



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Dykkar ref.: 17/2017 - 17/35671 Vår dato: 01.06.2018
Vår ref.: 2018/3329
Arkivnr.: 423.1

LINDÅS KOMMUNE
Felles postmottak Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 245 bnr. 18, Stranda 228, Lindås kommune-tiltakshavar: Roy og Kjersti Hjelmeland

Fylkesmannen i Hordaland og nabo har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon og rammeløyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad. Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak.

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 21.03.2018, kor Fylkesmannen i Rogaland blei oppnemnd som settefylkesmann.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad og søknad om dispensasjon frå kommuneplanen og plan- og bygningslova, riving av eksisterande bod, samt nødvendig grunn- og terrengarbeid. Tilbygget er 58 m² bygd areal (BYA) og 66 m² bruksareal (BRA), fordelt på to etasjar. Boden som søkar vil rive er 12 m². Eigedommen er også bygd med naust og parkering. Etter tiltaka vil eigedommen sitt BYA være 155 m², og 150 m² BRA. Grad av utnytting etter tiltaket er oppgitt å være 8,6 %.

Det har komme inn ein naboprotest mot søknaden.

Fylkesmannen i Hordaland har i e-post av 01.12.2017 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune gjorde 13.12.2017 følgjande vedtak:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå § 1.6, byggegrense langs offentleg veg, LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealudel, samt frå plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av omsøkte tilbygg til fritidsbustad på eigedom gbnr. 248/15.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av omsøkte tilbygg til fritidsbustad på eigedom gbnr. 245/1. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.05.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga».

Vedtaket blei påklaga av Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 21.12.2017. Klagaren peiker m.a. på at søkaren parallelt har søkt om riving av eksisterande naust, bygging av nytt naust, båtopptrekk og platting på eigedommen. Klagar meiner det hadde vore ryddigare å behandle alle tiltaka samla. Klagar visar til si uttale 01.12.2017, der dei rådde frå å gje dispensasjon. Dei peiker på at situasjonen i dag har ei vesentleg privatiserande verknad på strandsona, noko som har gitt strandsona eit bygd preg. Dei meiner eigedommen er eit markert landskapselement, spesielt frå sjøsida. Tiltaka det er søkt om vil forsterke dette, privatiseringsverknaden og byggjepreget i strandsona vil auke. Tilbygget er i retning strandsona, fritidsbustaden er omfattande. Klagar peiker på presedensverknader, og saknar kommunens drøfting av dette i vedtaket. Klagar kan ikkje sjå at kommunen har framført argument utover at dei meiner tilbygget i mindre grad vil endre landskapsverknaden på bygget.

Vedtaket blei òg påklaga av nabo Solbjørg Kirkevik Simonsen og Kåre Magnus Kirkevik i brev datert 11.01.2018. Klagaren viser til si merknad til søknaden, og søkars tilsvaret til nabomerknadene. Dei er ueinige med søkar i at tiltaket vil føre til verdiskaping i området. Klagar meiner dei skulle vore med på synfaring føretatt 03.10.2017. Dei er ikkje einig i at tiltaket er ei mindre tiltak. Klagar peiker på at kommunen ikkje ser ut til å ville ta omsyn til Fylkesmannen i Hordaland si fråråding av tiltaket. Klagar er ikkje einig med søkar i at området er lite brukt som strandområde.

Ansvarleg søkar og tiltakshavar har svart på klagarane sine argument i brev datert 15.01.2018 og 16.01.2018.

Plan- og miljøutvalet behandla klagen 07.03.2018 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefrista, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og pbl. § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling.

Klagebehandlinga avgrensast til å gjelde den delen av saka som gjeld tilbygg til fritidsbustaden. Naust, båtopptrekk og platting er behandla i eiga sak av kommunen.

Oppføring av tilbygg til fritidsbustad og riving av bod krevjar løyve av kommunen etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a og e.

Eigedommen er i kommuneplanen for Lindås kommune 2011-2023, godkjent 22.09.2011, vist med føremålet LNFR.

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen, byggjegransa i punkt 1.6, og pbl. § 1-8. Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gitt.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt

dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Særleg når det gjeld dispensasjon frå byggjeforbodet i pbl. § 1-8 er det uttalt følgjande i lovførearbeida, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 243:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress. Det kan i forbindelse med kommune- eller fylkesplanleggingen være gitt retningslinjer som differensierer hensynene ut fra konkrete vurderinger av strandsonen. Slike retningslinjer bør legges til grunn for vurderingen av dispensasjonssøknader. Tilsvarende vil gjelde for vassdrag, fjellområder og viktige jordbruksarealer. Ved behov for utbygging i slike områder, vil det likevel gjennomgående være behov for å kreve arealplanbehandling».

Fylkesmannen vil peike på at i forskrift om dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen §§ 6.1 og 6.2 er Lindås kommune karakterisert som eit område der presset på strandsonereala er stort. I retningslinjene går det derfor frem at byggeforbodet i pbl. § 1-8 som hovudregel skal praktiserast strengt.

Hovudomsynet bak LNF-formålet er å ivareta landskaps-, natur- og friluftinteressene på eigedommen. Dei same omsyna skal tas vare på av byggjeforbodet i pbl. § 1-8 og kommuneplanen for så vidt gjelder utbygging i strandsona på eigedommen. Det følgjer av kommuneplanen punkt 5.1 at berre «*nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag*» er tillatne i LNF-områder.

