



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Hilde Skogli, 55 57 23 63

Vår dato
15.08.2018
Dykkar dato
24.05.2018

Vår referanse
2018/6599 423.1
Dykkar referanse
16/3491

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås kommune - gnr 11 bnr 2 - Hølleland - frådeling av 2 parseller

Vi viser til oversending av klagesak frå Lindås kommune, mottatt her den 24.05.2018.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune ved plan- og miljøutvalet sitt vedtak av 07.03.2018, sak 024/18.

Bakgrunn for saka

Den 07.03.2018, i sak 024/18, gav Lindås kommune ved plan- og miljøutvalet avslag på søknad om dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen § 1.1 om plankrav og frådeling av to parsellar til bustad frå eigedomen gnr 11 bnr 2.

Tiltakshavar klaga på vedtaket i e-post av 03.2018, med supplerande merknadar i e-post av 16.04.2018.

Klagesaka vart handsama av plan- og miljøutvalet i vedtak av 23.05.2018, under sak 069/18. Klaga vart ikkje teken til følgje. Vedtaket var samrøystes. Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Om saka si bakgrunn elles, viser vi til dokumenta i saka. Vi føreset at partane er kjende med desse. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 17.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si sakshandsaming, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka, og kan anten stadfeste, gjere om eller oppheve kommunen sitt vedtak, jf. fvl § 34.

Det følgjer av pbl § 26-1 at oppretting av grunneigedom ikkje må gjerast på ein slik måte at det strider mot lova eller plan.

Omsøkte eigedom er i arealdelen av kommuneplanen (KPA) definert som bustadområde. Det er naudsynt med dispensasjon frå plankravet i KPA § 1.1 for å kunne gjennomføre tiltaket.

Klagar peiker på at søknaden er frå 2006, og at det ikkje var plankrav etter den tid sitt regelverk. Fylkesmannen vil her vise til at søknaden, som gjeld frådeling og dispensasjon, er

datert i 2016. Vi finn i likskap med kommunen ikkje at det er avgjerande at saken har historikk tilbake i tid. Det er søknaden frå 2016 som no er til handsaming, og på dette tidspunktet var det stilt plankrav i arealdelen av kommuneplanen § 1.1.

Dispensasjon

Det følgjer av pbl § 19-2 at kommunen kan gje dispensasjon frå reglar fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Vilkåra for dispensasjon, som begge må vere oppfylte, går fram av pbl § 19-2 andre ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Vurdering av dispensasjon frå arealplanar reiser særlege spørsmål. Slike planar har blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess og er vedtatt av kommunestyret som er kommunen sitt øvste folkevalde organ. Planane omhandlar konkrete tilhøve knytt til arealutnyttinga innanfor eit bestemt område. Det skal derfor ikkje vere ei kurant sak å fråvike slike planar.

Av forarbeida går det og fram at ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar i planar ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Etter dette er det høg terskel for å gje dispensasjon frå ein gjeldande arealplan.

Plankravet skal sikre ei grundig, heilskapleg og framtidsretta vurdering av arealbruken i eit område, der offentlege mynde, grunneigarar og andre får høve til å fremje sine synspunkt i prosessen fram mot endeleg reguleringsvedtak. Plankravet er og viktig med tanke på avklaring av overordna tilhøve som infrastruktur, skule- og barnehagedekning, grøntområde med meir, før frådeling/utbygging skjer. Vidare skal ein planprosess gjennom ROS-analyse avdekke og eventuelt kome med forslag til sikringstiltak med omsyn til område som potensielt kan vere utsett for ras, skred og flaum. Dispensasjon frå plankravet vil først og fremst vere aktuelt i fullt utbygde område, der det ikkje er naudsynt med ei overordna vurdering av dei omsyna som plankravet skal ivareta.

Klagar meiner at vilkåra for å dispensere er oppfylte. Klagar viser til at eigedomen grenser til LNF-område på eine sida og eksisterande hus på andre sida. Det er plass til to tomter på ca. 1 daa. Løysinga som går fram av søknaden er slik klagar ser det optimal. Klagar meiner vidare at det ikkje er rasfare/snøskredfare i området. Ein telefon til ein skredkyndig ville bekrefte dette. Klagar meiner derfor at det blir feil at kommunen nyttar snøskredfare som argument mot å gje dispensasjon. Klagar viser og til at all infrastruktur er avklart. Vi viser til klaga i si heilskap.

