



FYLKESMANNEN  
I ROGALAND

Dykkar ref.: 17/2951  
FMHO ref.: 18/4082

Vår dato: 12.12.2018  
Vår ref.: 2018/11488  
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](http://www.fylkesmannen.no/rogaland)

## **Klageavgjerd i byggjesak - gnr. 239 bnr. 8, Eknes ytre, Lindås kommune-tiltakshavar: Ove Eknes, Wenche Eknes og Ranveig Anny Eknes Reikerås**

**Fylkesmannen i Hordaland (FMHO) har påklaga kommunen sitt vedtak om løyve til å dele frå to bustadtomter. Fylkesmannen i Rogaland (FMRO) gjer om kommunen sitt vedtak slik at det ikkje blir gjeve dispensasjon og løyve til å dele frå bustadtomtene.**

Vi viser til oversending datert 12.11.2018 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet med oppnemning av FMRO som settefylkesmann til å gjere vedtak i klagesaka.

### **Bakgrunn for saka**

Saka gjeld søknad om frådeling av to bustadtomter, kvar for seg på ca. 1000 m<sup>2</sup> og ca. 1100 m<sup>2</sup>. Området er i kommuneplanen sin arealdel sett av for landbruks-, natur-, friluftsføremål samt reindrift (LNFR-føremål) med spreidde bustader. Søknaden er grunngeven med at kommuneplanen legg opp til styrking av bygdene med mellom anna spreidde bustader. Det blir peika på at eigedomane kan knytast til etablert infrastruktur og vil ha minirensaneanlegg. Vidare peiker tiltakshavar på at eigedomane ikkje har vore i bruk som slåttemark eller beite i alle fall dei siste 70 år, og at det er få ledige byggetomter i området.

FMHO har i brev av 12.4.2018 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Lindås kommune av slo søknaden i vedtak av 29.5.2018, men etter klage frå tiltakshavar gjorde Plan- og miljøutvalet 29.8.2019 følgjande vedtak:

*”Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, og gir dispensasjon i saka.*

*Arealet som er søkt frådelt ligg i område som er avsett til føremålet LNF med spreidd bustadbygging med null nye bustadar. I Strategi 32 i samfunnsdelen til kommuneplanen for Lindås står det at ein skal leggje til rette for LNF spreidd og spreidd bustadbygging på bygdene.*

*Det er for inneverande planperiode ikkje opna for nye einingar i området. Det vil sei at frådeling av to nye bustadtomter krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå KPA*

§ 5.11 og §5.12. Landbruksjef sier at dette arealet har ingen verdi for landbruket og han kan vera positiv til omdisponering/deling. Området kjem ikkje i konflikt med strandsona, då tomtene vil liggje ca 200 meter fra nærmaste strandlinje. Det er sett som mål for planarbeidet at bygdene skal styrkast med mindre bustadfelt eller opning for spreidd utbygging. Det er få tomter att i regulerte byggjefelt, og det er ikkje realistisk med snarleg realisering av område B32 som vert vist til i avslaget. Ei godkjenning av dispensasjon vil passe helt inn i målsettinga og strategien om spreidd bustadbygging i bygdene i kommunen sin samfunnsplan. Tomtene vil vidare komplettere/fylle ut rekka av hus som ligg ut mot Eknesvågen på øvre del av Eknes. Tomtene vil vera tilknytta etablert infrastruktur.

Utvalget ser ikkje ulemper med dispensasjonen. Kommuneplanen sin arealdel til tiltak i LNFområde vert ikkje sett vesentleg til side. Føremonene med å få nye bustadar inn for å oppretthalda levande bygder er større enn ulempene med å oppretthalde avslaget."

Vedtaket blei påklaga av FMHO i brev datert 26.6.2017. Klagaren peiker m.a. på at tiltaket vil omdisponere dyrkbar mark, fragmentere samanhengande landbruksareal, og skape potensiell konflikt mellom landbruksomsyn og bustadomsyn, og at vilkåra for å gi dispensasjon dermed ikkje er oppfylt.

Plan- og miljøutvalet behandla klagen den 17.10.2018 og fatta følgjande vedtak:

*"Klagen vert ikkje teke til følge. PMU sitt vedtak datert 29.08.2018 opprettholdes med følgjande endring:*

*"Utvalget ser ikkje ulemper med dispensasjonen" endres til "PMU vurderer at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene".*

*Det omsøkte tiltaket vil være i tråd med strategi 32 i kommuneplanens samfunnsdel om å leggje til rette for spredt busetnad i heile kommunen, og sett såleis ikkje kommuneplanens overordna føringer til sides. Området er lagt ut som LNF spredt bolig utan tallfesting av einingar.*

*PMU har gjennomgått Fylkesmannen sine innspel og finn ingen nye moment som endrar vårt standpunkt."*

Kommunen har 18.9.2018 gjeve utsett iverksetting i saka fram til klagen er endeleg behandla.

Fylkesmannen viser til dokumenta i saka.

