



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato
02.12.2015
Dykkar dato
16.11.2015

Vår referanse
2015/6169 421.3
Dykkar referanse
15/1431

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås - gnr. 214 bnr. 3 - klage over dispensasjon til frådelling av areal til bustad

Vi viser til oversending frå kommunen mottatt her 16.11.15 med frist til 07.12.15 for å klage.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for frådelling av areal til bustad på gnr. 214 bnr. 3.

Det omsøkte området ligg i eit område som i arealdelen av kommuneplanen er synt med arealføremålet landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF).

Eigedomen ligg også innafor byggegrense mot sjø sett i arealdel av kommuneplanen, slik at tiltaket også er avhengig av dispensasjon frå denne føresegna.

Kommunen gav i sak 093/15 avslag på søknad om dispensasjon. Søkjar klaga og kommunen tok klaga til følge i sak 145/15.

Fylkesmannen i Hordaland klagar med dette på Lindås kommune sitt vedtak av 11.11. 2015, sak 145/15.

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 07.05.2015. 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 uttalen som grunnlag for si klage:

Tiltaket vil ikkje råke ålmenta sitt tilgjenge til sjøen, men huset kjem til å bli svært synleg frå sjøen. Eit hus på denne tomte vil redusere verdien av kulturlandskapet i området. Det kan

også nemnast at sjøområdet nedanfor tomta er registrert som regionalt friluftsområde i databasen til Hordaland fylkeskommune, noko som betyr at her ferdast det båtfolk som skal ha glede av naturen og kulturlandskapet i området. Det er også sett av store områder til bustadføremål berre eit kort stykke unna, så det burde ikkje by på problem å få seg ein bustad i området.

Lindås kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, andre områder der presset på areala er stort. Vi viser til lovkommentar til plandelen av plan- og bygningslova § 19-2: «Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og meir langsiktig strandsone forvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbelet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.»

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 taler for ein dispensasjon.

Det er Fylkesmannen si vurdering at omsynet til strandsona og kulturlandskapet blir vesentleg sett til side ved ei frådeling av dette området. Det er heller ingen klar overvekt av omsyn som taler for ein dispensasjon.

Vilkåra, i pbl. § 19-2, for å gje dispensasjon er derfor ikkje innfridd, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon til frådeling av grunneigedom.

I klaga frå søkjar vert det lagt vekt på at frådelinga vil vere viktig for at landbruksdrifta kan halde fram på gnr. 214 bnr. 1. Fylkesmannen slutter seg her til administrasjonen si vurdering av dette spørsmålet:

I følgje gardskartet for denne eigedommen er samla areal 202da. Eigedommen har ikkje fulldyrka areal, men 27,5da overflatedyrka jord og 11da innmarksbeite. Det er 144da god skog. Eigedommen er i drift. I følgje søknad om produksjonstilskot er drifta 40 vinterfora sau.

Det er eigaren sjølv som driv, og han får hjelp av kjøpar til avløyning når det trengst. Eigedommen har stor bygningsmasse, mellom anna to bustadhus.

Dette syner at drifta på 214/1 ikkje er av eit slikt omfang at det er naudsynt med eit bustadhus i kort avstand frå tunet for å sikre arbeidet med dyra og innhaustinga. Dette tilsynet og denne hjelpa kan like godt gjevast om ein bur 1 km unna som er avstanden til dei areala som i gjeldande plan er sett av til bustadføremål.

Hovudargumenta som er sett fram i klagen er tufta på det faktumet at ein meiner samfunnet må gje løyve til den omsøkte delinga av omsyn til vidare drift på 214/1. Det er truleg slik at dette ikkje utan vidare er rett vurdering, og at ein må sjå frådelinga det er søkt om som eit spørsmål om å skaffe bustadtomt i LNF område. Ein frådelt tomt slik det er søkt om er eit fritt omsetteleg objekt utan binding til nokon drift av den eine eller andre landbrukseigedommen. Å dele frå tomt slik det er søkt om, gjev derfor ingen garanti for vidare drift av 214/1.

Fylkesmannen vil vidare peike på at planlagd veg til tomte skal krysse over overflatedyrka jord og skog med høg bonitet, i ei lengde på om lag 40 -50 m (målt med www.skogoglandskap.no sitt målereiskap). Vegen vil fragmentere kulturlandskapet på ein negativ måte og legge beslag på noko overflatedyrka jord.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett 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 finn difor å måtte klaga på Lindås kommune sitt vedtak 145/15.

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.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Arve Meidell
seksjonsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.