

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-355/4, FA-L33

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 27.05.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
097/21	Utval for areal, plan og miljø	09.06.2021
	Utval for areal, plan og miljø	

Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av grunneigedom - gbnr 355/4 Skjelanger
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert teke til følge og vedtak datert 10.03.2021 vert gjort om og det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av ny grunneigedom.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon for frådeling av ny grunneigedom frå gbnr. 355/4.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Handsaming:
Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring. Statsforvaltaren i Vestland vert invitert til å stilla på synfaringa.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 097/21 Vedtak:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring. Statsforvaltaren i Vestland vert invitert til å stilla på synfaringa.

Saksopplysningar

Eigedom: 355/4

Adresse: Skjelangervegen 983, 5917 Rossland

Tiltakshavar/eigar: Mette og Kåre Skjelanger

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for Meland og søknad om oppretting av ny grunneigedom på om lag 1000 m² frå gbnr 355/4.

Det vart gjeve avslag på søknaden i vedtak datert 18.01.2021. Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar, og klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø i møte 10.03.2021 der klagen vart tatt til følge.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

APM- 040/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følge og vedtak i sak 20/15674, datert 18.01.21 vert gjort om. Med heimel i pbl §19-2, vert det gjeve dispensasjon frå LNF- føremålet i gjeldande kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom frå GBNR 355/4.

Grunngjeving: Frådeling av ny grunneigedom vil ikkje på nokon måte ta i bruk jordbruksareal og såleis ikkje komme i konflikt med jordlova. Det er stor samfunnsnytte at garden blir drive i neste generasjon, det vera seg å halda busetnad oppe i distriktet, samt at bruket vert drifta med produksjon og i tillegg halda naturlandskapet i hevd. Omsøkt tomt med bustad er ikkje ein bustad som er lausrive frå det bruket som det skal delast frå. Det er viktig for APM-utvalet at jordbruksdrifta i jordbruksområder vert halde i drift. For å ivareta gardsdrifta i dette tiltaket, meiner APM-utvalet at i saker der det er generasjonsskifte og 2.generasjon har utfordringar å drive åleine, ser APM-utvalet det som hensiktsmessig å få omsøkt tomta. Alternativet til ikkje å få til slike generasjonsskifter er sannsynlegheiten nedlegging av drifta og attgroing av kulturlandskap. Det har ein sett tydeleg i andre saker, flotte gardsbruk som «rotnar på rot». Slik ynskjer ikkje APM-utvalet skal skje i Alver. Her ynskjer me velkommen dei som vil driva landbruket og me vil leggje til rette for gode generasjonsskifter. Arealoverføringa endrar heller ikkje tilhøva angåande veg, vatn og avlaup. Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene.

Saka blei samrøystes vedteke.

Statsforvaltaren i Vestland har klaga på Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak datert 10.03.2021.

Der er gjeve utsett iverksetting i brev datert 16.04.2021.

Det er gjeve tilsvar til klagen frå tiltakshavar i brev datert 13.04.2021 og 22.04.2021. Tiltakshavar ønskjer at Utval for areal, plan og miljø tar synfaring ved handsaming av klagen frå Statsforvaltaren.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland på vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i saka er sendt ut den 14.03.2021. Klagen er mottatt den 26.03.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 09.06.2021, og blir ikkje handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følge 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 følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering. Som følge av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Meland (KDP) er definert som LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Kart/foto



Oversiktsfoto med illustrasjon av ny grunneigedom (omtrentleg plassering)



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Statsforvaltaren (tidlegare Fylkesmannen) rådde i frå dispensasjon i brev av 15.12.2020. 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. Vi viser til uttale som grunnlag for klaga:

«Område som er tenkt frådelt ligg på samanhengande innmarksbeite, og vil omdisponere dyrka mark. Vi viser til at det eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Sjølv om det ligg bustadhus i nærleiken, vil ny tomt ligge på andre sida av vegen i eit reint landbruksareal. Vi vurderer dette som ein uheldig oppsplitting av landbruksarealet. Ein fritt omsetjeleg bustad midt i eit jordbruksområde kan også føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket.

Vi vil også peike på at sjølv om dette området hadde vore sett som LNF-spreidd bustad i kommuneplanen hadde ein ikkje kunne føre opp bustad her jf. føresegn 3.2 andre ledd i KPA Meland.

