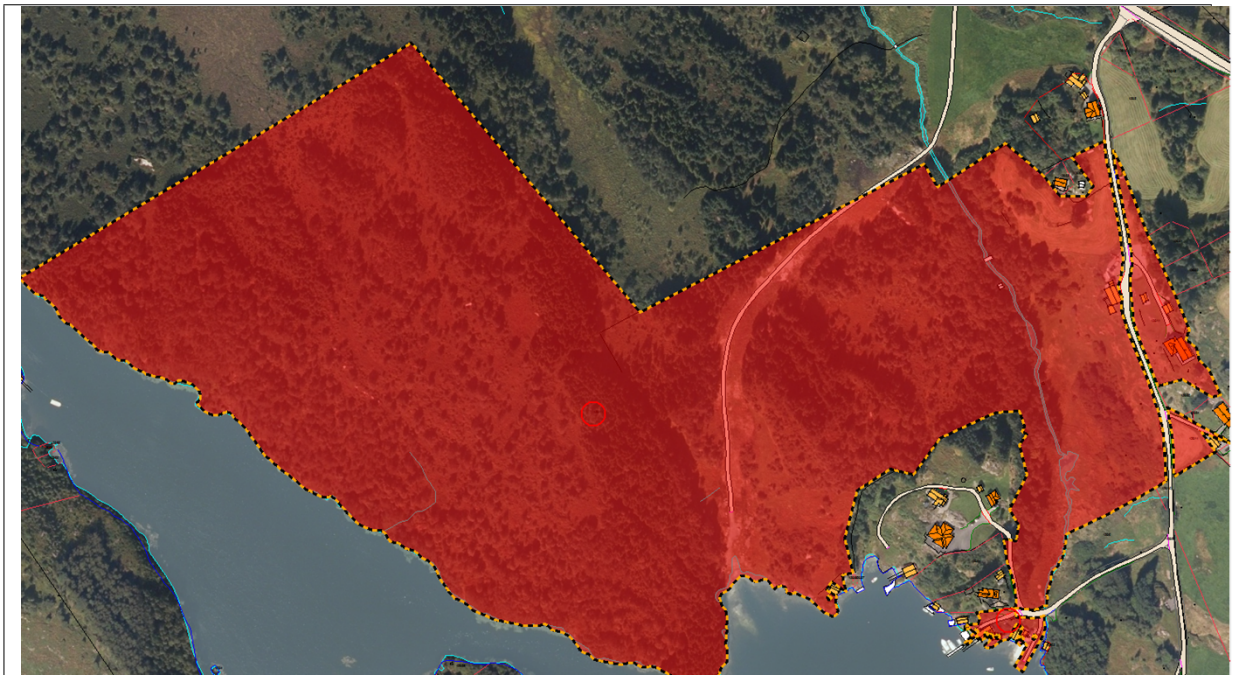
samla tilkomstveg til bustadtomta krev søknad og løyve.

Tiltakshavar har kontakta Vatn- og avlaupsavdelinga i kommunen. Den 28.06.2022 har dei uttalt at det ikkje er etablert pumpestasjon på Lindås då dette er avhengig av ein større utbygging i området. Løysing på avlaup kan vere privat avløpsanlegg. Det er lagt fram udatert privat avtale med eigar av avlaupsleiding i området. Det er ikkje lagt fram uttale frå avdeling Miljø og tilsyn om avlaup. Det er tilrettelagt for påkopling til offentleg vatn for bustad i området. Det vert presisert at avlaup og vatn til bustadtomta krev søknad og løyve.

