



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 20/8253
		Klassering:

Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til frådelling av bustad nr. 2 – gbnr 319/5 Sagstad nedre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/8253, datert 14.07.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for oppnemning av setjefylkesmann for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 319/5

Adresse: Dalstøvegen 86, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Terje Marheim

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Utsatt iverksetting: Nei

Tiltakshavar ønskjer synfaring på eigedomen.

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/8253, datert 14.07.2020 om dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100m² – gbnr 319/5.

Landbrukseigedomen gbnr. 319/5 er oppgjeve med eit areal på om lag 169,6 daa før omsøkt deling.

Drifta på bruket er hestesenter/rideskule og løe vert nytta til stallar. Jordbruksareal vert nytta til beite for hestane og det er bygd ridebane som ligg på austsida av kommunevegen. Dotter til klagar driv garden. Bustad nr.2 ligg på austsida av kommunevegen og har eigen tilkomst frå kommunal veg, men deler felles innkøyrse med ridebane/rideveg. Bustad nr. 1 som inkluderer tunet med kårhus, driftsbygning og løe ligg på vestsida av veggen. Bustad nr. 1, som det eldste bustadhuset, er rehabilitert.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) i kommunedelplanen for Meland, for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 319/5.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100 m² frå gbnr. 319/5 på følgande vilkår:

- **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.3.2020, jf. pbl. § 29-4.**
- **Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. Det skal vere minst 4 meter frå bygningane til eigedomsgrensa.**
- **Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over gbnr. 319/5 må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.**
- **Vegrett over gbnr. 319/5 må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.**

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.»

Klage

Kommunen har mottatt klage den 27.07.2020 frå Fylkesmannen i Vestland over delegert vedtak sak 20/8253, datert 14.07.2020 om dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom – gbnr 319/5.

Det er ikkje gjeve utsett iverksetting av vedtaket i skriv, datert 05.08.2020.

Kommunen har mottatt tilsvar til klage frå tiltakshavar, datert 18.09.2020.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt innan den 27.07.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 14.10.2020, og blir ikkje handsama innan fristen grunna sumarferie.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

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

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-formålet i kommunedelplanen sin arealdel (KDP).

Kart/foto

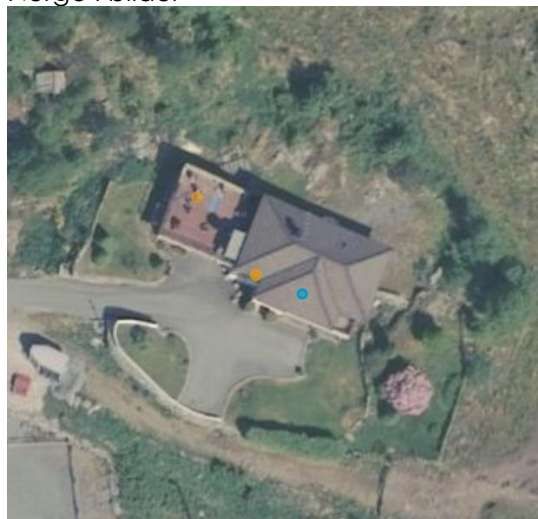
Oversiktskart



Situasjonskart, datert 17.04.2020



Norge i bilder



Bilete frå løyve til frådeling etter jordlova, sak 20/9045, datert 10.07.2020



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Arealet det er søkt om ligg tett opptil overflatedyrka mark og midt inni eignedomen. Frådeling vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføremål inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruks-område. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustad-bygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konflikt-potensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka ligg vil det omsøkte området grense til dyrka mark på fleire sider. Dette kan potensielt føre til konflikter mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomen.

Fylkesmannen meiner også at på ein landbrukseigedom av denne storleiken, så må hus nummer to reknast som ein ressurs for bruket.

Den omsøkte eignedomen ligg sentralt i Alver med kort veg til Frekhaug. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre særlege bustadomsyn som taler for ei dispensasjon.

Vi vil også leggje til at det er mange tilsvarende søknadar om dispensasjon i Alver kommune og faren for uheldig presedens og at kommuneplanen som styringsverktøy vert sett til sides er særleg stor i slike saker.

Kommunen har forsøkt å imøtegå Fylkesmannens sine synspunkt i saka og grunngjev vedtaket om å tillate frådeling m.a. med at:

- det vil vere ein økonomisk fordel for bruket å sleppe vedlikehaldsutgifter på eit hus nr. 2
- storleiken på jordbruksteigane tilseier at det berre er småskala husdyrdrift som er pårekneleg driftsform
- den omsøkte parsellen har eigen tilkomst

Fylkesmannen kan ikkje sjå at dette skal vere meir tungtvegande grunnar enn omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar. Tvert i mot vert desse interessene etter vårt syn vesentleg tilsidesette dersom det vert gjeve dispensasjon til frådeling som omsøkt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

Vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar som taler for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er dermed ikkje oppfylte.

