

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-155/10, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 05.06.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
094/22	Utval for areal, plan og miljø	15.06.2022

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og søknad om oppretting av ny bustadtomt - gbnr 155/10 Monstad
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Tiltakshavars klage på avslag vert ikkje teke til følgje. Avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og søknad om oppretting av ny bustadtomt vert ståande.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§19-2 og 1-6.

Utval for areal, plan og miljø 15.06.2022:

Handsaming:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Med heimel i Plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av bustadtomt på om lag 950m².

Med heimel i pbl. §26-1, jf. §§20-1 bokstav m) og 20-2, jf. §20-4 bokstav d) vert det gitt løyve til frådelling av bustadtomt på om lag 950m² frå gbnr 155/10.

Grunngjeving:

Apm utvalet er positiv til søknaden, då me ynskjer at folk skal ha mulighet til å bu nær familien. Me ser at den eldre generasjonen kan vera til stor hjelp for den yngre generasjon når gardar skal overtakast. Me ynskjer at landbruksdrifta skal takast vare på og då treng me verkemidlar for at det skal vera overkommelig for den yngre generasjon å drive gard. Me kan ikkje kome dit hen at fleire av gardane i Alver kommune vert liggjande attgrodde fordi Statsforvaltar meiner at kommuneplanen ikkje legg opp til bustader i området. Me har nyleg vedtatt ein samfunnsplan i Alver Kommune der me ynskjer å ta heile kommunen i bruk. I denne saka ser Apm-utvalet at dette er i tråd med det me meiner er god bustadpolitikk.

Den frådelt eigedomen skal knytast til eksisterande vassforsyning/borehol, og vatn er såleis sikra. Tiltaket skal knytast til nytt felles minirensanlegg med avrenning til heilårsresipient. Miljø og tilsyn i Alver kommune har gjeve førehandsløyve til avløpsløyving. Avløp er såleis sikra.

Utvida bruk av avkjøysle til offentleg veg er godkjendt av vegstyresmakta i Alver Kommune. Lovleg tilkomst til offentleg veg er såleis sikra.

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særkilte undersøkingar. Apm legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Avtalen om erklæring av vegrett, vassledningar og avløp over gbnr 155/10 av 17.01.2022 skal tinglysast seinast samstundes med fullføring av oppmålingsforetning.

Tiltaket kjem ikkje i konflikt med naturmangfaldlova.

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknadar frå nabo.

Landbruksavdelinga i kommunen stadfestar at det ikkje er naudsynt med handsaming etter jordlova §12 og meiner at slik tomten er plassert, ligg den i eit område med fleire frådelt tomter og det ligg til rette for fortetting mellom desse. Landbruksavdelinga ser ikkje at det vil ha negative konsekvensar for landbruksareala rundt at denne tomten vert delt. Dei har såleis ingen merknader til at det vert gjeve dispensasjon og delingsløyve.

Etter ei samla vurdering ser Apm utvalet at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og oppretting av ny bustadtomt.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 094/22 Vedtak:

Med heimel i Plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av bustadtomt på om lag 950m².

Med heimel i pbl. §26-1, jf. §§20-1 bokstav m) og 20-2, jf. §20-4 bokstav d) vert det gitt løyve til frådelling av bustadtomt på om lag 950m² frå gbnr 155/10.

Grunngjeving:

Apm utvalet er positiv til søknaden, då me ynskjer at folk skal ha mulighet til å bu nær familien. Me ser at den eldre generasjonen kan vera til stor hjelp for den yngre generasjon når gardar skal overtakast. Me ynskjer at landbruksdrifta skal takast vare på og då treng me verkemidlar for at det skal vera overkommelig for den yngre generasjon å drive gard. Me kan ikkje kome dit hen at fleire av gardane i Alver kommune vert liggjande attgrodde fordi Statsforvaltar meiner at kommuneplanen ikkje legg opp til bustader i området. Me har nyleg vedtatt ein samfunnsplan i Alver Kommune der me ynskjer å ta heile kommunen i bruk. I denne saka ser Apm-utvalet at dette er i tråd med det me meiner er god bustadpolitikk.

Den frådelt eigedomen skal knytast til eksisterande vassforsyning/borehol, og vatn er såleis sikra. Tiltaket skal knytast til nytt felles minirensaneanlegg med avrenning til heilårsresipient. Miljø og tilsyn i Alver kommune har gjeve førehandsløyve til avløpsløyving. Avløp er såleis sikra.

Utvida bruk av avkjøysle til offentleg veg er godkjend av vegstyresmakta i Alver Kommune. Lovleg tilkomst til offentleg veg er såleis sikra.

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særkilte undersøkingar. Apm legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Avtalen om erklæring av vegrett, vassledningar og avløp over gbnr 155/10 av 17.01.2022 skal tinglysast seinast samstundes med fullføring av oppmålingsforetning.

Tiltaket kjem ikkje i konflikt med naturmangfaldlova.

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknadar frå nabo.

Landbruksavdelinga i kommunen stadfestar at det ikkje er naudsynt med handsaming etter jordlova §12 og meiner at slik tomten er plassert, ligg den i eit område med fleire frådelt tomter og det ligg til rette for fortetting mellom desse. Landbruksavdelinga ser ikkje at det vil ha negative konsekvensar for landbruksareala rundt at denne tomten vert delt. Dei har såleis ingen merknader til at det vert gjeve dispensasjon og delingsløyve.