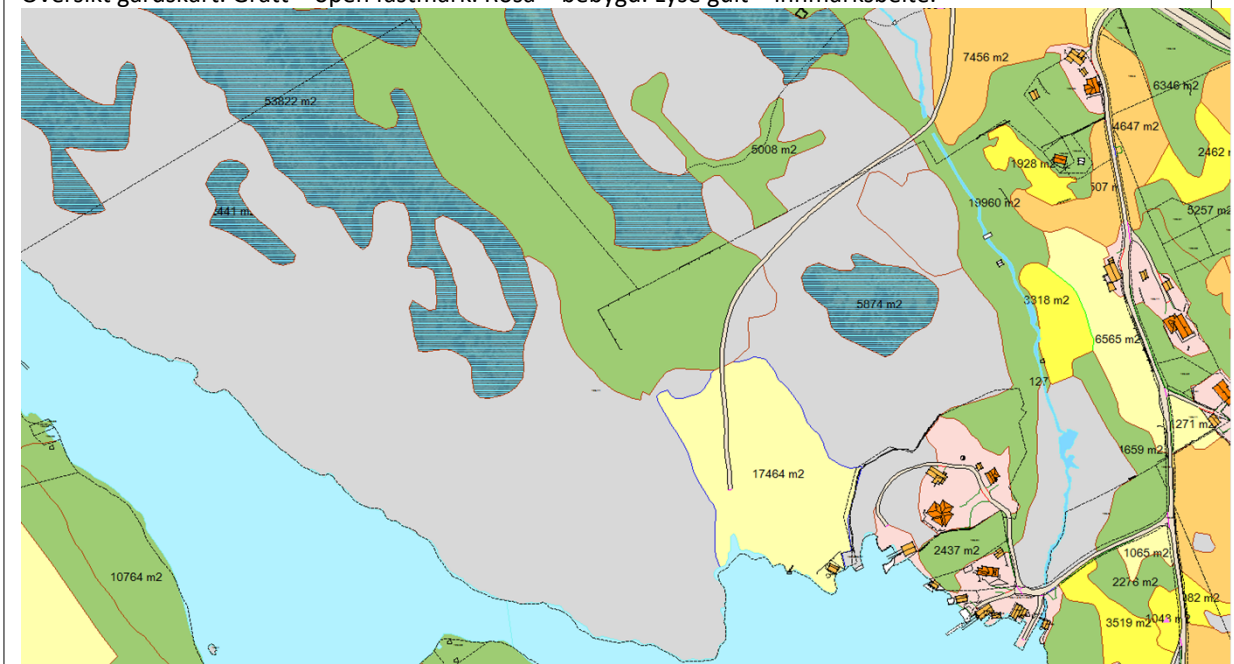
Kart/foto

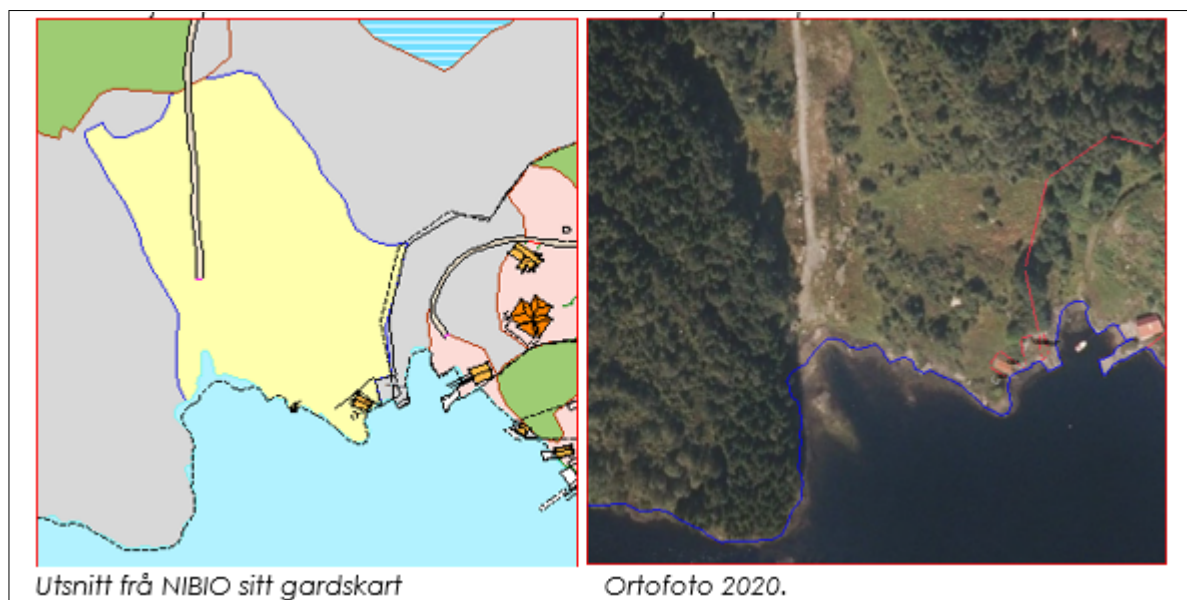
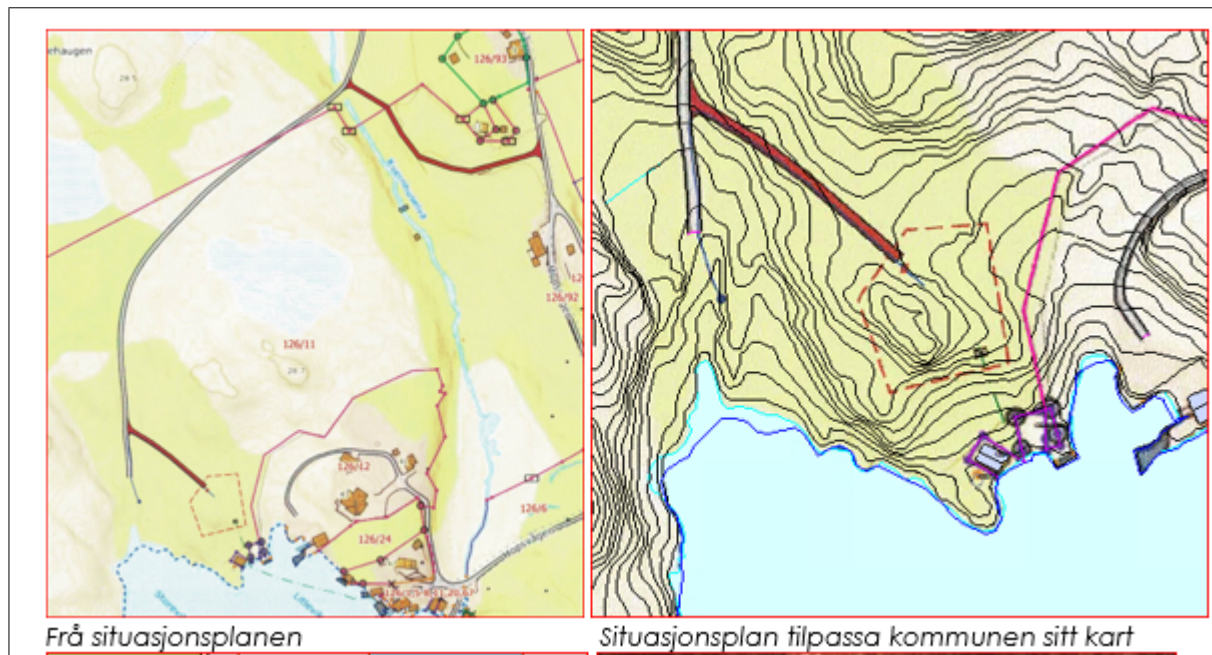


Ortofoto- oversikt – gbnr 126/11



Oversikt gardskart. Grått = open fastmark. Rosa = bebygd. Lyse gult = inmarksbeite.





Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagarane ønskjer uttale frå Landbruk. Dei viser til at det har vore synfaringar med Landbruk på eigedomen tidlegare og Landbruk har kjennskap til landskap og terreng.

