

Gunda Nordanger
Hamrane 30
5704 Voss

9. mai 2017

Byggesaksavdelinga
Lindås Kommune
postmottak@lindas.kommune.no

KOMMENTARER TIL FYLKESMANNEN I HORDALAND SIN KLAGE

I møtebehandling den 23. mars 2017 fattet Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune følgende vedtak:

*"PMU gir dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel punkt. 1.1, arealføremålet og byggjegrænse mot sjø (jfr. PBL § 19), og gir dispensasjon til å setje opp hytte på omsøkt tomt, og til å byggje naust på omsøkt eigedom.
Hytta er søkt sett opp i eit allereie etablert hyttefelt, og er ei av dei siste ubebygde tomtene i hytteområdet. Tomta er allereie skilt ut. PMU ser ikkje at dispensasjon set kommuneplanen sin intensjon vesentlig til side. Naustet vil verte satt opp i eit allereie opparbeida naustemiljø, og vil ikkje føre til ytterlegare privatisering av strandlinja.
Dispensasjon vert gitt på vilkår av at det vert dokumentert parkeringsløyve for to bilar i området".*

I brev av 7. april 2017 har Fylkesmannen i Hordaland påklaget kommunens vedtak. Vi ønsker med dette å fremsette merknader til klagen.

Fylkesmannen i Hordaland innleder klagen sin med å vise til de særlige hensyn som gjelder langs 100-metersbeltet mot sjø. Som vist til i vår søknad er vi enig i at det her er særlige hensyn som gjør seg gjeldende, og at disse skal vektas deretter i kommunens dispensasjonsvurdering. Samtidig er det for vår eiendom helt spesielle omstendigheter som gjør seg gjeldende, og disse tilsier som at en ikke ukritisk kan kreve at kommunen skal håndheve en streng dispensasjonspraksis.

Strandlinjen i det området hvor naustetomten ligger er allerede i stor grad privatisert med to naust og større kaier. Oppføring av et nytt naust i området vil isolert sett virke mer privatiserende, men sett hen til at nabotomtene allerede er bebygget vil den privatiserende effekten være svært begrenset.

Vår eiendom er også avsatt til *Fritidsbusetnad*, og kommunen har derved åpnet opp for at området kan bebygges med fritidsboliger. Eiendommen grenser mot et LNF-område i sør-vest, og det vil være naturlig å holde strandsonerettet sterkere i et LNF-område enn i et område avsatt til *Fritidsbusetnad*.

Vi er også uenig med Fylkesmannen i at en dispensasjon vil gi uheldige presedensvirkninger. Som vist over er det helt særegne forhold som gjør seg gjeldende i vår sak, og det er ikke gitt at disse er overførbare til andre saker i andre områder. Det er her vesentlig at eiendommen rent faktisk er avsatt til *Fritidsbusetnad*, den grenser mot et LNF-område hvor det er naturlig at strandsonerettet holdes sterkt, og den ligger i et allerede etablert naustmiljø. Hensynet til

likebehandling tilsier også at det gis dispensasjon for vår eiendom når to av nabotomtene er bebygget.

For så vidt gjelder strandsonen vil vi også bemerke at Fylkesmannen i sin klage ikke har lagt vekt på hensynet til det kommunale selvstyret. Etter plan- og bygningslovens § 19-2 er det kommunen som kan gi dispensasjon, og et av formålene med bestemmelsen er å sikre det kommunale selvstyret. Selv om strandsonevernet er av regional og nasjonal interesse, er det kommunen selv som kjenner de lokale forholdene best. Dette er også noe av grunnen til at bestemmelsen sier at kommunen ikke "bør" gi dispensasjon dersom statlig eller regional styresmakt har uttalt seg negativt. Hvis lovgiver hadde ment at en negativ uttale automatisk skulle medføre avslag, ville bestemmelsen vært utformet som et "forbud" og ikke som en børbestemmelse.

I denne saken har Lindås kommune foretatt en selvstendig vurdering av de lokale forholdene, og konkludert med at en dispensasjon ikke vil medføre en ytterligere privatisering av strandsonen. Det er påfallende at Fylkesmannen i sin klage ikke kommenterer nærmere de særlige omstendigheter som gjør seg gjeldende i denne saken, eller begrunner nærmere hvorfor hensynet til det kommunale selvstyret bør vike i akkurat denne saken.

Hva gjelder dispensasjon fra kravet til utarbeidelse av reguleringsplan, vil vi bemerke at hensynet til det kommunale selvstyret må tillegges enda sterkere betydning her. Kravet til regulering har kommunen selv inntatt i sin kommuneplan. Det er ikke noe krav etter regionale eller nasjonale retningslinjer at kommunene skal ha et generelt krav til regulering for eiendommer som vår. Fordi det er kommunen selv som har vedtatt bestemmelsen, er det også kommunen som er nærmest til å vurdere om det kan gis dispensasjon og om en dispensasjon er i samsvar med den praksis kommunen har i lignende saker. Dette tilsier at Fylkesmannen bør være varsom med å overprøve det kommunens skjønnsmessige vurdering her.

Området som i kommuneplanen er avsatt til *Fritidsbusetnad* må betegnes som lite. Store deler av området er allerede bebygget, og det er kun to ubebygde tomter igjen. Tatt i betraktning av KP pkt. 2.20 inneholder klare krav til utforming av hytter, kan vi derfor ikke se at utarbeidelse av en reguleringsplan vil kunne gi en mer hensiktsmessig utnyttelse av området. Å utarbeide en reguleringsplan vil være svært kostbart og tilføre området lite "nytt" i forhold til hva som allerede gjelder etter kommuneplanen. Det fremstår som åpenbart at å utarbeide en reguleringsplan for to tomter ikke vil være forsvarlig ut i fra en kost/nyttevurdering.

Med bakgrunn i ovenstående vil vi anmode om at kommunen ikke tar klagen fra Fylkesmannen til følge. For ytterligere begrunnelse av hvorfor dispensasjon bør gis, vises det til den tidligere innsendte dispensasjonssøknaden.

Med hilsen

Gunda Nordanger