



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato
16.03.2015
Dykkar dato
03.03.2015

Vår referanse
2015/3430 421.3
Dykkar referanse

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås - Gnr 55 bnr 27 - Hundvin - Deling av grunneigedom - Uttale - Dispensasjon

Fylkesmannen syner til brev av 3.3.2015 med høyringsfrist 24.3.2015.

Saka gjeld dispensasjon for deling av grunneigedom for å byggje nytt bustadhus. Eigedommen ligg innanfor 100-metersbeltet ved Onesvatnet og i område avsett til LNF-føremål i kommuneplanen sin arealdel. Det er og omsynssone landbruk oL 11. Tiltaket er avhengig av dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel.

Fylkesmannen si vurdering

For at det skal vere grunnlag for å gje dispensasjon etter § 19-2 i plan- og bygningslova er det to vilkår som må vere oppfylt. Omsynet bak føresegna det skal dispenserast frå kan ikkje bli vesentleg sett til side og det må vere ein klar overvekt av omsyn som talar for ein dispensasjon.

I lovkommentar til plan- og bygningslova § 19-2 står det mellom anna: *Avvik fra arealplaner reiser særlege 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. Dette 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.

Tiltaket ligg som kjent i eit LNF-område i kommuneplanen som ikkje opnar for nybygg av bustadar. Det står i dag eit eldre hus på staden der det er ynskje om å frådele ei tomt, men det er ikkje lenger definert som bustadhus og det bur ikkje folk der. Eit nytt bustadhus på staden vil føre til meir aktivitet på området.

Eigedommen, gnr. 55 bnr. 27, er smal og lang, og ligg mellom kommunal veg og fulldyrka mark. Området er satt av som omsynssone for landbruk, så det er viktig at landbruksinteresser ikkje blir råka av tiltaket. Den nye tomte vil ikkje ta av jordbruksareal, men kan komme i konflikt med landbruket. Truleg vil det vere slik at det mest attraktive hageområdet vil vere vest for nytt hus. Det er då lett for at det vert konflikt mellom landbruksinteressene og bustadeigedommen sin trong for eit attraktivt uteareal.

Vegavdelinga i kommunen vurderer avkjørsla til eigedommen som trafikkfarleg og vil ikkje tilrå auka bruk slik den er i dag. Fylkesmannen slutter seg til at auka trafikk vil kunne skape fleire farlege situasjonar.

Onesvatnet er del av eit samanhengande vassdragsystem som går heile vegen frå Storevatnet og Bruvoll og til Lindåsosane, og dette er rekna som eit regionalt viktig friluftsområde. Det er lagt til rette for padling og anna friluftsliv langs vassdraget, og i den nye kommunedelplanen er dette markert eksplisitt. Tiltaket det er søkt om ligg om lag 50 meter frå vatnet. Det er rimeleg å tru at når det vert fleire bustadeiningar på staden og dei legg aktiviteten vest for husa og såleis nærare vatnet, vil mange som brukar Onesvatnet til friluftsliv føle at området blir mindre attraktivt.

Fylkesmannen sin vurdering er at omsynet bak LNF-føremålet i arealdelen av kommuneplanen blir vesentleg sett til side ved ein dispensasjon. Det er heller ingen klar overvekt av omsyn som talar for ein dispensasjon.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 19-2 er derfor ikkje innfridd, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon til frådelling av bustadtomt.

Med helsing

Arve Meidell
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.