Kommunen skriv følgjande i vedtak av 07.03.2018:

«Det aktuelle bustadområdet på Hølleland er vidareført i gjeldande KPA frå tidlegare KPA. Arealet som er avsett til bustadområde på Hølleland er bratt. Det er av søkjar, i e-post datert 08.12.16, opplyst at «Areal utover det som er omsøkt, som er vist gult i kommuneplan er ikkje egna for utbygging, bratt utmark».
Einaste attverande korridor frå FV 394 til arealet på gbnr. 11/2 avsett til bustadbygging er

gjennom området det no er søkt frådelt 2 bustadtomter på og skissert gjenoppbygging av nedfalle bustadhus på gbnr. 11/2.

Etablering av veg og køyretilkomst inn i området er skissert etablert på parsell 1 fram til parsell 2 og også fram til del av gbnr. 11/2 der det gamle våningshuset har stått. Høgdeforskjell frå Fv 394 og til skissert grense for ny parsell 2 er på om lag 15 høgde meter. Etablering av veg i bratt terreng er arealkrevjande.

Det er i søknad vist til at omsøkt frådeling vert å sjå på som ei fortetting med 2 hus, realiteten er at våningshuset på gbnr. 11/2 har falt ned, gjenreising av bustad på gbnr. 11/2 på dei gamle hustuftene vert å sjå på som etablering av ny bustad, totalt 3 nye bueiningar. Arealet er sikra utvida avkøyrsløse til Fv 394 for inntil 2 nye bueiningar.»

Og vidare:

«Rullering av kommuneplanen sin arealdel er starta opp, og administrasjonen si vurdering er at utvikling av areala bør vurderast i ein større plansamheng, slik at alle aktuelle interesser vert vurdert. I nærområdet til arealet som er søkt frådelt ligg det t.d. frådelt parsellar på areal avsett til bustadføre mål som per i dag ikkje er utbygde.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at kommuneplanen sin arealdel er under rullering. Vidare er det lagt vekt på at delar av arealet ligg i område som gjennom datamodell er vurdert å ligge i utløpsområde for snøskred. Arealet som er søkt frådelt er utfordrande med omsyn til etablering av køyretilkomst.

Omsynet det er søkt om dispensasjon frå skal ivareta at tilhøve som infrastruktur er i vareteke og også sjå til at områda som vert busett er trygge. Omsynet det er søkt om dispensasjon i frå vert vurdert å verte vesentleg sett til side som følgje av omsøkte dispensasjon for frådeling av 2 nye parsellar.

Kommunen ønskjer at utbygging i hovudsak skal skje i samsvar med gjeldande planar. Dette vil sikre ei føreseieleg utvikling av areala i kommunen. Ein planprosess vil i dette tilfelle kunne avdekke om det er tilhøve og kvalitetar i området som tilseier at utbygging er forsvarleg, ein planprosess vil og kunne avklare om rasfaren i området er reell.»

Under handsaming av klaga skriv kommunen at dei plikter å sjå til at ei oppretting av ny grunneigedom og nybygging ikkje tek i bruk areal som er potensielt farlege. Dei skriv vidare at dei ikkje er negativ til utvikling av området, men er av den oppfatning at utvikling av området må skje gjennom ein samla plan. Enten som reguleringsplan eller ved regulering av kommuneplanen, ikkje gjennom dispensasjon.

Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i arealdelen av kommuneplanen § 1.1 ikkje er oppfylte, jf. pbl § 19-2. Etter ein gjennomgang av saka er Fylkesmannen samd i dette. Fylkesmannen vil mellom anna vise til at det er stilt strenge krav i pbl § 19-2. Det må ligge føre særleg omstende for å kunne seie at vilkåra er oppfylte. Vi kan ikkje sjå at dei er oppfylte i denne saka. Vi viser spesielt til at kommunen ønskjer å sjå på eigedomen og området overordna i ei plansamheng, og at kommuneplanens sin arealdel er under rullering. Vi viser og til at det er høve som ikkje er avklart med tanke på eventuell rasfare, noko som kan kartleggast i ein planprosess. Vi viser elles til kommunen si vurdering i si heilskap, som vi i det vesentlege sluttar oss til.

Etter ein gjennomgang av saka har ikkje Fylkesmannen funne grunn til å sette til sides Lindås kommune ved plan- og miljøutvalet sitt vedtak av 07.03.2018, sak 024/18. Kлага har ikkje ført fram.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Hilde Skogli
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Rune Lekven Skår Ådlandsvegen 905 5918 Frekhaug