Etter Fylkesmannen si meining er det lite tvilsamt at utvidinga det er søkt om av fritidsbustaden vil medverke til å auke inntrykket av bygging i strandsona til eigedommen. Fylkesmannen forstår tiltakshavar sitt ønske om å oppgradera fritidsbustaden til dagens standard. Vi meiner at kommunen bør ha eit visst rom til å innvilge dispensasjonar for utviding av dei eksisterande fritidsbustadane i kommunen, og i kommuneplanen punkt 5.7 har kommunen gitt tydeleg uttrykk for si haldning. Fylkesmannen vil likevel peike på at dei nemnde retningslinjene ikkje er særleg treffande på denne eigedommen. Det aller viktigaste omsynet på denne eigedommen er strandsona, og vi kan ikkje sjå at kommuneplanen har verken føresegner eller retningslinjer som gjeld fritidsbustader i strandsona i LNF-område. Da er utgangspunktet at ingen tiltak utover dei vi nemnte i førre avsnitt er tillatne. Søknad om dispensasjon må derfor vurderast ut frå dette utgangspunktet, og ikkje retningslinjene i punkt 5.7.

Fritidsbustaden blir vesentleg meir dominerande med tilbygget det er søkt om. Fylkesmannen i Hordaland peikar på at fritidseigedommen ligg som eit markert landskapselement, særleg sett frå sjøsida. Med utvidinga det er søkt om blir dette vesentleg forsterka. Eigedommen har etter vår vurdering verdi i tilknytning til ålmentas friluftsliv og ferdsel langs strandsona, for eksempel i forbindelse med bading, grilling og alminneleg ferdsel og opphald i strandsona. Fylkesmannen vil presisere at sjølv om eit område allereie er privatisert, gjer ikkje dette nokon større åtgang til å ytterlegere privatisere eigedommen. Erfaring taler for at ålmenta vil være mindre tilbøyeleg til å ta i bruk områder i strandsona dersom områda verker privatisert ved omfattande tiltak. Denne effekten vil kunne auke ved kvart nye privatiseringstiltak. Når det, som her, ikkje er opplyst om nokre spesielle omstende ved eigedommen som kan grunnge at dispensasjon gis, kan vi ikkje sjå at det er noko grunnlag for å innvilge søknad om dispensasjon. Søknaden er grunngeve i private forhold og fordeler for tiltakshavarane. Dette er omsyn som det ikkje kan leggast nemneverdig vekt på i ei dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningslova.

Fylkesmannen finner på denne bakgrunn at omsyna bak dei nemnde arealformåla og byggjeforbodet, og da særleg omsynet til naturlandskapet og friluftslivet blir satt vesentleg til side dersom det dispenserast for utbygging i det omfanget det her er tale om. Vi har i denne samanheng lagt vekt på at ein dispensasjon kan medføre lite ønskelege presedensverknader i andre saker kor det er ønske om liknande utbygging i strandsona i kommunen. Fylkesmannen har lagt stor vekt på at tiltaket er av vesentleg storleik og omfang.

Fylkesmannen finn på bakgrunn av vurderinga over at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og arealformålet i kommuneplanen ikkje er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Når det første vilkåret ikkje er oppfylt, går ikkje Fylkesmannen inn på ei omfattande vurdering av i kva grad det andre vilkåret er oppfylt. Vilkåra er kumulative, begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Konklusjonen blir derfor at tiltaket ikkje kan godkjennast. Fylkesmannen gjer om kommunens avgjerd slik at det ikkje gis dispensasjon og rammeløyve til tiltaket, jf. fvl. § 34. Vi vil understreka at vurderinga av vilkåra for å gje dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan prøves fullt ut av Fylkesmannen.

Fylkesmannen vil elles peike på:

- Vi kan ikkje sjå at det ligg føre søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot veg. Vi har mottatt søknad om dispensasjon knyta til støysone mot veg. Disse to formåla har ikkje samanfallande omsyn.
- Vi kan ikkje sjå at det er gitt løyve til å rive eksisterande bod.
- Ansvarleg søkar har søkt om dispensasjon frå «*plankrav i forhold til LNF område*». Fylkesmannen vil presisere at det ikkje ligg føre noko plankrav i LNF-området i kommuneplanen, tiltaket er derimot i strid med LNF-føremålet, som nemnd ovanfor. Fylkesmannen forstår søknaden slik at søkar forstår dette, men ønsker likevel å presisere den riktige heimelen.

Fylkesmannen har lagt stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyre, jf. fvl. § 34 andre ledd, men har komme til at dei nasjonale omsyna må veie tyngst.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 13.12.2017.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Lone M. Solheim
avdelingsdirektør

Christina Tangen Bendikssen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Christina Tangen Bendikssen/Maren Skåden
Saksbehandlar telefon: 51568898
E-post: fmroctb@fylkesmannen.no

Kopi til:			
Roy Hjelmeland	Nesmyren 10	5114	TERTN ES
FLO 1 AS	Gravdalsveien 3	5165	LAKSE VÅG
Kåre Magnus Kirkevik	Postboks 201, 5903 Isdalstø	5914	Isdalstø
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Kjersti Hjelmeland	Nesmyren 10	5114	TERTN ES