Etter ei samla vurdering ser Apm utvalet at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og oppretting av ny bustadtomt.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 155/10 Monstad
Adresse: Lurevegen 576, 5912 Seim
Tiltakshavar/eigar: Erling Rosnes og Johanna Maria Rosnes
Klagar: Ansvarleg søkjar, Seim Bygg AS, på vegne av Erling Rosnes og Johanna

Maria Rosnes

Framtidig utbygger: Harald og Inger Romarheim skal byggje einebustad på den frådelt tomte.

Saka gjeld klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og søknad om oppretting av ny bustadtomt. Avslaget er datert 22.04.2022.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av bustadtomt på omlag 950m² frå gbnr 155/10.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-formålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til frådelling av bustadtomt på omlag 950m² frå gbnr 155/10.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saksgang

Vedtaket av 22.04.2022 er førstegangsvedtak i saka.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og søknad om oppretting av ny bustadtomt - gbnr 155/10

Monstad. Den nye bustadtomta skal vere om lag 950 m2.

Eigedomen gbnr 155/10 er bebygd med ein einebustad med ferdigattest 03.08.2016. Det er planlagt oppføring av ein einebustad på den frådelte tomte ca. 13 meter sørøst for eksisterande einebustad på gbnr 155/10. I følgje gardskart NIBIO, så er arealet til den nye bustadtomta registrert som hovedsaklig bebygd, samf., vann, bre og delvis produktiv skog, sjå kart/foto. Gbnr 155/10 er i matrikkelen opplyst å vere 5605.9 m2.

Eigarane av gbnr 155/10 opplys i e-post av 09.05.2022 at:

«Harald og Inger Romarheim sin yngste sønn med familie skal overta hus og eiendom som er i samme nabolag som 155/10. Tanken er at Harald og Inger Romarheim skal få bygge en bolig med livsløpsstandard på den tomten som søkes fradelt. Dette med tanke på å få bo i nærheten av familien og at vi kan yte hverandre hjelp både foreldre, barn og barnebarn.»

Det er halde førehandskonferanse for søknad om deling samt bygging på tomte i sak 21/3789 – gbnr 155/10 med referat av 19.05.2021.

Klage

Kommunen har mottatt klage på vedtaket av 22.04.2022 frå Ansvarleg søkjar, Seim Bygg AS, på vegne av tiltakshavarane. Klagen er supplert med e-post frå eigarane av gbnr 155/10 og e-post frå ansvarleg søkjar med same dato den 09.05.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 22.04.2022 er sendt ut same dag. Klagen er mottatt innan den 27.04.2022 og er mottatt innan klagefristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for Utval for areal, plan og miljø (APM) den 15.06.2022 og blir handsama innan fristen.

Vidare saksgang etter utvalgsmøte i APM

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafør det som kommunedelplan (KDP) Lindås er satt av til LNF formål. Området er omfatta av omsynsone landbruk, H510_oL34. Landbruk skal ha særskilt vern innanfor sona.

Dispensasjon

Det er krav til dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av ny bustadtomt i kommunedelplan (KDP) Lindås. Det er søkt om slik dispensasjon.

Vatn og avløp (VA)

Den frådeltede eigedomen skal knytast til eksisterande vassforsyning/ borehol. Det er lagt fram dokumentasjon frå Vestnorsk brunnboring på vasstilsig i boreholet. Det er ikkje gjeve garanti for vasskvaliteten. Vassforsyninga er i bruk til bustadhus oppført med ferdigattest i 2016. I sakshandsaming av byggjeløyvet i arkivsaknr. 14/6512 står det at det er motteke uttale frå fagkyndig om at det skal vera «forsvarleg adgang til hygienisk betryggende og tiltstrekkelig drikkevatt».

Vatn er sikra, jf. pbl. §27-1.

Tiltaket skal knytast til nytt felles privat minirensanlegg med avrenning til heilårsresipient. Alver kommune ved avdeling Miljø og tilsyna har gjeve førehandsløyve til avløpsløyving, datert 14.01.2022.

Avløp er sikra, jf. pbl. §§27-2 og 27-3.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Utvida bruk av avkøyrse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i kommunen i sak 21/6431, datert 21.07.2021.

Lovleg tilkomst til offentleg veg er sikra, jf. pbl. §27-4.

Private rettar etter pbl. §21-6

Det ligg føre erklæring om vegrett, vassleidningar og avløp over gbnr 155/10 av 17.01.2022. Om det vert gjeve løyve til deling, skal denne avtalen tinglysast seinast samstundes med fullføring av oppmålingsforretning.

Dei private rettar etter pbl. §21-6 er sikra.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

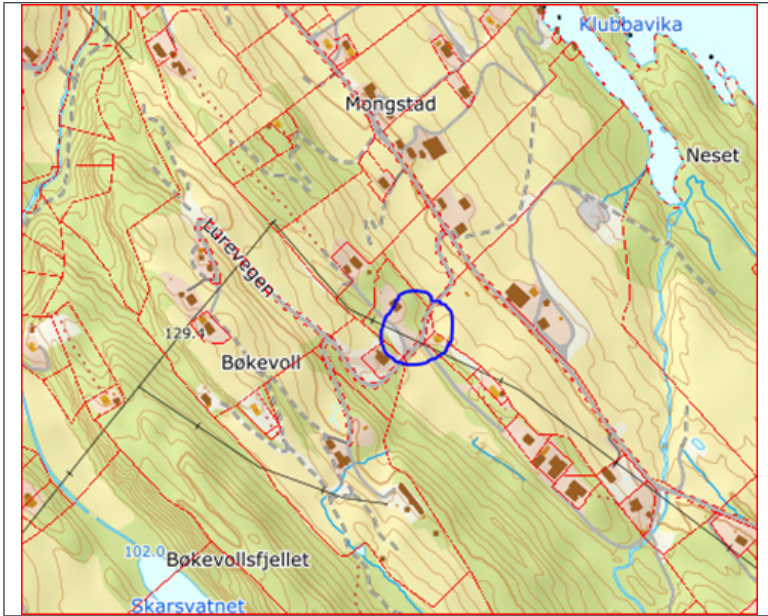
I tillegg har kommunen sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart. Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom.

