

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-418/9, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 26.11.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
175/20	Utval for areal, plan og miljø	09.12.2020

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om fradeling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 - gbnr 418/9 Villanger
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/7269 , datert 16.06.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 09.12.2020:

Handsaming:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 175/20 Vedtak:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 418/9

Adresse: Nordre Villanger og Rossnesvegen 44, 5937 Bøvågen

Tiltakshavar/eigar: Arvid Villanger

Klagar: Arvid Villanger

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/7629, datert 16.06.2020, om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om fradeling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 – gbnr 418/9.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 418/9.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav m, jf. 11-6, vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 418/9.»

Oppretting av ny grunneigedom skjer ved frådelling av om lag 850 m² frå gbnr. 418/9.

Gbnr. 418/9 er oppgjeve med eit areal på 150432 m² før omsøkt deling. Det er opplyst at våningshuset har privat vass-forsyning og privat avlaupsanlegg samt vegrett tinglyst den 30.11.1993. Det går ikkje fram kor vegen er lokalisert. Ut i frå ortofoto datert 2018 kan det sjå ut som det er ei trasé som er opparbeida over tid frå våningshuset og sørvest fram til hovudvegen. Det er ikkje funne avkøyrsløyve til denne vegen.

Dersom APM vel å ta klagen til følge, må det settast vilkår om at Landbruksmynda må vurdere delingssøknaden i høve jordlova. Det må også leggjast fram dokumentasjon/løyve til utslepp for eigedomen, tilkomstveg og avkøyring.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak i sak 20/7629, datert 16.06.2020, om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 – gbnr 418/9.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 20/7269 er sendt ut den 16.06.2020. Klagen er mottatt den 07.07.2020 og er mottatt innan fristen.

Klagebehandling

Klagen blir behandla i møte den 09.12.2020

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

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

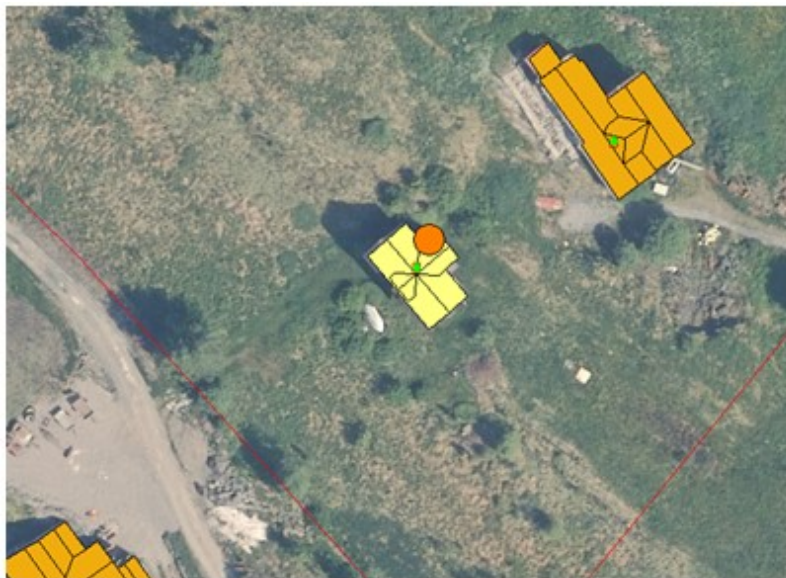
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for tidlegare Radøy kommune er definert som LNF-område med omsyn på landbruk.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Kart/foto

Oversikt landbrukseigedomen . gbnr 418/9



Situasjonskart, datert 18.03.2020



Bilete innsendt med klagen – eldre driftsbygning



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar har løyst inn landbrukseigedomen på odel den 31.12.2019. Det eldste våningshuset på garden stammer frå 1800 taller og har vore nytta som våningshus på garden. Bustaden vert no nytta som fritidsbustad av klagars syster. Ho har tinglyst bruksrett til bustaden. Klagar og eigar av garden bor i det nye våningshuset frå 1997.

På grunn av bruksretten, så har ikkje huset verdi for garden. Klagar viser til at ved odelsløysinga, så vart kårhuset satt til kr 0,- for garden.

Driftsbygninga er gamal og falleferdig. Den har ingen nytteverdi for garden. Garden har behov for ny

driftsbygning, men plassering vert ikkje på same sted då den gamle driftsbygninga har vanskeleg tilkomst og vanskelege moglegheiter for å snu. Då den gamle driftsbygninga ikkje er i bruk og ny driftsbygning skal plasserast på eit meir egna sted, fell argumentet om plassering av bustad ikkje nærare enn 50 meter frå driftsbygninga vekk.

Det er spreidd bustadbygging i området som byggjer opp under frådelinga.

Klagar påberoper seg uendra bruk slik at frådelinga ikkje er avhengig av dispensasjon frå LNF- føremålet. Klagar ønskjer ny vurdering av søknaden på dette punkt.

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

VURDERING

Frådeling til uendra bruk

Den ulovfesta læra om uendra bruk inneber at bygd eigedom kan delast i frå utan krav til dispensasjon dersom vilkåra er oppfylt. Vilkåra er at bruken må vere lovleg etablert, bruken må vere samanhengande og ikkje opphøyrte og bruken må ikkje endrast gjennom frådelinga.