### **Fylkesmannen si vurdering**

FMRO legg til grunn at klagar har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefrista, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Fylkesmannens kompetanse ved behandling av klagesaka går fram av fvl. § 34 andre ledd som lyder:

*"Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret."*

Frådeling av eigedom krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl. §§ 20-1 og 20-2. Kommunens skal gi løyve dersom byggjetiltaket ikkje er i strid med føresegn som er gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 21-4 og pbl. § 1-6 andre ledd

Eigedomen er i kommuneplanen vist med arealføremålet LNFR med spreidde bustader, jf. pbl. § 11-7 første ledd nr 5 bokstav b) I kommuneplanføresegnene pkt. 5.11 går det fram at det ikkje er høve til å byggje fleire bustader på Eknes, og i pkt. 5.12 heiter det at det «ikkje skal byggjast på ... samanhengande innmarksbeite». Ifølge markslagskart frå Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) er heile området som er søkt frådelt klassifisert som innmarksbeite. Frådeling av bustadeigedom vil dermed krevje dispensasjon frå desse to føresegna.

Lindås kommune har gitt dispensasjon frå pkt. 5.12 i kommuneplanføresegnene. FMRO kan ikkje sjå av sakspapira at tiltakshavar har søkt om dispensasjon frå denne føresegna. Vi peiker på at det ikkje er høve for kommunen til å gje dispensasjon utan at det ligg føre ein grunngjeven søknad om dispensasjon, jf. pbl. § 19-1 Denne dispensasjonen er derfor ugyldig og blir oppheva av FMRO. Spørsmålet i det vidare er om det er rettsleg grunnlag for å dispensere frå kommuneplanføresegnene pkt. 5.11, som ikkje opnar for nye bustader på Eknes.

Vilkåra for å kunne gi 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 gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vurderinga av om lovens vilkår for å kunne dispensere vil vere eit rettsbruksskjøn. Forvaltningslovas regel om å vektlegge det kommunale sjølvstyret kjem difor berre til bruk ved interesseavveginga om dispensasjon skal gis når lovas formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt. Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet uttala følgjande i Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242:

*Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.*

*Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.*

I arbeidet med kommuneplanen blei området ved Eknes vurdert å vere så utbygd at det ikkje skulle byggast nye bustader i området i inneverande planperiode. Kommunen valde m.a.o. å prioritere omsynet til LNFR-interessene i området foran utbyggingsinteressene då kommuneplanen blei vedtatt. FMRO er på denne bakgrunn einig med rådmannen i at dersom det evt. skal opnast for nye bustadar i det aktuelle området, bør dette skje gjennom ei rullering av gjeldande kommuneplan og ikkje ved at det blir dispensert frå kommuneplanen. Å gi dispensasjon frå kommuneplanen og løyve til å dele frå dei to bustadtomtene vil etter FMRO's vurdering i betydeleg grad svekke kommuneplanen som styringsverktøy og informasjonsgrunnlag når det gjeld arealbruken i området. Vi har i denne samanheng også lagt vekt på at ein dispensasjon kan gje lite ønskelege presedensverkingar i andre og liknande saker.

Ein dispensasjon vil vidare medføre at ca. 2,1 mål dyrkbar jord blir omdisponert til utbyggingsformål. Dette er lite ønskeleg, jf. statlege føringar som peiker på at jordvern skal prioriterast meir enn før. FMRO visar også til at det i ein dispensasjonsvurdering etter pbl. § 19-2 skal leggjast særleg vekt på ein dispensasjons konsekvensar for jordvernet. Etablering av to fritt omsettelege bustadeigedomar kan vidare på sikt føre til konflikhtar mellom bustadomsyn og landbruket på staden. Det kan til dømes vere konflikhtar knytt til støy, støv og lukt frå landbruket. Slike ulemper kan i verste fall føre til krav om restriksjonar på landbruksverksemda i området. FMRO finn på denne bakgrunn at ein dispensasjon vil sette omsynet til LNFR-interessene i området vesentleg til side. Vi kan elles vanskeleg sjå at ein dispensasjon vil medføre fordelar som etter ein samla vurdering er klart større enn ulempene det er peika på ovanfor.

FMRO finn etter dette å måtte gjere om kommunens vedtak.

### **Vedtak:**

**Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak av 29.8.2018 slik at det ikkje blir gjeve dispensasjon og løyve til deling.**

**Klagen blir tatt til følgje.**

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

Lone M. Solheim  
avdelingsdirektør

Odd-Arild Holen  
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Odd-Arild Holen/Erik Thomsen  
Saksbehandlar telefon: 51 56 87 14  
E-post: [fmroah@fylkesmannen.no](mailto:fmroah@fylkesmannen.no)

Kopi til:

|                          |                  |      |            |
|--------------------------|------------------|------|------------|
| Fylkesmannen i Hordaland | Postboks 7310    | 5020 | Bergen     |
| Oddvar Reikerås          | 5913 Eikangervåg | 5993 | Ostereidet |
| Ove Malvin Eknes         | Eidavegen 209    | 5993 | OSTEREIDET |
| Ranveig A Eknes Reikerås | 5913 Eikangervåg | 5993 | Ostereidet |
| Wenche Eknes             | Fanahammeren 24  | 5244 | Fana       |