Fylkesmannen klagar difor på Alver kommune sitt vedtak av 14.07.2020, sak nr. 20/8253. Som grunngjeving viser vi til ovanstående, inklusive vår uttale av 2.6.2020.»

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

Tilsvaret til klage er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

Tiltakshavar er ueinig at det omsøkte areal ligg tett opptil overflata dyrka mark og midt inni landbrukseigedomen. Arealet oppforbi bustad nr.2 er ikkje lengre overflatedyrka mark, men eit gjørmehull med tette grøfter.

Dottera til tiltakshavar ønskjer å fortsette å drifte garden med rideskule og på denne måten kunne overta garden som ledd i generasjonsskifte. Det er også ønskeleg å kunne tilrettelegge kolonihagar for utleie for ålmenta og rørslehemma som vil dyrke egne grønsaker samt å kome seg ut i naturen. På denne måten vil folk ha tilgang på rideskule samt innsyn i mat og miljø ved å dyrke egne grønsaker. Det vil framleis vere beitedyr på garden som skal forhindre

gjengroing av landskapet. Garden har ikkje mjølkekvote eller dagens standard for mjølkeproduksjon. Vidare landbruksdrift vert ikkje påverka av frådelling av bustad nr. 2 då garden har 6 hestar og det er ikkje rom for utviding med fleire hestar.

I forbindelse med det føreståande generasjonsskifte på garden er det ingen av tiltakshavars barn som er interessert å overta garden med 2 bustadhus, ei stor løe samt ei kulturhistorisk uteløe som stammer frå 1700-tallet.

VURDERING

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

«Det er i dag to bustadar på eigedomen. Parsellen som er søkt frådelt er bygd med bustad og delinga vil ikkje endre bruken av arealet. Plasseringa av parsellen ligg høgare i terrenget enn arealet knytt til gardsdrift og vil dermed i lita grad medføre negative konsekvensar for gardsdrifta. Vidare er bustaden plassert om lag 60 meter frå driftsbygningen, på andre sida av vegen.

Fylkesmannen rår i si uttale i saka frå at parsellen vert frådelt. Fylkesmannen vektlegg at bustaden ved generasjonsskifte kan ha verdi for bruket og også at det er eit nasjonalt mål om omdisponere så lite dyrka jord som mogleg.

Administrasjonen er einig med Fylkesmannen i at eit hus nr. 2 på eigedomen kan ha verdi for bruket, men vi meiner også at ei frådelling av eit hus nr. 2 kan ha verdi for bruket. Vi viser i den samanheng til at det er kostbart å vedlikehalde to hus og bygningsmassen på bruket for øvrig. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at omsynet bak LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i denne saka.

Det er ei ulempe i dispensasjonsvurderinga at ein frådelt parsell vil vere fritt omsetteleg og at dette kan medføre konflikter mellom landbruket og bustaden. I dette tilfellet vil den omsøkte parsellen ha eigen tilkomst. I tillegg tilseier storleiken på jordbruksteigane at det er småskala husdyrdrift som er pårekeleg driftsform i framtida. Ei frådelling vil i lita grad skape utfordringar for slik drift og vil dermed ikkje påverke bruksstrukturen på garden.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den omsøkte parsellen er bygd med bustad, og delinga ikkje vesentleg vil endra bruken av arealet og at tiltaket i lita grad vil medføre driftsmessige ulemper. Fordelane ved å gi dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene».

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-formålet i kommunedelplanen for Meland, for frådelling av parsell med påståande bustad som omsøkt.»

Administrasjonen viser til godkjenning av frådelling etter jordlova, datert 10.07.2020. Frådelling vil ikkje påverke driftsstrukturen og garden treng ikkje to hus. Drift- og miljømessige ulemper er ikkje av en slik art at dei vil få avgjerande vekt.

Vidare viser administrasjonen til, sak 18/1125, dispensasjon frå LNF-føremålet og løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 919m² frå gard i aktiv drift på gbnr 172/4 i tidlegare Lindås kommune. Fylkesmannen i Vestland godkjente denne frådellinga på vilkår av at eigedomens storleik vart redusert til om lag 919m² samtidig som tomte var egna til å oppnå et tilstrekkeleg godt bu- og oppvekstvilkår på lang sikt.

I vår sak er den omsøkte eigedomen på om lag 1100m² og er egna til å oppnå et tilstrekkeleg godt bu- og oppvekstvilkår på lang sikt. I tillegg vil frådellinga sikre ein levedyktig gard også framtida med utvikling av garden i tråd med dei interesser som gjer seg gjeldande i forbindelse med generasjonsskiftet.

