

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
011/16	Plan- og miljøutvalet	PS	17.02.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	15/1431

Gbnr 214/3 Fyllingsnes. Handsaming av klage frå fylkesmannen, løyve til deling av tomt til bustad.

Vedlegg:

Klage - Gbnr 214/3 Fyllingsnes - Frådeling av areal til bustadKlage - Lindås - Gnr 214 bnr 3 - Fyllingsnes - Frådeling av areal til bustad - Disp

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå eit areal på 1000m2 skogsmark frå gnr.214 bnr.3, slik det er søkt om.

Med heimel i pbl §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i arealdelen til kommuneplanen, eller frå pbl §1-8 , slik det er søkt om.

Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga slik den vart lagd fram til sak 093/15.

.....

Plan- og miljøutvalet - 011/16

PM - behandling:

Utvalet mottok epost frå Trond Tystad firma Cardo, den 15.02.2016.

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Plan- og miljøutvalet tar ikkje klagen frå fylkesmannen til følge og opprettheld vedtaket frå sak 145/15. Med heimel i forvaltningslova §42 vert det gjeve utsett iverksetting til klagen er endeleg avgjort.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (B. Risøy-Krf, J. Herland-Sp, I. Fjeldsbø-H, K. Vågstøl-H, A. Dyngen-Frp, A. Høgquist-Frp).

Rådmannen sitt framlegg fekk 4 røyster og fall (S. Hauge-Ap, H. Brunborg-Ap, S. H. Kjeka-Krf, M. Knudsen-Krf).

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet tar ikkje klagen frå fylkesmannen til følge og opprettheld vedtaket frå sak 145/15. Med heimel i forvaltningslova §42 vert det gjeve utsett iverksetting til klagen er endeleg avgjort.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

I sak 145/15 i Plan- og miljøutvalet vart det gjort slikt vedtak:

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møte tok til.

Dokument lagt fram i møte: Tilleggskriv frå Cardo mottatt 06.11.15 og rapport frå NNI Resources AS "Naturtomt på Fyllingsnes, Lindås kommune. Vurdering av naturforhold og ressursgrunnlag".

Framlegg frå Sæbjørg H. Kjeka-Krf:

Saka vert utsett, slik at administrasjonen får høve til å ta seint innkomne dokument med ivurderinga.

Framlegget fekk 3 røyster og fall (Sæbjørg H.Kjeka-Krf, Malin Knudsen-Krf, Jørgen Herland-Sp).

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Plan og miljøutvalet gir klagar medhald i klagen over avslag gjeve i sak 93/15. Plan og miljøutvalet kan ikkje sjå at strandsona ikkje blir bevart som natur- og friluftsområde om ein gir dispensasjon til frådelling av grunneigedom. Kulturlandskapet ser me heller ikkje vert

vesentleg satt til side. Adkomst til eigedomen vil skje mot anna privat veg. Området rundt er bebygd i nærast rett linje i forhold til avstand til sjø. Plan og miljøutvalet set som vilkår at veg, vatn og kloakk er sikra før det blir gjort kartforretning. Etter ei samla vurdering meiner Plan og miljøutvalet at fordelane er klart større enn ulempene.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (Karl Vågstøl-H, Ingrid Fjeldsbø-H, Anita Høgquist-Frp, Geir Ove Hopsdal-Frp, Olav Myhr-Krf, Jørgen Herland-Sp).

PM - vedtak:

Plan og miljøutvalet gir klagar medhald i klagen over avslag gjeve i sak 93/15. Plan og miljøutvalet kan ikkje sjå at strandsona ikkje blir bevart som natur- og friluftsområde om ein gir dispensasjon til frådelling av grunneigedom. Kulturlandskapet ser me heller ikkje vert

vesentleg satt til side. Adkomst til eigedomen vil skje mot anna privat veg. Området rundt er bebygd i nærast rett linje i forhold til avstand til sjø. Plan og miljøutvalet set som vilkår at veg, vatn og kloakk er sikra før det blir gjort kartforretning. Etter ei samla vurdering meiner Plan og miljøutvalet at fordelane er klart større enn ulempene.»

Saka vert sendt til fylkesmannen for vurdering av om dei vil klage over avgjerda gjort av plan- og miljøutvalet. Fylkesmannen sin frist for handsaming er tre veker.

I brev frå fylkesmannen datert 02.12.2015, har fylkesmannen gjort slikt vedtak:

«Fylkesmannen i Hordaland klagar med dette på Lindås kommune sitt vedtak av 11.11.2015, sak 145/15.»

Saka er no komen attende til kommunen og plan- og miljøutvalet får saka til ny vurdering: 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 yil dess klagesaka er avgjort.»

I fylkesmannen sin klage er det sett fram følgjande:

«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 kommuneplan-legging 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 tomte 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 bustadføre mål 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 strandsoner 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 frådelling 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 frådelling av grunneigedom.

I klaga frå søkjar vert det lagt vekt på at frådellinga 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 full-dyrka 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 avløyising når det trengst. Eige-dommen 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 bustad-hus 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 frådellinga 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 tomta 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 frådelling 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.»

Vurdering

Fylkesmannen vurderer at vedtaket gjort i sak 145/15 ikkje oppfyller lova sitt krav om at dispensasjon berre kan gjevast dersom dei føremåla som lova skal take i vare ikkje vert sett vesentleg til side. Frådelling slik det er søkt vil sette omsyna bak gjeldande plan til side.

I tillegg meiner fylkesmannen at dispensasjon er med på å undergrave dei

demokratiske prosessane som gjeldande plan er tufta på.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om. Rådmannen si innstilling i saka var avslag.

Saka vert lad fram for plan- og miljøutvalet til ny vurdering, med den same innstillinga frå rådmannen som i sak 093/15.

.....