



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Kari Elster Moen, 5557 2370

Vår dato  
07.01.2014  
Dykkar dato  
10.12.2013

Vår referanse  
2013/463 421.3  
Dykkar referanse  
13/1762

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

### **Klage på vedtak om dispensasjon - Lindås - gnr 102 bnr 4 - Vabø - bygging av bustadhus på gardsbruk**

Fylkesmannen viser til vedtak i dispensasjonssak som gjeld oppføring av bustadhus på gnr. 102 bnr. 4 på Vabø. Plan – og miljøutvalet fatta 04.12.2013 vedtak om å gje dispensasjon frå føresegner i kommuneplanen og byggeforbodet i 100-metersbeltet i strandsona, jf. plan og bygningslova (pbl.) § 1-8), for oppføring av bustadhus, støttemur, avløpsanlegg og tilkomstveg.

Fylkesmannen klagar med dette på vedtaket.

Fylkesmannen mottok melding om vedtaket 18.12.2013. Klagen er derfor rettidig.

#### **Kommunal handsaming av søknad om dispensasjon**

I saksutgreiinga er det gjort greie for historikken i saka. Det er mellom anna trekt fram tilhøve som er relevant i vurderinga av landbruksinteressene i saka når det gjeld trong for hus på bruket. Det er på bakgrunn av denne historikken lagt til grunn at søknaden gjeld hus nummer to på garden.

Omsøkt areal er landbruks-, natur- og friluftsområde i arealdelen til kommuneplanen. Det er i saksutgreiinga vist til følgjande føresegner i kommuneplanen:

*"Punkt 5.2, 1. punktum i kommuneplanføresegnene lyder:*

*Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet, under dette innpassing til eksisterande bygningsmiljø.*

*Punkt 5.2, 2. punktum i kommuneplanføresegnene lyder:*

*Løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bueining på eigedomen.*

*Punkt 5.2, 3. punktum i kommuneplanføresegnene lyder:*

*Nye bustader skal plasserast i tilknytning til gardstunet*

*Punkt 5.4 i kommuneplanføresegnene lyder:*

*Naudsynte tiltak for landbruk, fiske og farleier til sjøs er tillate i strandsona langs sjø og vassdrag, unnateke etablering av samdriftsfjøs/fellesfjøs. Nye våningshus kan ikkje byggjast nærare enn 50 m frå sjø og vatn, unnateke der kartlagt funksjonell*

*strandsone er smalare. Med vatn meinast her vassamlingar større enn 10 dekar."*

I saksutgreiinga er omsøkt tiltak drøfta slik i høve til desse føresegnene:

"LNF og føresegnenes punkt 5.2.

*Det er søkt om dispensasjon frå arealformålet samt føresegnenes punkt 5.2 fordi det omsøkte tiltaket ikkje er i samsvar med arealformålet. Utegangarsau er ei driftsform som i utgangspunktet ikkje treng bygningar i og med at dyra går ute heile året og stort sett klarar seg sjølv. Vidare har bruket eit våningshus frå før. Bustaden er altså ikkje knytt til landbruket og naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen.*

*Tiltaket er søkt plassert utanfor gardstunet i strid med føresegnens punkt 5.2, 1. og 3 punktum. Landbruksressursen vil bli svekka då tiltaket vil leggje beslag på meir enn 0,5 dekar beite- og overflatedyrka areal av landbrukseigedomen. Eit nytt bustadhus vil forringe dei elementa som gjer kulturmiljøet på staden verdifullt.*

*Hovudomsynet bak byggeforbodet i LNF område er omsynet til å ivareta store samanhengande grøntområde og å unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av denne. Plassering av bustaden som her vil resultere i ein satellitt og vil setje til side omsyna bak arealføremålet LNF, sjå også vurderingar gjeve i delegert sak den 03.09.2012 (sak 2012/690).*

*Kommunen kan ikkje sjå noko grunner som skulle tilseie at det vert gjeve dispensasjon for bustad nr. 2.*

*Tilrettelegging for bustader skal primært skje i område avsett til dette føremålet. Kommunen bør generelt vere forsiktig med tilrettelegging i LNF-område og spesielt på landbrukseigedomar.*

*Vi viser til at det er ubebygde tomter i nærleiken som ein etter kommuneplanen kan bygge på. Grunneigar (Jarle Arild Fjellsbø) er framleis registrert som eigar av bnr. 140. Denne tomte er plassert ca 80 meter frå driftsbygningen. Eventuell manglande moglegheit for oppføring av bustad på eit alternativ stad er likevel ikkje grunnlag for å gi dispensasjon.*

100 meters belte og føresegnenes punkt 5.4 2. pkt.