Vurdering etter naturmangfaldslova

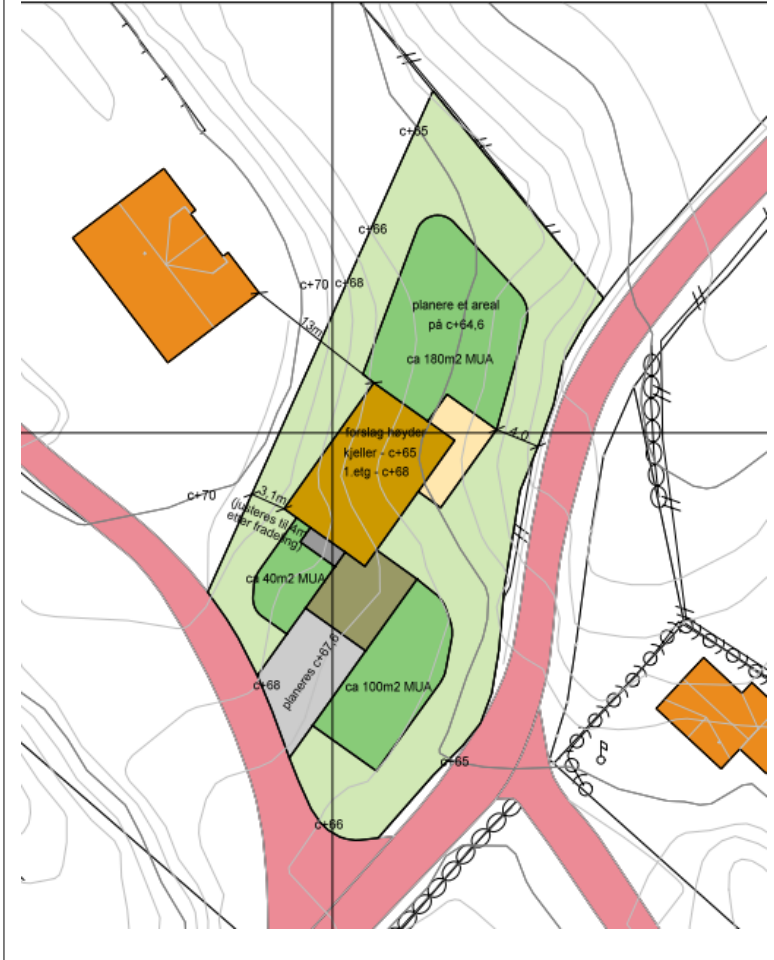
Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Det er registrert 2 raudlista fuglar ; kornkråke og hettemåke i området. Ut frå at det her er snakk om frådeling av ein tomt på omlag 950 m² i eit elles stort landleg område ser ikkje kommunen at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Kart/foto



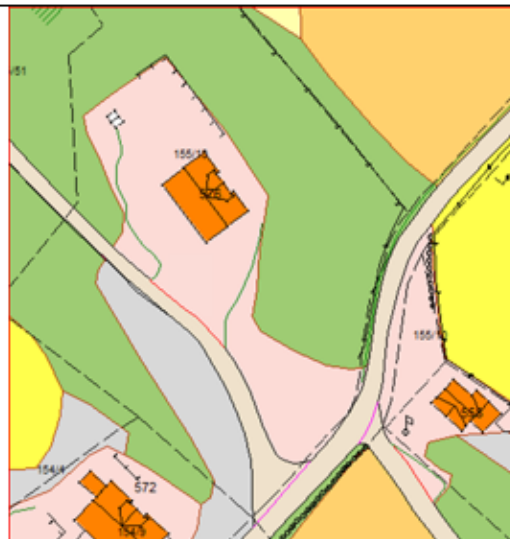
Situasjonskart, datert 17.11.2021, inkludert MUA (uteoppholdsareal)



Gardskart NIBIO – rosa; bebygd, samf., vann, bre. Grønn; produktiv skog –
Arealtype skog og med skogbonitet «lav» og bedre.

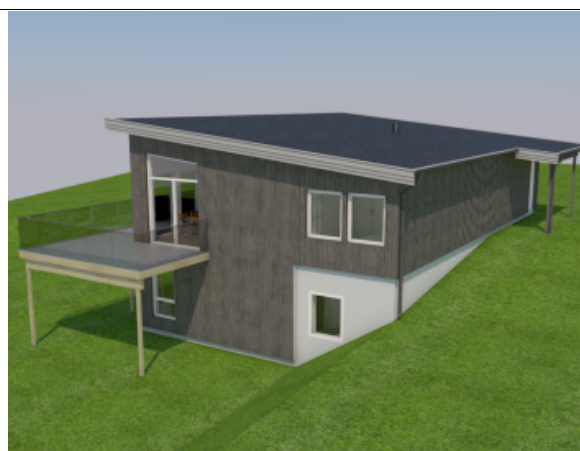
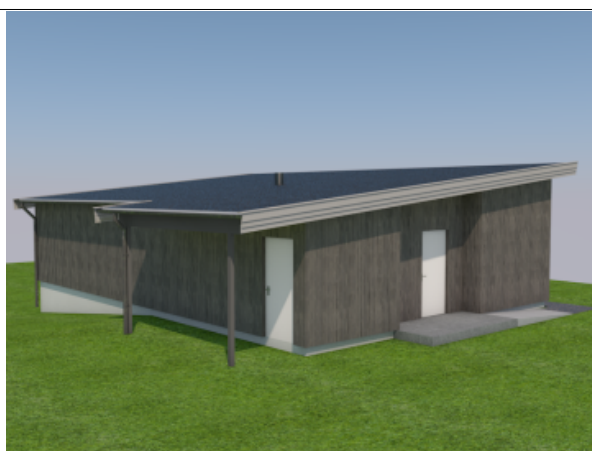