Vi vil også peike på at det er sett av eit LNF-spreidd området i nærleiken. I dette området er det difor gjort ein konkret vurdering av kor ein kan byggje nye bustader. Vi kan ikkje sjå at det føreligg særlege grunnar som tilseier at ein kan fråvike kommuneplanen, utan at ein samstundes vil setje kommuneplanen som styringsverktøy vesentleg til side.

Fylkesmannen si vurdering er at ein dispensasjon i denne saka vil setje omsyna bak LNF-formålet vesentleg til side. I tillegg kan ein dispensasjon gjere det utfordrande å styre etter kommuneplanen for Meland i liknande saker. Vi viser til at kommuneplanen sin arealdel skal fastsette framtidig arealbruk for området jf. pbl. § 11-6.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for ein dispensasjon i saka og rår ifrå.»

Statsforvaltaren vil legge til at området også har kulturlandskapsverdiar, og at ny bustadtomt ligg på ein høgde som vil vere godt synleg.

I grunngjevinga til kommunen står det mellom anna at ny bustadtomt ikkje på nokon måte vil ta i bruk jordbruksareal og at ny bustadtomt ikkje er lausrive frå det bruket det skal delast ifrå.

Statsforvaltaren er ikkje samd i denne vurderinga. Bustadtomta vil ta i bruk jordbruksareal i form av innmarksbeite, sjølv om dette ikkje er den mest verdifulle området på garden. Ei frådelt bustadtomt er per definisjon lausriven frå garden. Ein bustad knytt til gardsbruket kan ikkje vere frådelt. Plan- og bygningslova skal sikre den langsiktige arealbruken i kommunen. Det er viktig at nye areal for bustad vert vurdert i kommuneplanen, og ikkje ved tilfeldige dispensasjonar.

Vi viser elles til administrasjonen si vurdering i klagesaka som vi støtter fullt ut.

Statsforvaltaren si vurdering er etter dette at omsyna bak LNF-formålet i arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt

dispensasjon for frådeling av bustadtomt. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan vi 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. Statsforvaltaren i Vestland klagar difor på Alver kommune sitt vedtak av 10.03.2021, sak 040/21.

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

Tilsvar til klagen

I tilsvaret er det i hovudsak vist til følgjande:

Søkjar og eigar av eigedomen har følgjande merknader til Statstorvaltar i Vestland sin klage:

1. Dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel.

Ein dispensasjon frå ein plan dvs, i dette tilfelle arealdelen i kommuneplanen er eit unntak frå retningslinene og vilkåra i planen. Arealdelen i kommunen er godkjent av kommunen. Det er då og mest sannsynleg at det organ som har godkjent planen, og best kan vurdere unntak frå planen. Sidan det er mogeleg å gi unntak frå ein plan er ikkje dispensasjonar i strid med planen. Å gi dispensasjon frå plan er ofte ei vurdering basert på skjønn. Det er det og i dette tilfellet. Når eit politisk vald utval brukar sitt skjønn slik som det her er gjort i eit samla fora ,og vedtaket i tillegg er samrøystes, bør det vera svært vanskeleg for nokon annan å overprøve slikt skjønn.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram pbl. §19-2 andre ledd. Utvalet har her skjønnsmessig vurdert at føremålet det vart dispensert frå ikkje er vesentleg tilsidesett det føremålet som arealdelen i kommuneplanen har. I tillegg har utvalet skjønnsmessig vurdert at nytten ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dette skjønnnet som utvalet her har gjort, kan såleis ikkje vera i strid med lova sitt føremål.

Ein vil her og vise til første linje i Plan-og bygningslova sin formålsparagraf § 1-1 der det står:

« Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Dette føremålet, som her er formulert, brukt på denne aktuelle saka, syner klart at denne frådelinga der den eldre generasjonen kan bu og virke i samarbeid med ny generasjon gir ein stor fordel for den enkelte som her vert råka. Ei slik samdrift der generasjonane støttar kvarandre for oppretthalde drifta for eit småbruk samt oppretthalda busetnaden i grenda må vera svært berekraftig både for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar. Alternativet til ikkje å gi dispensasjon slik at generasjonane ikkje kan hjelpe kvarandre i jordbruksdrifta vert at det ikkje lenger blir noko drift på garden og at han etter kvart gror igjen.