Gardskart definerer den omsøkte parsellen som LNF og innmarksbeite. Arealet er ikkje overflate- eller fulldyrka, ei heller nytta som beite då dette er ikkje gjennomførbart. Det er med omsøkt plassering ønskeleg å verne og ivareta det som er av brukbart beite i området. Parsellen vert plassert på bratt fjell, sprakar og ur. Klagar har

vore i kontakt med Landbruksavdelinga for å få omregulere kartet for området til anna markslag.

Klagarane har søkt SMIL-midlar for å oppgradere og gjere tilgjengeleg kvernhuset over Kvernhuselva for almenda.

Parsellen ligger på en kolle og vil bli synleg frå sjø. Tilkomst Hopsvågen frå sjøvegen viser at samtlige bustader i Hopsvågen er eksponert i landskapet frå sjøen. Det er einebustader, flytebyggjer og mange naust i strandsona i Hopsvågen. Vidare er fleire av einebustader nyetablerte i vågen og ligg innanfor 100 meters beltet langs sjøen, nokre opptil 10 meter frå sjøen. Dei verkar allereie privatiserande.

Parsellen er plassert bort frå stranda i Vika, høgdeforskjell og konturane i terrenget gjer at almenda i mindre grad vert berørt. Plassering er ikkje privatiserande for almenda, inngrep vert halden på eit minimum og landbruket og landbrukets interesser vert verna.

Avstand frå parsellen til næraste bustad er opplyst å vere under 80 meter. Klagar viser til at ønsket hus vert bygd på eit plan, og med valmat takkonstruksjon. Huset vil bli planert på et lavare nivå enn toppen av eksisterande kolle. Atkomstvegen vil følge terrenget.

Rørleidninga, som kommer inn i Storevika, er lite vurdert i avslaget. Rørleidninga ble lagt ned i samarbeid med Equinor og Alver kommune. Heile Storevika vart gravd opp, ein skog vart fjerna og ein 3 m brei veg ble anlagt langs røret i skogen. I følgje klagar må det kome dei til gode at dei allereie har ein veg tilknytt vassleidninga til Mongstad gjennom landbrukseigedommen. Denne deler i to det som en gang var et brukbart innmarksbeite. Det er ikkje den nye parsellen som fører til oppsplitting av innmarksbeite, men den allereie etablerte rørleidninga. Vidare er landskapsverdiane allereie redusert med rørleidninga.

Tilkomstveg på 25 meter og bustad er ikkje eit større naturinngrep då rørleidninga har medført store naturinngrep. Frådeling vil gje klagarane moglegheit til å ta vare på landskapsverdiar.

Klagarane meiner at kommunen må se hen til samfunnsdelen til Lindås kommune sin kommuneplanen 2017-2029 om attraktive nærmiljø og moglegheita til å ta kommunen i bruk for å forhindre fråflytting frå dei mindre grendene. Bustadtomta vil medverke, med si nærleik til Mongstad, til å oppretthalde busettinga i området.

Det vert vist til klagen 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 bak LNF-føremålet. LNF-formålet skal i hovudsak verne om samfunnsinteresser knytt til det å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Omsyna til nasjonale interesser er omsyn i 100 meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8. Omsyna i strandsona skal i hovudsak sørgje for at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

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. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er i følgje søkjar eit ønskje om å byggja bustadhus på parsellen.

Parsellen er registrert som innmarksbeite i NIBIO sitt gardskart. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka mark som mogleg. Oppretting av ny grunneigedom vil derfor vera avhengig av løyve til omdisponering og deling etter jordlova.

Kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess der både offentlege og private har fått uttale seg. Planen er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Det er derfor uheldig at endringar skjer gjennom dispensasjonar og ikkje gjennom opne planprosessar.

Vurdering av omsynet bak føresegna.

Ettersom omsyna bak LNF formålet og bygge- og deleforbodet i Strandsona i stor grad er like vert det gjort ei samla vurdering av desse.

Omsynet bak LNF formålet er i dette tilfellet i tillegg til å ivareta landbruksinteressene i området også i vesentleg grad å ivareta natur- og friluftinteressene i området. Dette kjem fram av at området også er omfatta av omsynsone for bevaring av naturmiljø og landskap i KDP.