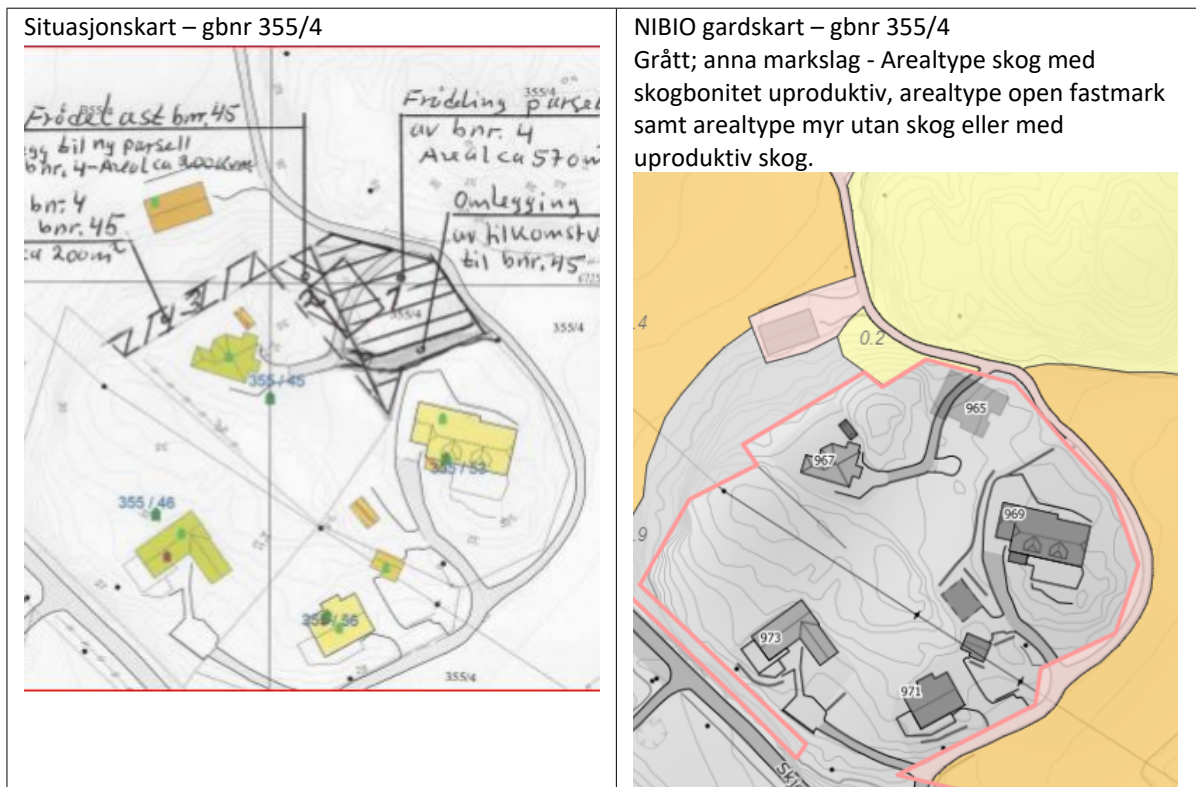
Ortofot



Gardskart

Perspektiv teikningar – illustrasjon planlagt einebustad





Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Uttale frå annan styresmakt

Statsforvaltaren kom med uttale, datert den 09.03.2022:

«Sjølv om frådelinga ikkje vil omdisponere dyrka mark, ligg eigedomen i eit område med aktiv landbruksdrift. Kommunen må vurdere i kva grad ein ny bustad her kan føre til auka sjanse for konflikhtar og driftsulempar for landbruket i eit langtidsperspektiv.

Kommuneplanen legg ikkje opp til bustader i området. Arealet ligg utanfor eit sentrumsområde og det ser ikkje ut som det er trygg skuleveg her. Bustaden vil vere bilbasert, og kommunen må vurder dispensasjonen opp mot statlege planretningslinjer for bustad, areal og transportplanlegging og klima. Ein ny bustad vil nok ikkje ha ein stor verknad på desse temaa, men om ein ikkje har noko særlege grunnar for dispensasjonen som gjer at han skil seg frå liknande sakar, kan ein få ein bit for bit utbygging som i sum vil vere uheldig. Det er difor også viktig at kommunen vurder i kva grad ein dispensasjon i saka

kan få verknad for andre saker i nærleiken og i kommunen elles. Vi minner om at Alver kommune er ein kommune med stort press på areala.»

Landbruksavdelinga i kommunen stadfestar at ikkje naudsynt med handsaming etter jordova §12 og kom med følgjande uttale, datert 01.04.2022:

«Eigedomen 155/10 vart oppretta for meir enn 100 år sidan og er i dag ein bustadeigedom. Den er registrert med nokre daa produktiv skog, men ikkje nok til å gje grunnlag for lønnsam drift av skogen. Det er ikkje registrert dyrka mark på den.