2. Landbruksareal. Statsforvaltaren skriv at tenkt frådelt areal ligg på samanhangande innmarksbeite og vil omdisponera dyrka mark. Dette er ikkje korrekt. Landbruksfagleg ansvarleg i kommunen ,som kjenner lokaltilhøva svært godt, har i si godkjenning vurdert området som ikkje vesentleg for gardsdrifta. Når terrenget ikkje passar med kartet så er det vanlegvis kartet som er feil. Ved synfaring vil alle kunne sjå at landbruksfagleg ansvarleg her har rett. Ein generasjonsbustad plassert som omsøkt, vil ikkje på nokon måte hindra gardsdrifta. Tilkomsten til bustaden vil ikkje gå gjennom eller tett inntil tunet. Avstanden mellom gardstunet og omsøkt bustad er såpass stor at gardsdrifta ikkje

vil bli uroa av bustaden og bustaden vil heller ikkje få nokon ulemper med gardsdrifta.

3. Spreidd busetnad .Statsforvaltar peika på at eit området i nærleiken er godkjend for spreidd busetnad. Dersom ein skal plassera ein generasjonsbustad på eit gardsbruk fleire kilometer frå garden vil ikkje generasjonane ha same nytten av kvarandre som når bustadane ligg tett inntil kvarandre. Slik plassering er derfor ikkje aktuelt.

4. Busetnad i området er spreidd busetnad med små gardsbruk der drifta er kombinert med anna yrke. For å kunne oppretthalda busetnaden i slike områder er det svært viktig at nye generasjonar på bruka får god hjelp og støtte i drifta av bruket av den eldre generasjonen. Dette skjer best ved at den eldre generasjonen får høve til å byggje seg ein generasjonsbustad på sjølve gardsbruket. Dette er mykje viktigare enn om det går med litt uproduktivt areal til slik etablering. På denne måten kan generasjonane i fellesskap oppretthalda gardsbruket med sin produksjon samt halda kulturlandskapet i hevd på ein god måte. Slik busetnad er den sikraste måten å sikre ei langsiktig og god arealbruk i kommunen. Dette vil vera i samsvar med kommuneplanen sine intensjonar for eit berekraftig samfunn.

5. Samla vurdering.

Ei samla vurdering basert på ovanforståande vurderingar tilseier at vilkåra for å kunne gi dispensasjon klart ligg føre . Alver kommune bør derfor halda fast på sitt vedtak i sak 040/21 og ikkje ta klagen til Statsforvaltar i Vestland til følge.

Det vert vist til fullstendig tilsva vedlagt saka.

VURDERING

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

«Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret for å kunne gi dispensasjon oppfylt.

Vilkåra for å gje dispensasjon for frådeling av LNF-område er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om frådeling avslått. I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for ein dispensasjon og rår ifrå. Når statleg eller regional mynde har uttalt seg negativt til søknaden bør ikkje kommunen gje dispensasjon jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.

- Sjølv om søkjar og Alver kommune v/landbrukskontoret har trukket fram viktige busettingsomsyn i sin vurdering, har kommunen gjennom sitt arbeid med KPA Meland gjort ei konkret vurdering av kva område som er avsett til LNF-spreidd bustad. Nye areal for å sikre spreidd busetting i kommunen må evnt vurderast når det skal utarbeidast ny kommuneplan for Alver.

- Dispensasjon til frådeling og utbygging utanfor areal sett av til LNF-spreidd bustad vil kunne skape presedens for liknande saker.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje er oppfylt.»

Rådmannen viser til den grundige vurderinga som er gjort i vedtak om omdisponering og frådeling etter jordlova datert 12.1.2021, og viser til konklusjonen i vedtaket:

«Konklusjon:

I denne sak har rådmannen utøvt lokalt skjønn og forvalta dei landbrukspolitiske verkemiddla innanfor rammene av nasjonal politikk og lovverk. Med bakgrunn i vurderingane over har kommune kome fram til at omsyna bak omdisponering/deling ikkje vert sett til side som følgje av at det vert gjeve løyve til omdisponering og frådeling av 1 daa innmarksbeite. Etter kommunen sitt syn er søknaden i tråd med dei overordna måla i jordlova § 1 Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessig gode løysingar. Rådmannen vektlegg omsyn til busetting, generasjonsskifte/arbeidsplassar i landbruket og vil rå til at det vert gjeve dispensasjon til frådeling av tomt etter plan- og bygningslova.»