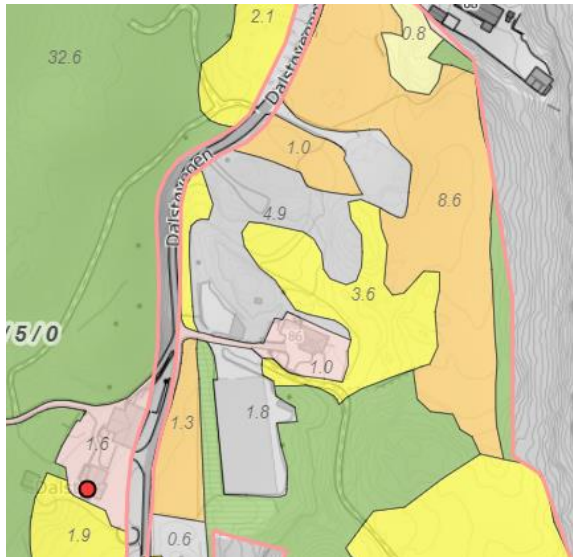
Gbnr. 172/4 var mot øst og nordøst omkransa av innmarksbeite. I denne saka er eigedomen mot øst og nordøst omkransa av overflatedyrka jord. Begge jordlag krev løyve til omdisponering etter jordlova ved søknad om frådelling som er gjeve av kommunal landbruksmynde for begge eigedomar.

På gbnr. 174/2 var frådellinga eit ledd i generasjonsskifte og eit ønskje om å kunne drive garden vidare. Det same gjer seg gjeldande i denne saka.

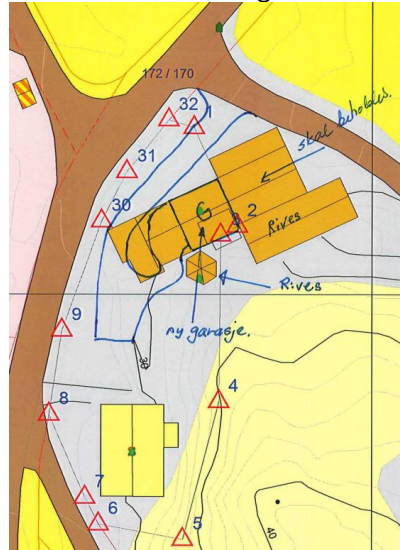
I tillegg er det foreslått frå regjeringa si side til å i større grad å vektlegge dei personlege eigarinteresser som gjer seg gjeldande i den enkelte sak. Formålet er å sikre en utvikling som i større grad tar opp i seg eigars ståstad for kva slags utvikling som skal finne sted på eigars eigedom. Endringa er ikkje vedtatt enda, men gir eit signal om framtidig retning frå både regjeringa og Fylkesmannen si side der dei personlege eigarinteressene gis større vekt.

I vår sak er det ønske om å fortsett få drive garden vidare som rideskule. Det skal også vere beitedyr som hindrar gjengroing. Den framtidsretta tanken med utvikling av garden i tråd med eigars interesser, gjer garden levedyktig også i framtida.

Kartutsnitt NIBIO, gbnr 319/5, datert 29.09.2020



Situasjonskart, gbnr 172/4, datert 12.04.19, i sak 18/1125, i tidlegare Lindås kommune.



Konklusjon

Det er administrasjonen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klaga 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.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Merknad til uttale - GBNR	1447479	28.09.2020
319/5 Sagstad nedre		
Oversending av skriv av	1442536	28.09.2020
05.08.2020 om vurdering av		
utsett iverksetting - gbnr		
319/5 Sagstad nedre		
Mottatt klage i saka gbnr	1426862	28.09.2020
319/5 frådeling av parsell		
med dispensasjon		
Stadfestar mottatt klage og	1442362	28.09.2020

Vedlagte saksdokument:

vurdering av utsatt

iverksetting - gbnr 319/5

Sagstad nedre

Svar på klagevurdering - 1425461 28.09.2020

klage - gbnr 319/5 Dalstø -

fradeling - dispensasjon

E-postmelding - Svar på 1425460 28.09.2020

klagevurdering - gbnr 319/5

Dalstø - fradeling -

dispensasjon

Dispensasjon og løyve til 1422603 28.09.2020

deling - gbnr 319/5 Sagstad

nedre

Situasjonsplan

Godkjenning av fradeling 1374342 28.09.2020

etter jordlova på GBNR 319/5 1422233 28.09.2020

Dalstø

2043933 Godkjenning av 1422234 28.09.2020

fradeling etter jordlova på

GBNR 3195 Dalstø

Uttale - gbnr 319/5 Sagstad - 1401573 28.09.2020

fradeling parsell med bustad

- dispensasjon

AcosSvarInn.xml 1401574 28.09.2020

Søknad om løyve til fradeling 1374340 28.09.2020

av parsell - gbnr 319/5

Sagstad nedre

Srkiv til søknaden 1374341 28.09.2020

Kart 1374343 28.09.2020

Diverse dokumentasjon til 1374344 28.09.2020

saka

Løyve til oppretting av ny 1452071 29.09.2020

grunneigedom - gbnr 1724

Hopland (L) (592370)