Slik tomten er plassert ligg den i eit område med fleire frådelte tomtar og det ligg til rette for fortetting mellom desse.

Landbruksavdelinga ser ikkje at det vil ha negative konsekvensar for landbruksareala rundt at denne tomten vert delt. Me har soleis ingen merknader til at det vert gitt dispensasjon og delingsløyve»

Dispensasjon frå byggjegrænse mot veg

Vegavdelinga i kommunen har i vedtak, datert 21.07.2021, gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg for ny einebustad på vilkår.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

Med heimel i Veglova § 29 med tilhøyrande regelverk gjev Alver kommune ved Samferdsel, veg- vatn- og avløp- forvaltning, dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg for einbustad på følgjande vilkår:

- Minste avstand mellom utstikk for terrasse og midt kommunal veg skal være 7,5 meter, slik plassering på situasjonsplan viser.
- Alver kommune fråseier seg alt ansvar for skader som oppstår på tiltak som vert plassert i byggegrense mot veg. Dersom det under drift og vedlikehald av kommunal veg skulle oppstå skader på tiltaket, er dette tiltakshavar sitt ansvar. Tiltakshavar må sjølv sørge for og påkoste utbetring av skader.

Avklaring BKK

Det er avklart med Bkk om avstand til kraftline, 22kv. Klausulert belte på 11 meter som inneberer 5,5 meter til begge sider frå senterline. Dette kjem i betraktning i samband med bygging på tomte. Slik huset er teikna inn på situasjonsplanen kjem det ikkje i konflikt med avstandskrava til høgspenlina. Avstand til innteikna carport må vurderast i samband med søknad om byggjeløyve.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Klagar viser til at gbnr 155/10 ikkje er ein landbrukseigedom. Det er ein bustadeigedom som vart skilt ut frå landbruket for over 100 år sidan. Gardskart viser at eigedomen ikkje har landbruksareal. Landbruket vert ikkje nedbygd med frådelinga. Etter klagars oppfatning, så må Landbruk med sin kjennskap til LNF- området og deira uttale ha tyngst vekt i saka.

Klagar viser til samfunnsdelen av kommunedelplanen til Lindås kommune frå 21.09.2017 for strategi 32 og strategi 35. Samfunnsdelen av ein kommuneplan er noko anna enn arealdelen til kommuneplanen/kommunedelplanen. Arealdelen stadfestar konkret kva arealføremål som gjeld for det enkelte område slik som LNF-føremål eller bustadføremål. Kommuneplanen sin samfunnsdel gir overordna mål for planlegging og retningslinjer slik at kommunen kan nå sine eigne mål og strategiar.

I Strategi 32 gir følgjande føringar: «Leggje til rette for LNF spreidd og spreidd bustadsbygging på bygdene.» Frådelinga er med på å oppfylle denne strategien.

Strategi 35 har følgjande mål: «Sikre variert bustadbygging til folk i ulike livsfaser.» På den frådelte tomte skal det settast opp ein bustad med livsløpsstandard, kor foreldre, barn og barnebarn skal kunne bo i nærleiken og yte kvarande hjelp og omsorg på ein enkel og god måte.

Klagar påberoper seg likebehandling for gbnr 155/57 - 155/61 og 155/63 frå tidlegare Lindås kommune. Desse eigedomane ligg rundt 200m frå den aktuelle tomta, i same LNF område og er oppretta i tidsrommet 2011 til 2015.

Dessutan påberoper klagar seg likebehandling for nyleg gjeve dispensasjon og løyve til frådelling i Alver kommune. I sak 21/4605, datert 16.08.2021, vart det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan (KDP) Meland og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 355/4 Skjelanger.

Klagar viser til interesseavvæinga og kommunen sin positive tilnærming til frådelinga:

«Kommunen legg til grunn at det i denne krinsen gjer seg gjeldande busetjingsomsyn og at det vil ha stor verdi at ein ung barnefamilie flyttar dit, både med tanke på busetjing og vidareføring av gardsdrifta. Soleis vil ei frådelling gagna samfunnet på Skjelanger.»

I følgje klagar, så gav kommunen dispensasjon frå LNF-føremålet og løyve til frådelling fordi ein ung barnefamilie skulle flytte ditt. Klagar er av den oppfatning at det er like tilhøve for frådelling på Skjelanger og Monstad. Det gjer seg gjeldande busettingsomsyn og det vil ha verdi at ein barnefamilie skal flytte i nærleiken av den frådelte tomta.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggst særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-

2 tredje ledd.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak LNF-føremålet. LNF-formålet skal i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til det å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Kommunen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Eigedomen er omfatta av omsynsone landbruk, H510_oL34, Litleskare - Myksvoll. Områda som er omfatta av omsynsoner representerer dei mest verdifulle landbruksareala i Lindås, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap. Landbruk skal ha særskilt vern innanfor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor områda. Ein må derfor vera restriktiv med å gje dispensasjon for tiltak som ikkje er i samsvar med formålet i slike områder.»

«Landbruksavdelinga finn at eigedomen ikkje fell inn under reglane for deling etter jordlova. Eigedomen gjev ikkje grunnlag for lønsam drift anten aleine eller som tilleggsjord. Det vil ikkje ha negative konsekvensar for landbruksareala rundt at tomta vert oppretta.

Statsforvaltaren peikar på at eigedomen ligg i eit område med aktivt landbruksdrift. Det er i følgje føresegnene til kommunedelplanen moderat drift av gardane innanfor omsynssona Litleskare - Myksvoll.