*Etter kommuneplanens føresegner skal ikkje nye våningshus byggjast nærare enn 50 meter frå sjø med unntak der kartlagt funksjonell strandsone er smalare. Det vil seie at nye bustader som er i samsvar med LNF-føremålet kan plasserast inntil 50 meter frå sjøen i motsetning til andre bustader der grensa er 100 meter, jf. pbl § 1-8.*

*Bustaden er tenkt plassert 25 meter frå sjøen. Skildra støttemurar er tenkt plassert ca. 15 meter frå sjøen, mens avløpsanlegget vert plassert opp imot 50 meters sona. Det er frå før ikkje oppført andre tiltak i 50 meters sona på eigedomen. Tiltaket er i strid med pbl § 1-8.*

*Hovudomsynet bak byggeforbodet i 100 metersbeltet langs sjø er eit overordna mål om å ta omsyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre ålmenne interesser.*

*Den planlagde bustaden vil framstå som svært eksponert sett frå sjøsida. Dette med bakgrunn i tiltakets planlagde plassering og utrekning. Ei eventuell gjennomføring av tiltaket vil klart stride mot målsetinga om å ivareta kvalitetane i den funksjonelle strandsona.*

*Ein kan ikkje sjå at det er anna enn private interesser som kan ligge bak dispensasjons-søknaden. Tiltaket gagnar ikkje ålmenta på noko måte.*

*Tiltaket er vurdert å kome i strid med dei omsyn føresegna skal ta vare på."*

*Rådmannen konkluderer slik:*

*"Rådmannen finn at vilkåra for dispensasjon i pb1§ 19-2 ikkje er oppfylt, og rår til at søknad om dispensasjon vert avslått."*

Plan- og miljøutvalet i møtet 04.12.2013, gjorde slikt vedtak:

*"Med heimel i pb1§ 19-2 og § 11-6 gis det dispensasjon frå kommuneplanens arealdel med føresegner og byggeforbodet i 100- metersbeltet, jf pbl. § 1-8 for oppføring av ny bustad, støttemur, avløpsanlegg og tilkomstveg på gnr. 102 bnr. 4.*

*PMU definerer bruket som et fullverdig landbruk og dermed kan det etablerast eit hus nr. 2 på bruket. Grunngeving er at huset er planert for å minske reduksjon av beitekvalitet.*

*Plassering av hus vil heller ikkje føre til noko hindring av ferdsel ved nærliggjande elv. PMU meiner dette tiltaket vil være med til å oppretthalde kulturlandskapet og sikre vidare drift av landbruket."*

### **Juridisk grunnlag for dispensasjonsvurderinga**

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak det føremålet området er sett av til i gjeldande arealplan, eller reglane det er søkt om dispensasjon frå, vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. plan- og bygningslova (2008) § 19-2.

### **Fylkesmannen si vurdering av vedtaket**

Fylkesmannen meiner at lova sine vilkår for dispensasjon, jf. pbl 2008 § 19-2 ikkje er tilstades, og at kommunen ikkje kan opne for ein dispensasjon i saka. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på vedtaket.

Rådmannen har gjort ei særskild grundig vurdering i si saksutgreiing, og viser til at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon i saka. Plan- og miljøutvalet har i vedtaket sitt likevel gitt dispensasjon. Utvalet har utan nærare grunngeving konstatert at bruket er "*fullverdig landbruk*" som gjer at det kan etablerast hus nummer to 2 på bruket. I tillegg meiner utvalet at planering og plassering av huset ikkje vil redusere kvaliteten men sikre kulturlandskapet gjennom vidare drift av landbruket.

Fylkesmannen viser til vår tidlegare uttale i saka. Vi er einige i rådmannen si vurdering av saka. Vi er ueinige i grunngevinga plan- og miljøutvalet har gjort i vedtaket.

Drifta på egedomen, som er utegangarsau, er å sjå på som ei ekstensiv driftsform som ikkje gjer grunnlag for to hus på bruket. Vi kan ikkje sjå at fordelane ved å bygge omsøkt hus er større enn ulempene huset vil få for kulturlandskapet i området og tilhøva for strandsona.

Vi legg også vekt på at eigedomen ligg i ein kommune med stort arealpress. Å gje dispensasjon i denne saka kan vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy for utviklinga av kommunen.

Fylkesmannen meiner på dette grunnlaget at vedtak datert 04.12.2013 må gjerast om, slik at det blir gitt avslag på søknad om dispensasjon.

Med helsing

Rune Fjeld  
ass. fylkesmann

Else-Kristin Foss Vikenes  
avdelingsdirektør

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*