



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato
16.02.2018
Dykkar dato
29.01.2018

Vår referanse
2017/11322 421.3
Dykkar referanse
17/2404

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Klage på dispensasjon til frådelig av bustadtomt på gnr. 64 bnr. 1, Myksvoll øvre i Lindås kommune.

Vi viser til brev frå kommunen datert 29.01.2018, med frist til 19.02.2018 for å klaga.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for etablering av ny bustadeigedom på gnr. 64 bnr. 1 Myksvoll øvre.

Eigedomen ligg i uregulert område, innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk.

Plan- og miljøutvalet avslo søknaden i møte 18.10.2017 saksnr. 104/17. Søkjar klaga på vedtaket i skriv journalført 14.11.2017. Handsaming av klagen vart utsett i møte i Plan- og miljøutvalet 13.12.2017, men vart tatt opp til ny handsaming i møte i Plan- og miljøutvalet den 24.01.2018 der klagen vart tatt til følgje.

Fylkesmannen i Hordaland klagar på Lindås kommune sitt vedtak av 24.01.2018, saksnr. 010/18.

Fylkesmannen sine merknader

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av 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 ifrå 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.

Fylkesmannen rådde frå i dispensasjon i brev av 22.09.2017. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

«Den omsøkte tomta skal i hovudsak ligge på innmarksbeite ifølge markslagskart frå Norsk Institutt for Bioøkonomi. Tomta vil omdisponere i underkant av 2 daa i tillegg er det naudsynt med veg til bustaden som også går over innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering. Stortinget har også nyleg skjerp måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien. Fylkesmannen si vurdering er at vegen og tomta vil føre til ei uheldig fragmentering av innmarksbeitet i tillegg til at deler av innmarksbeite vert omdisponert.

Fylkesmannen har forståing for at det er ynskje om eit nytt hus, men når det allereie er to hus på garden kan vi ikkje sjå at det er naudsynt. I tillegg vil dette huset ligge på frådelt tomt og difor vere eit fritt omsetteleg bustadhus midt i eit innmarksbeite. Bustadtomta vil ha innmarksbeite på tre sider. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbundet med konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at i tillegg til at jordvernet vil vike her, vil ein også kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv. Fylkesmannen viser til at plan- og bygningslova regulerer langsiktig forvaltning av bygningar og areal, medan eigar- og bruksforhold som regel vil endre seg over tid. Reint personlege fordelar kan difor normalt ikkje ha avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Fylkesmannen si vurdering er at omsyna bak både LNF-føremålet og omsynssone landbruk vert vesentleg tilsidesett ved ei frådeling til bustad her. Hensikten med å peike ut areal til omsynssone landbruk er nettopp å prioritere dei i eit langsiktig perspektiv, og å unngå nedbygging og oppstykking av jorda.»

Søkjar skriv at det omsøkte området ikkje er egna for beite. Fylkesmannen si vurdering er at sjølv om dette er riktig så kan området likevel nyttast som ressurs for garden i framtida, medan eit hus på frådelt tomt ikkje kan vurderast slik. Vi minner om at verknaden av ein dispensasjon må sjåast i eit langtidsperspektiv.

Vi vil også peike på at tomta ligg eksponert til og kan få uheldige landskapsverknadar.

Plan- og miljøutvalet i kommunen og søkjar meiner at denne saka ikkje kan føre til presedens for liknande saker. Fylkesmannen er ikkje samd i det. Ønske om ny bustadtomt ved generasjonsskifte på gardar er ikkje uvanleg. Fylkesmannen meiner at ein slik praksis vil vere svært uheldig då det på sikt kan føre til omfattande fragmentering av landbruksareal.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen 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. Fylkesmannen klagar difor på Lindås kommune sitt vedtak 010/18.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt, og ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltingslova § 42.

Dersom klaga ikkje vert tatt til følge, skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen vil deretter senda saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Med helsing

Kjell Kvingedal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
fagdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.