Sjølv om kommuneplanen ikkje legg opp til nye bustadar i området må det likevel vurderast ut frå eit busettingsomsyn om det vil vere rett å gje løyve til oppretting av ny bustadtomt i dette høvet.

Ein ny bustad vil i stor grad vil vera bilbasert. Det er det fleire nyare hus i området der det er påreknleg at det bur skuleborn. Det vil soleis vera eit vist kollektivtilbod i området.

Kommunen vurderer at bygging av ein ny bustad i området neppe kan ha stor innverknad på tema som statlege planretningslinjer for bustad, areal og transportplanlegging tek for seg. Likevel må kommunen ha dette temaet med seg i vurderinga av om det opnast opp for bygging utanfor areal sette til byggeområder (LNF- spreidd) rundt omkring i dei ulike bygdene.

Frådeling av nye bustadtomter skal som hovudregel skje i samsvar med overordna planar. Men kommunen må likevel vurdere kvar einskild søknad for seg opp mot planane. Ein bit for bit utbygging er

ikkje ønskeleg og vil vera med på å undergrava kommuneplanen som styringsverktøy.

Tomta ligg inneklemt mellom kommunal veg, privat veg og eksisterande bustadhus. Slik kommunen vurderer det vil ikkje oppretting av omsøkt tomt endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde. Men grønt strukturen i området verta endra gjennom bygging av hus på tomta. Eit løyve til deling vil ikkje få konsekvensar for helse, miljø og tryggleik. Oppretting av tomt vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området. Men bygging på tomta vil i ein viss grad medføre endring av landskapet og kulturmiljøet. Men ut frå at det ligg andre bygg i området rundt kan ikkje dette argumentet vektleggjast vesentleg.

Sjølv om landbruksavdelinga uttalar at dei ikkje ser negative konsekvensar for landbruksinteressene i området at det vert gjeve løyve til deling, vil det alltid vere ein viss fare for konflikt. Ei frådelt tomt vil vera fritt omsetteleg og eigartilhøva vil ofte over tid vera skiftande. Sjølv om dagens eigarar er positiv til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedomane og bustadeigedomene vil då vera til stades i eit langtidsperspektiv.

I vurderinga av om omsynet til landbruksformålet vert sett vesentleg til side er det eigeidomen og området i eit langsiktig perspektiv som vert vurdert. Endringar bør skje gjennom opne planprosessar.»

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet gjer seg gjeldande, men utan slik tyngde at dei vert vesentleg sett til side med frådellinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Etter pbl. §19-2 andre ledd andre punktum, så skal det foretas ein interesseavveing av fordeler og ulemper. Fordelane skal avgrensast til forhold som ivaretek samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Statsforvaltaren sin uttale etterspør kommunen sin vurdering på følgjande:

1. Kommunen må vurdere i kva grad ein ny bustad her kan føre til auka sjanse for konflikhtar og driftsulempar for landbruket i eit langtidsperspektiv
2. Kommunen må vurder dispensasjonen opp mot statlege planretningslinjer for bustad, areal og transportplanlegging og klima.

I høve vurdering 1, så viser kommunen til at det vil alltid vere ein viss fare for konflikt. Ei frådelt tomt vil vera fritt omsetteleg og eigartilhøva vil ofte over tid vera skiftande. Sjølv om dagens eigarar er positiv til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedomane og bustadeigedomene vil då vera til stades i eit langtidsperspektiv.

I høve vurdering 2, så viser kommunen til at bygging av ein ny bustad i området neppe kan ha stor innverknad på tema som statlege planretningslinjer for bustad, areal og transportplanlegging tek for seg. Samtidig, så ligg arealet utanfor eit sentrumsområde og det ser ikkje ut som det er trygg skuleveg her. Bustaden vil vere bilbasert. Dette er en negativ ulempe med tanke på at frådelinga skal bygge opp under busettingsomsyn, der ein barnefamilie skal flytte i nærleiken av den frådelt tomte. I tillegg er eigedomene spredt frå andre bustader og ligg i eit opent LNF område som gjer eventuelt felles leikeareal mindre tilgjengeleg. Med foreldre, barn og barnebarn i området, så er det også viktig å sikre dei bustadbygging i tråd med dei kvalitetar eit bustadområde skal ha, herunder ein trygg skuleveg/veg for eldre som inkluderer fortau.

Landbruk har uttalt at dei ikkje har nokon merknader til dispensasjon og deling. Gbnr 155/10 har vore ein bustadeigedom i ver 100 år. Det er registrert nokre daa produktiv skog, men ikkje nok til å gje grunnlag for lønnsam drift av skogen. Slik tomten er plassert ligg den i eit område med fleire frådelt tomte og det ligg til rette for fortetting mellom desse.

Kommunen viser til at Landbruk sin uttale har stor vekt som fagmynde i kommunen til å vurdere fordeler og ulemper for Landbruket med frådelinga.

Samtidig, så vil det vere slik at sjølv om dei topografiske tilhøva tilseier ein fortetting her, så har kommunen ikkje valt å sette området opp som LNF-spredt bustad i gjeldande kommunedelplan (KDP) Lindås. Utgangspunktet er at LNFR-områder ikkje er byggeområder og at det kun skal tillatast bebyggelse direkte knyta til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. Kommunen har moglegheit gjennom sine arealplanar å tillate spredt bustad bebyggelse i LNF-område slik som LNF-spredt bustad. Kommunen kan da tilrettelegge for fleire einebustader til eksisterande grender for å oppnå ønska fortetting i området.