Den omsøkte parsellen ligg midt på eit innmarksbeite. Tomta vil føra til ei uheldig oppsplitting av eit samanhengande beiteareal. I tillegg vil ein ved bygging på tomta få ei omdisponering av dyrka mark. Dette er ikkje ønskjeleg ut frå nasjonalt mål om å omdisponere så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Oppretting av ny grunneigedom vil ut frå dette setja landbruksinteressene til side.

I punkt 6.3 i føresegnene til KDP står det at nye bustadhus skal som hovudregel plasserast i etablerte tun. Omsøkt tomt ligg ikkje i etablert tun.

Under punkt 6.21 som gjeld spreidd bustadbygging står det at det ikkje bør byggjast på areal som ligg eksponert i landskapet. I følgje søkjar ligg parsellen på ein kolle slik at eit hus her vil ligge eksponert i landskapet i alle fall frå sjøen.

I føresegna punkt 8.9 som gjeld sone med særskilte omsyn står følgjande:

Naturmiljø og landskap. Sona omfattar området kring Hopevatnet og terrenget ned til sjøen, som har særskilte kvalitetar med tanke på naturmiljø og landskap. Interessene knytt til tema landskap og naturmiljø skal ha særskilt vern innanfor sona. Heimel: PBL § 11-8, c.

Her kjem det fram at landskapsverdiane i området har stor verdi. Ut frå dette kan ein vanskeleg sei at omsynet bak Naturformålet ikkje vert sett til side. Dette sjølv om søkjar hevdar at tilkomstveg og bygging på tomta ikkje vil medføre store naturinngrep.

Sjølv om det er bygd veg ned til Storevika i samband med legging av vassleidning til Mongstad. Og at vedlikehald av vegen vil kunna letta allmenta sin tilgang til sjøen. Underbyggjer ovannemnde punkt administrasjonen si vurdering av at omsynet bak LNF formålet vil verta vesentleg sett til side ved å tillata frådelling av bustadtomt som omsøkt.

Kommunen vurderer ut frå ovannemnde at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom.

Pbl. § 1-8 Forbod mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag slår fast at det skal takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser i 100 metersbeltet langs sjøen. Før omtale omsynsone for bevaring av naturmiljø og landskap i KDP underbyggjer forbodet. I plankartet er det også vist funksjonell strandsona. Denne sona viser kva som er vurdert som den mest verdifulle strandsona. Omsøkt parsell ligg innafør denne sona.

Sjølv om tomta vil ligga omlag 9-10 meter høgare enn sjøen vil det berre vera omlag 23 meter frå strandlina til tomta. Tomta vil då liggja klart innafør 100 metersbeltet og verka privatiserande på standsona. Dette sjølv om allmenta nødvendigvis ikkje i stor grad vil opphalda seg i dette område. Det er etter administrasjonen si vurdering at også nærliggande område til strandlina er viktig med tanke på allmenta si oppleving av strandlina og dei eventuelle kvalitetane denne har.

I dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona lang sjøen er tidlegare Lindås kommune plassert i sone 2. Der sone 1 har størst trong for vern og sone 3 minst. Byggeforbodet i sone 2 skal som hovudregel praktiserast strengt i planlegginga. Dispensasjonar skal unngåast i sentrale områder der presset på areala er stort. Gbnr 126/11 ligg nært opp til Austrheim kommune som er plassert i sone 3. I denne sona er det opna for at kommunen lettare kan gje løyve enn i sone 2. Planretningslinene er først og fremst laga med tanke på arealplanlegging. Dei gjev likevel ein peikepinn på korleis kommunen skal handterer enkeltsaker i strandsona.

Ut frå plassering av gbnr 126/11 vil ikkje administrasjonen legge stor vekt på planretningslinene, men likevel ha desse med i vurderinga.

Kommunen vurderer at omsynet bak bygge- og delforbodet i stransona, Pbl. § 1-8, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom.