Rådmannen er samd i at det i denne saka er mange positive moment for at frådeling bør tillatast, då det legg til rette for eit generasjonsskifte på garden, sikrar vidare landbruksdrift, kulturlandskapet blir halde i hevd og legg til rette for at den yngre og eldre generasjonen kan støtte kvarandre i drifta. Rådmannen vil og trekka fram

busettingsomsyna i dette området, og at det er positivt at det vert tilflytting til området.

I denne saka er det avgjerande for rådmannen si vurdering at det er lagt til rette for nye bustadeigedommar og bustadar innanfor eit LNF-spreidd område i kommuneplanen. Dette området ligg nært eigedommen som no er søkt frådelt. Kommuneplanen er nyleg vedtatt og det er såleis nyleg tatt stilling til arealbruken i området.

Mange av dei same omsyna som gjer seg gjeldande i denne saka, vil og kunne gjera seg gjeldande i mange andre saker og vil kunne skape presedens.

På bakgrunn av dette er det rådmannen si vurdering at klagen frå Statsforvaltaren i Vestland blir tatt til følgje og at det ikkje vert gjeve dispensasjon til frådeling av ny grunneigedom.

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. Statsforvaltaren 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 Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar 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:

03.05.2021	Ynskje/krav om synfaring - Utval for areal,plan og miljø	1552754
13.04.2021	Gjeld dispensasjon for oppretting av grunneigedom på gbnr 355/4 Skjelanger - merknad til statsforvaltaren i Vestland sin klage	1542337
26.03.2021	Klage på dispensasjon for oppretting av grunneigedom - gbnr 355/4 Skjelanger	1534405
26.03.2021	AcosSvarInn.xml	1534406
11.03.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 355/4 Skjelanger	1514018
28.10.2020	Situasjonskart - gbnr 325/4 Skjelanger	1466055
28.10.2020	Avkøyringskart M =1 500	1466056
28.10.2020	Vegavtale frå hovudbruket	1466057
28.10.2020	Flyfoto.Syner bonitet	1466059
28.10.2020	Vegavtale hovudbruket .Kart	1466060
28.10.2020	Godkjenning av avlaup	1466061
28.10.2020	Kart for vegavbtale 4 bruk	1466063
28.10.2020	Tilsvar til Alver kommune om tilleggsopplysningar i delingsak	1466064
28.10.2020	Vassledning.kart	1466065
28.10.2020	Avtale om rett til å bruke veg. 4 stk.	1466106
16.09.2020	Søknad om frådeling av bustadsparsell - gbnr 355/4 Skjelanger	1445934
16.09.2020	Delingssøknad side 2	1445935
16.09.2020	Dispensasjonsøknad side 1	1445947
16.09.2020	Dispensasjonsøknad side 2	1445948
27.01.2021	Klage på avslag på søknad om deling/arealoverføring - gbnr 355/4 Skjelanger	1504129
19.01.2021	Avslag på søknad om deling/arealoverføring - gbnr 355/4 Skjelanger	1490001
13.01.2021	Godkjenning av omdisponering og frådeling etter jordlova av 1 daa til bustadtomt	1496960
11.01.2021	Merknad til fylkesmannen sitt tilsvar	1496314
15.12.2020	Uttale - Alver - GBNR 355/4 Skjelanger - oppretting av grunneigedom - dispensasjon	1488697
15.12.2020	Uttale - søknad om dispensasjon - kommuneplan - Skjelanger - Alver kommune	1488469
15.12.2020	NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon deling av eigedom - gbnr 355/4 Skjelanger	1488346
27.11.2020	Uttale kultur - gbnr 355/4 Skjelanger - oppretting av eigedom	1480219
16.09.2020	Oversynskart i M=15000	1445949
16.09.2020	Situasjonskart M=11000	1445950
20.02.2021	Kart/foto til saksframlegg - gbnr 355/4 Skjelanger	1514937