Det er nyleg vurdert i overordna kommunedelplan (KDP) Lindås 2019-2031 at Monstad skal vere LNF- område og ikkje LNF-spredt bustad. Det skal ikkje byggast bustad i dette området. Kommunen har synleggjort at det ikkje er ønskeleg med fortetting her. At fortetting ikkje er ønska i området er stadfesta på øvste plannivå i kommunen. Dette til tross for at dei topografiske forholda tilseier at fortetting er gjennomførbart i praksis.

Klagar har ein generell tilnærming til fortettingsspørsmålet. Dette vert synleggjort ved å vise til overordna mål for planlegging og retningslinjer i samfunnsdelen av kommunedelplanen (KDP) til Lindås kommune frå 21.09.2017, herunder strategi 32 og strategi 35. Kommunen presiserer at ein tilrettelegging på overordna nivå for LNF-spredt i kommunen, ikkje betyr at dette har direkte overføringsverdi til eit konkret område. Kommunen har bestemt at det ikkje skal fortettast med vidare bustadutbygging på Monstad i gjeldande overordna kommunedelplan Lindås ved å fortsatt ha LNF-føremålet som gjeldande arealføremål .

Når kommunen nyleg har valt å fortsatt ha området som LNF-føremål, så vil enkeltvise dispensasjonar vere uheldig. Det vert ikkje vurdert på ei overordna plan nivå og i ein større samanheng om området egner seg for bustadutvikling og om slik utvikling er ønskeleg. Kommunedelplanen som styringsverktøy vert sett tilside dersom ein tillat utbygging i eit område som ikkje er satt av til fortetting på plannivå. Ulempa med å sette kommunedelplanen til side, trer fram med betydeleg styrkje.

I tillegg er det for knappe 6 år sidan gjeve ferdigattest for einebustaden på gbrn 155/10. Det er da nyleg vurdert frå kommunen si side at eigedomen skal ha ein einebustad og ikkje ytterligere stykkes opp til ny bustadtomt for vidare utbygging.

Vidare er det kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngeven med personlege tilhøve og dette har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og det ulovfesta kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet. Det ble her presisert at forbodet mot usakleg forskjellsbehandling er en begrensing i forvaltningas frie skjønn og retter seg ikkje mot rettsbruken. Ein anførsel om usakleg forskjellsbehandling vil derfor ikkje ha relevans i vurderinga av om vilkåra i pbl. §19-2 annet ledd er tilstades. Anførselen vil måtte avgrensast til «kan» skjønnet, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum.

I utgangspunktet er det opp til kommunen å avgjere om det er sakleg/usakleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Klagar påberoper seg ulovfesta likebehandling for faktisk og rettsleg like saker. Faktisk like saker vil til dømes vere der tiltaka er dei same. Rettsleg like saker vil til dømes vere der lov og plangrunnlag er likt.

Det er i klagen vist til likebehandling for gbnr 155/57 - 155/61 og 155/63 frå tidlegare Lindås kommune. Desse eigedomane ligg rundt 200m frå den aktuelle tomte, i same LNF område og er oppretta i tidsrommet 2011 til 2015.

Kommune har ikkje undersøkt dess eigedomane. Som del av ein overordna vurdering, så vil kommunen vise til at frådeling av bustadtomter vil vere same tiltak.

Frådelinga frå 2011-2015 nytta ein annan kommunedeplan enn gjeldande kommunedelplan (KDP) for Lindås 2019-2031. Sjølv med same LNF-føremålet, så skal ein søknad om dispensasjon frå plan i tråd med tid og tilhøva. Praktisering rundt dispensasjonar frå LNF-området er strengare i dag med tanke på det vern Landbruket har med færre dekar tilgjengeleg for nedbygging av jordbruksareal og tilgrensa område som kan ha betydning for landbruksdrifta.

Det er ikkje rettsleg likskap for påberopte saker i denne tidsperioden.

Dessutan påberoper klagar seg likebehandling for nyleg gjeve dispensasjon og løyve til frådeling i Alver kommune. I sak 21/4605, datert 16.08.2021, vart det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan (KDP) Meland og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 355/4 Skjelanger.

Klagar viser til interesseavveinga og kommunen sin positive tilnærming til frådelinga:

«Kommunen legg til grunn at det i denne krinsen gjer seg gjeldande busetjingsomsyn og at det vil ha stor verdi at ein ung barnefamilie flyttar dit, både med tanke på busetjing og vidareføring av gardsdrifta. Soleis vil ei frådeling gagna samfunnet på Skjelanger.»

I følgje klagar, så gav kommunen dispensasjon frå LNF-føremålet og løyve til frådeling fordi ein ung barnefamilie skulle flytte ditt. Klagar er av den oppfatning at det er like tilhøve for frådeling på Skjelanger og Monstad. Det gjer seg gjeldande busettingsomsyn og det vil ha verdi at ein barnefamilie skal flytte i nærleiken av den frådelte tomte.

Kommunen legg til grunn at det ligg føre like saker og faktisk likskap.

I Skjelangersaka var det snakk om generasjonsskifte på garden. Søkjar ønskte hus i nærleiken av garden for å kunna hjelpa til. Tomta var først søkt ein anna stad. Løyvet vart påklaga av Statsforvaltaren. Tomta var så flytta. Bustadsettingsomsyn er vurdert som vesentleg større for området nord på Holsnøy enn det er på Monstad (denne saka).

Det ligg difor ikkje føre rettsleg like saker som grunnlag for likebehandling og det kan ikkje påberopast likebehandling.