Vurdering av fordelar og ulemper.

Både vilkåret om omsyna bak føresegnene vert sett vesentleg til side og vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene må vera oppfylte for at kommunen kan gje dispensasjon. Etersom kommunen vurderer at omsynet bak føresegnene vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon vert ikkje fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon vurdert. Vilkaåret for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt.

Dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen vurderer at oppretting av ny grunneigedom ikkje vil få konsekvensar for helse og tryggleik. Tilkomst for allmenta til strandsona vil verta betre i og med at ein vil få vedlikehalde vegen ned til

Storevika. Men samstundes vurderer kommunen at tilgjenge i strandsona vil verta er påverka negativt av at det vert bygd hus på tomta. Sjå vurdering ovanfor.

I denne saka har Statsforvaltaren frårådd at det vert gjeve dispensasjon. Etter endringane i plan- og bygningslova § 19-2 som trådde i kraft 01.07.2021 jf. Prop. 169 L (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-169-l-20202021/id2842884/>) kjem det fram at kommunen ikkje kan gi dispensasjon dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentleg tilsidesett. I og med at Statsforvaltaren har kome med negativ tilråding i saka ser kommunen det slik at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplanen ikkje er stetta. Likeins finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå Pbl. § 1-8 ikkje er stetta.»

Vurdering i klageomgangen

Spørsmålet er om dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser vert vesentleg sett til side med frådelinga. Det skal også vektleggast dispensasjonens konsekvensar for det nasjonale omsynet til jordvern pbl. §19-2 tredje ledd.

Kommunedirektøren viser til uttalen frå Landbruk. Uttalen viser til at parsellen ligg midt i eit område som i dag er registrert som innmarksbeite. Området parsellen er tenkt plassert på, ligg på bratt fjell, sprakar og ur og slik sett ikkje eigna som innmarksbeite. Dei viser til at det ikkje berre er arealbruken til parsellen som er avgjerande for landbruksinteressene. Det må også sjåast til korleis bruken av kringliggjande areal, som framleis er innmarksbeite, blir påverka av bustadtomta. For drifta av kringliggjande innmarksbeite vil ein slik parsell kunne gje ulemper i samband med drift av innmarksbeitet. Tomta vert liggjande som ei «øy» på eigedommen. Dette er uheldig då beitet uansett kvalitet på sjølve tomta, vert fragmentert med ein eigen bustadeigedom med bustad.

Landbruk konkluderer med at landbruksinteressene blir skadelidande dersom det vert gjeve dispensasjon for frådeling av bustadtomt.

Kommunedirektøren finn at Landbruk si uttale veg tungt i saka med tanke på at frådelinga vil gje ulemper for omkringliggjande innmarksbeite på eigedommen og gi fragmentert beite, sjølv om arealet til parsellen ikkje er eigna som innmarksbeite. Statsforvalteren i Vestland sit uttale bygger opp under Landbruk si konkrete uttale om landbruksinteressene. Dei uttaler at «Tomta vil splitte opp eit samanhengande innmarksbeite. Dette vil vere negativt for landbruksinteressene.» Når både Landbruk og Statsforvaltaren i Vestland samla legg vekt på landbruksinteressene, så styrker dette avslaget om å ikkje gje dispensasjon.

Klagarane viser til at parsellen ligger på en kolle og vil bli synleg frå sjø, men at området allereie er privatisert med einebustader mv.

Kommunedirektøren viser her til avslaget, der tomta vil ligga omlag 9-10 meter høgare enn sjøen vil det berre vera omlag 23 meter frå strandlina. Sjølv om bustaden blir planert på et lavare nivå enn toppen av eksisterande kolle og atkomstvegen vil følge terrenget, så verkar dette privatiserande på strandsona.

I følgje klagarane må det kome dei til gode at dei allereie har ein veg tilknytt vassleidninga til Mongstad gjennom landbrukseigedommen. Denne deler i to det som en gang var et brukbart innmarksbeite. Det er ikkje den nye parsellen som fører til oppsplitting av innmarksbeite, men den allereie etablerte røyrleidninga. Vidare er landskapsverdiane allereie redusert med røyrleidninga.