Våningshuset har vore ein del av garden til tross for at det ligg føre ein bruksrett. Når bruksretten fell bort vil våningshuset ha ein verdi for garden. Vidare er våningshuset ein del av driftseininga på garden, sjølv om det ligg føre ein bruksrett. Ein frådeling vil dermed endre driftseininga på garden og våningshuset vil dermed klart få ei endra bruk enn noverande situasjon. Vilkåra for frådeling til uendra bruk er ikkje oppfylt og frådeling krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Dispensasjon

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Omsøkte vånings hus ligg med ei avstand til driftsbygning på om lag 20 meter. Truleg var desse bygga det som var den opphavlege garden i sin tid men hovudbustaden til garden i dag er slik det går fram av søknad bustaden i nord på eigedomen.

Omsøkte areal grensar ikkje til veg men ligg inne på jordbruksareal og det vil vere naudsynt å vidareføre vegretten ved ei frådeling.

Ved å dele i frå etablerer ein ei fritt omsetteleg bustadtomt. For garden vil dette vere uheldig på fleire punkt. Driftsbygninga ligg som nemnt kun 20 meter i frå våningshuset, og vi syner her til kommunedelplan for tidlegare Radøy føresegn 3.4.3 pkt. 3 «Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom nærmare eksisterande driftsbygning enn 50 meter.»

Dette er for mellom anna å sikre at drifta kan oppretthaldast uhindra og for å unngå interessekonfliktar mellom rein bustadbruk og gardsdrift. Slik sett vil dette kunne forynge framtidig drift på garden. Vi vil også legge vekt på den presedensverknaden ei slik sak kan ha. Frådeling av bustad nummer 2 på garden ser ein er eit ynskje i ein mengde sakar. Det vil vere gardens ressursar og omsyn til driftsgrunnlaget som veier tyngst i desse sakane, dette er også eit nasjonalt mål for å sikre drift også i framtida.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret for å kunne gi dispensasjon oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for LNF-føremålet er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om frådeling avslått.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring av eigedom kan 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.»

Administrasjonen held fast ved den vurderinga som er gjort tidlegare.

Klagen er i hovudsak grunngjeven i dei same argumenta som låg føre i søknaden om dispensasjon som er behandla og vurdert i vedtaket.

Landbrukskontoret har gjeve munnleg tilbakemelding på at dei er negativ til tiltaket og viser til at tiltaket vert liggande inne på dyrkbar mark.

Vidare vert det etablert ein fritt omsetteleg eigedom til reint bustadføremål inne på ein landbrukseigedom. Driftsbygninga ligg kun 20 meter i frå våningshuset. Sjølv om klagar viser at driftsbygninga ikkje kan nyttast lengre, så er det dagens plassering av driftsbygninga som skal vurderast. På noverande tidspunkt ligg den nye grunneigedom nærare eksisterande driftsbygning enn 50 meter.

I vår vurdering har vi vektlagt dagens situasjon med nærleik til driftsbygning og at ny eigedom ligger inne på landbrukseigedom. Administrasjonen legg til grunn at frådelinga vil føre til uheldig oppsplitting av samanhengande landbruksområde med dyrka mark. Eigedom vil ligge tett opptil dyrka mark på fleire sider. Det er ikkje tvilsamt at bruksretten inneber at våningshuset får mindre verdi som ressurs for garden i den perioden den gjeld, men samstundes er dette personleg servitutt (bruksrett) med avgrensa varigheit.

I frådeling vil innebere at bustadeigedom vert fritt omsetteleg og kan seljast til personar utan tilknytning til garden, sjølv om hefte på bruksrett følgjer eigedom.

Vidare finn administrasjonen at støy og lukt problematikk kan vere uheldig og medfører bandlegging av nærliggande landbruk. Potensiale for konflikt mellom bustadeigedom og landbrukseigedom samt driftsulemper for garden er tilstades i eit langtidsperspektiv.

Administrasjonen legg til grunn at faren for uheldig presedens er stor for frådeling av hus nr. 2 til bustadføremål i landbruksområde.

Administrasjonen finn at frådelinga undergrav kommunedelplanen som styringsverktøy. Planen er fatta på overordna nivå for å fremja ein arealpolitikk i landbruksområda i tråd med landbruksomsyn. Administrasjonen si vurdering er at frådeling må løysast gjennom ei overordna planlegging og ikkje gjennom dispensasjon.

Konklusjon

Det er administrasjonen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.

3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. 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. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. 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.
11. 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 klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

07.07.2020	Klage på avslag på søknad om frådeling av kårhus på - gbnr 418/9 og 418/6 Villanger	1420274
07.07.2020	Klage på avslag på søknad om frådeling av kårhus på - gbnr 418/9 og 418/6 Villanger	1420274
16.06.2020	Avslag på søknad om frådeling - gbnr 4189 Villanger	1406931
16.06.2020	Avslag på søknad om frådeling - gbnr 4189 Villanger	1406931
25.03.2020	Situasjonskart	1367042
25.03.2020	Situasjonskart	1367042
25.03.2020	Søknad om frådeling GBNR 418/9 Villanger	1367038
25.03.2020	Søknad om frådeling GBNR 418/9 Villanger	1367038
25.03.2020	Side 2 i søknadsskjema	1367040
25.03.2020	Side 2 i søknadsskjema	1367040
25.03.2020	Søknad om dispensasjon	1367041
25.03.2020	Søknad om dispensasjon	1367041
25.03.2020	Grunnbok	1367045
25.03.2020	Grunnbok	1367045