Det ligg føre faktisk likskap, men ikkje rettsleg likskap i saken.

Då vilkåra om faktisk og rettsleg likskap er kumulative (begge vilkår må vere oppfylt), vil det ikkje vere usakleg forskjellsbehandling å ikkje sjå hen til saka på Skjelanger.

Når det gjeld presedensverkanden, så har Statsforvaltaren i sin uttale vist til at dersom:

«ein ikkje har noko særlege grunnar for dispensasjonen som gjer at han skil seg frå liknande sakar, kan ein få ein bit for bit utbygging som i sum vil vere uheldig. Vi minner om at Alver kommune er ein kommune med stort press på areala.»

Statsforvaltaren etterspør i sin uttale om kommunen sin vurdering på følgjande:

3. Kommunen vurderer i kva grad ein dispensasjon i saka kan få verknad for andre saker i nærleiken og i kommunen elles

Kommunen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Det er stor fare for at ein dispensasjon i denne saka vil skape presedens i liknande saker.»

Det er kommunen sin vurdering at denne frådeling ikkje skil seg frå liknande sakar. Derimot er det mindre

grunn til å gje frådelling i vår sak på Monstad enn saka på Skjelanger. Det vert i ein bit for bit utbygging utan vurdering i overordna plan. Det er heller ikkje tvilsamt at kommunen har stort press på areala. Enkeltvise dispensasjonar medfører auka krav om likebehandling og påfølgande uheldig presedensverknad. Dette er stadfesta av klagar i vår sak som påberopter seg likebehandling for fleire saker og særleg saka på Skjelanger. Enkeltvise dispensasjonar kan difor føre til uheldig presedensverknad.

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Atter subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades slik at klage på avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom skal handsamast

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering, jf. pbl. §26-1.

Vatn, avlaup og avkøyrsel er dokumentert sikra etter pbl. §§27-1, 27-2 og 27-4. Løysing for teknisk infrastruktur er på plass. Dette er i tråd med dei omsyna som ligg bak oppretting av ny grunneigedom, jf. pbl. §26-1. Tomta oppfyller krava i KDP til utnyttingsgrad (30%), uteopphaldsareal (320m²) og minste storleik på tomt (950m²).

Vegavdelinga i kommunen har i vedtak datert 21.07.2021 gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg for ny einebustad på vilkår.

Det ligg føre erklæring om vegrett, vassleidningar og avløp over gbnr 155/10 av 17.01.2022. Om det vert gjeve løyve til deling bør denne avtalen tinglysast seinast samstundes med fullføring av oppmålingsforretning.

Det er avklart med Bkk om avstand til kraftline, 22kv. Klausulert belte på 11 m. Dvs. 5.5m til begge sider frå senterline. Dette kjem i betraktning i samband med bygging på tomta. Slik huset er teikna inn på situasjonsplanen kjem det ikkje i konflikt med avstandskrava til høgspenlina. Avstand til innteikna carport må vurderast i samband med søknad om byggjeløyve.

Søknad om oppretting av ny grunneigedom kan handsamast, jf. pbl. §26-1.

Dersom APM vel å gje løyve til deling, ber administrasjonen om at følgjande vilkår vert stetta:

1. Avtalen om vegrett, vassleidningar og avløp over gbnr 155/10 av 17.01.2022, bør tinglysast seinast samstundes med fullføring av oppmålingsforretning.
2. Endeleg avklaring med BKK for oppføring av bustad, carport på tomta mv. skjer i samband med søknad om byggjeløyve.

GENERELL INFORMASJON

Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensingar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjstatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagers side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

04.02.2022	Vedlegg 1 Samtykke	1686606
04.02.2022	Vedlegg 2 Erklæring	1686607
04.02.2022	Vedlegg 3 Vannmengde	1686608
04.02.2022	Vedlegg 5 BKK	1686610
04.02.2022	Vedlegg 6	1686611

17.01.2022	Førehandsuttale for avløpsløyning ved delingssak - gbnr 155/10 Monstad	1673402
08.12.2021	Søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 155/10 Monstad	1655885
08.12.2021	2 Tiltakshaver Signatur - Tiltakshavers - samtykke	1655886
08.12.2021	8 - KART - Situasjonsplan - 1 183-21 Skissekart	1655892
08.12.2021	4 -Dispensasjonssøknad - Utvida bruk av avkøyrslø - ny bygning - gbnr 15510 Monstad (Vollom)-kopi.pdf	1655888
08.12.2021	5 Dispensasjonssøknad - Dispensasjon fra byggegrense - ny bygning - gbnr 15510 Monstad (Vollom)-kopi.pdf	1655889
08.12.2021	10 - Tegning nytt snitt_1183-21 Romarheim - skissetegning - 10.09.21.pdf	1655894
10.05.2022	Kommentar til klage - gbnr 155/10 Monstad	1736757
09.05.2022	Supplement til klage - gbnr 155/10 Monstad	1736251
09.05.2022	Ref. Førehadskonferanse.	1736254
27.04.2022	Klage på avslag om dispensasjon og deling - gbnr 155/10 Monstad	1729583
22.04.2022	Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 155/10 Monstad	1721426
04.04.2022	Uttale frå landbruksavdeling til søknad om dispensasjon til uttale - gbnr 15510 Monstad	1718379
10.03.2022	Uttale - gbnr 155/10 Monstad - deling - dispensasjon	1705899
10.02.2022	Manglende dokumentasjon - gbnr 155/10 Monstad	1689548
10.02.2022	Skissekart_revA_030222 2	1689551
01.10.2021	Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 355/4 Skjelanger	1620803