Kommunedirektøren viser til at vegen inne på gbnr 126/11 er permanent etablert i forbindelse med nedlegging av vassleidninga for industrivatn til Mongstad og skal nyttast til vedlikehald av vassleidninga. Vassleidninga for industrivatn til Mongstad er eit prosjekt det står sterke samfunnsinteresser bak. Dei sterke samfunnsmessige interessene gjer at inngrep i LNF og strandsona i form av røyrleidning og veg kan gjennomførast i motsetnad til private interesser med frådeling av tomt til einebustad. Etablert veg inne på gbnr 126/11 kan difor ikkje brukast som argument for ei permanent frådeling av bustadtomt til private føremål. Tiltaka er på denne bakgrunn ikkje samanliknbare.

På denne bakgrunn er det klagaranes frådeling som vil ulemper for omkringliggende innmarksbeite på eigedommen og gi fragmentert beite, slik uttalen frå Landbruk tydeleggjer. Verknaden for strandsona er også tydeleg med frådelinga. Frådeling til privat bustadtomt bygger ned og privatiserer strandsona.

Avslutningsvis meiner klagarane at kommunen må se hen til samfunnsdelen til Lindås kommune sin kommuneplanen 2017-2029 om attraktive nærmiljø og moglegheita til å ta kommunen i bruk for å forhindre fråflytting frå de mindre grendene. Bustadtomta vil medverke, med si nærleik til Mongstad, til å oppretthalde busettinga i området.

Kommunedirektøren viser til at busettingsområde skal avklarast i plan. Eigedomen gbnr 126/11 er ikkje ein eigedom som skal fortettast ytterlegare med frådelte tomtar til bustadføremål. Det er LNF omsyn, med særleg omsyn til naturmiljø og landskap som skal vektleggast i tråd med vedteken kommunedelplan (KDP) for Lindåsneset med Mongstad samt vernet i 100 meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8. Det skal også vektleggast dispensasjonens konsekvensar for det nasjonale omsynet til jordvern pbl. §19-2 tredje ledd. Innmarksbeite går inn under jordvern og vert difor eit særleg viktig omsyn som talar mot dispensasjon for frådeling. Uttalen frå Landbruk og Statsforvaltaren tydeleggjer jordvernet si viktige rolle i saka.

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet, nasjonale interesser i strandsona, jf, pbl. §1-8, og konsekvensar for jordvern gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Då omsyna som ligg bak LNF-føremålet vert vesentleg sett til side med frådelinga og jordvernet vert skadelidande, så vert det ikkje vurdert om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene, 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 kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følge.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom fram 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. 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.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. 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.
10. 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 fram til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. 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:

03.10.2022

Avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål -

1810546

	gbnr 126/11 Hope	
29.09.2022	Uttale - fradeling - dispensasjon - gbnr 126/11 Hope	1811166
29.09.2022	Situasjonskart vei, vann, avløp	1811167
15.09.2022	Uttale - fradeling - dispensasjon - gbnr 126/11 Hope	1801366
26.08.2022	Uttale til dispensasjon - fradeling - gbnr 126/11 Hope	1791157
23.06.2022	Søknad om dispensasjon - gbnr 126/11 Hope	1761455
23.06.2022	Søknad om dispensasjon	1761456
23.06.2022	Situasjonskart vei, vann, avløp	1761462
23.06.2022	Rettighet vei - tinglyst	1761458
23.06.2022	Tillatelse avløp	1761459
23.06.2022	Uttalelse vann	1761460
23.06.2022	Kulturminnefagleg fråsegn - landbruksveg - gbnr. 126/11 Hope	1761457
13.01.2023	Fråsegn landbruk i samband med klage på deling gbnr 126/11 Hope	1864993
10.01.2023	Klage på Avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål - gbnr 12611_	1863038