

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
074/23	Formannskapet	PS	31.08.2023

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	Gbnr-131/11	23/561

Klage på delingsvedtak på frådeling av bebygd bustadtomt på gbnr. 131/11- Fønnes

Vedlegg:

Klage på vedtak - dispensasjon - gbnr 131/11 - Fønnes - frådeling av bustadhus

Søknad om dispensasjon til frådeling av bustadhus på gbnr. 131/11 - Fønnes

Søknad om dispensasjon til frådeling av bustadhus - gbnr 131/11 - Fønnes

131-11 soknad_deling_rekvisisjon.pdf

Frådeling 156 ny tomtegrense(3).png

Print_A4S_131-11(4).pdf

Framlegg til vedtak:

Formannskapet tek ikkje klagen frå Statsforvaltaren i Vestland til følgje og opprettheld vedtak gjort den 08.06.2023 (saksnr. 056/23). Grunngeving er gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i forvaltingslova sin § 33. Vedtaket vert gjeve utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort formelt av ein setjestatsforvaltar, jf forvaltingslova § 42.

Saka vert oversendt til Statsforvaltaren i Vestland.

Formannskapet - 074/23 - 31.08.2023

FS - behandling:

Sakshandsamar Christopher Straumøy orienterte om saka, jamfør saksutgreiinga.

Ordførar Per Lerøy (Ap) viste til at dette er eit bruk med veldig lite dyrka jord. Om dette vert avsege av settestatsforvaltar, så tek ein denne saka med i dei sakene der ein inviterer Statsforvaltar til synfaring.

Inger Lise Brekke (H) sa at det er forståeleg med desse argumenta frå Statsforvaltar om det hadde vore eit stort bruk som misser drivekraft, men her er det berre eit mindre areal som kan drivast.

Handsaming i formannskapet:

Samrøystes for kommundirektøren sitt framlegg til vedtak.

FS vedtak:

Formannskapet tek ikkje klagen frå Statsforvaltaren i Vestland til følgje og opprettheld vedtak gjort den 08.06.2023 (saksnr. 056/23). Grunngeving er gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i forvaltingslova sin § 33. Vedtaket vert gjeve utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort formelt av ein setjestatsforvaltar, jf forvaltingslova § 42.

Saka vert oversendt til Statsforvaltaren i Vestland.

Saksopplysninger:

Statsforvaltaren i Vestland klagde den 13.07.2023 på Austrheim kommune sitt vedtak om å gjeva dispensasjon frå arealføremål LNF-område for frådeling av bustad nr to på eigedom gbnr. 131/11 på Fønnes. Det er klart at Statsforvalteren i Vestland har klagerett og at klagen er framsett rettidig. Klagen skal handsamast etter forvaltingslova. Grunnngjevnad for Statsforvaltaren sin klage går fram under.

Statsforvaltaren skriv følgjande om grunnlaget for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det søkt dispensasjon ifrå, omsyna i lova si føremålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19- 2 andre ledd. Vilkår er rettslege vurderingstema, ikkje eit kommunalt skjønn. Dispensasjon skal være ein snever unntaksregel, og forvaltning gjennom arealplanlegging skal alltid være hovudregelen.

Statsforvaltaren si grunnngjeving for klage:

Arealet det er søkt om ligg i eit samanhengande LNF-område med dyrka mark i drift, og det er drift på eigedomen i dag gjennom at eigar forpaktar bort jorda. Eigedomen gbnr. 131/11 er på 59 daa, og består av 7,4 daa fulldyrka jord, 9 daa overflatedyrka jord, 13,4 daa innmarksbeite, 5,3 daa produktivt skogareal, 19,5 daa anna markslag og 4,4 daa bebyggd/samferdsle (Gardskart, NIBIO).

Det er snakk om å dele ifrå eitt av to våningshus på garden, og tomte som vert frådelt er på ca. 1,2 daa. Arealet innanfor den frådelte tomte innehar ikkje dyrka mark, men grensar til dyrka mark i drift mot nord, aust og vest, sjølv om den ligg i utkanten av nett denne eigedomen. Mot sør er det beite, som også forpaktar nyttar som beite. Vi er såleis ikkje einig i kommunen sin skildring av at tomte er omkransa av andre bustader og bilveg.

Frådelinga omfattar det nyaste bustadhuset på eigedomen, og bygget må reknast som ein ressurs for dette bruket. Det er ein vesentleg forskjell på eit bustadhus knytt til garden og eit frådelt bustadhus. Eit frådelt bustadhus vil ikkje lenger vere ein ressurs for garden, og vil vere fritt omsetteleg i marknaden. Eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Ein kan ikkje berre sjå på sjølve tomtearealet og konkludere med at sidan det ikkje er jordressursar nett her, så vert ikkje landbruksinteresser råka. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt til dømes støy og lukt frå landbruket. Nærleik til dyrka mark og beite aukar sannsynet for konflikthar og driftsulempar i eit langtidsperspektiv, og i denne saka meiner vi konfliktpotensialet er reelt.



Utsnitt frå NIBIO sitt Gårdskart til venstre, der delar av eigedomen er markert og kor ein ser arealressursane i området i samanheng. Flyfoto av området til høgre (henta frå Fylkesatlas).

Det er for tida mange søknader i Norhordland som gjeld dispensasjon for frådeling av våningshus nr. to. Desse sakene er ofte ganske like, og denne saka er ikkje eit unntak. Sjølv om den enkelte sak kan synast å gi relativt små konsekvensar for landbruket, kan sum-verknadene vere betydelege. Dispensasjonar som gradvis, og på ein lite heiskapeleg måte, stykkar opp og vanskeleggjer framtidig landbruk er særst uheldig. Dette kan vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy. Som kommunen sjølv har vist til i sin handsaming etter jordlova, ligg garden i eit område med utbyggingspress, noko som gjer at ein bør vise varsemd med frådeling til anna enn landbruk. Det er allereie frådelt fleire tomtar frå bruket, noko som tilseier at ein bør leggje ein streng praksis til grunn for å unngå ytterlegare oppdeling og fragmentering. Frådelinga vil stykke opp og redusere drifts- og ressursgrunnlaget på eigedomen.

Til dette ønskjer vi å leggje til at om det hadde vore søkt om frådeling og arealoverføring til eit anna gardsbruk, slik at arealressursane vert samla og driftsgrunnlaget styrka, hadde ikkje dette vore noko vi hadde vurdert som i konflikt med nasjonale omsyn eller i vesentleg strid med arealføremålet.

I denne saka er vår si vurdering at omsyna bak LNF-føremålet i arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt. jf. 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. Dei fleste argumenta som er vist til i saka er personlege tilhøve ved frådelinga, slik som eigartilhøve, og kan ikkje tilleggjast avgjerande vekt. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Statsforvaltaren ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Formannskapet i Austrheim kommune gjorde følgjande frådelingsvedtak den 08.06.2023 (saksnr. 056/23):

FS vedtak:

Formannskapet gjev på vilkår dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av bebygd tomt på gnr. 131/11 på Fønnes.

Vilkår 1. er at det vert tinglyst naudsynte rettar og pliktar knytt til VVA til omsøkt frådelt bustadtomt.

Vilkår 2. er at det vert tinglyst gjerdeplikt omkring omsøkt bustadtomt.

Vilkår 3. er at frisikta til avkjørsla til omsøkt bustadtomt alltid må verta ivareteke.

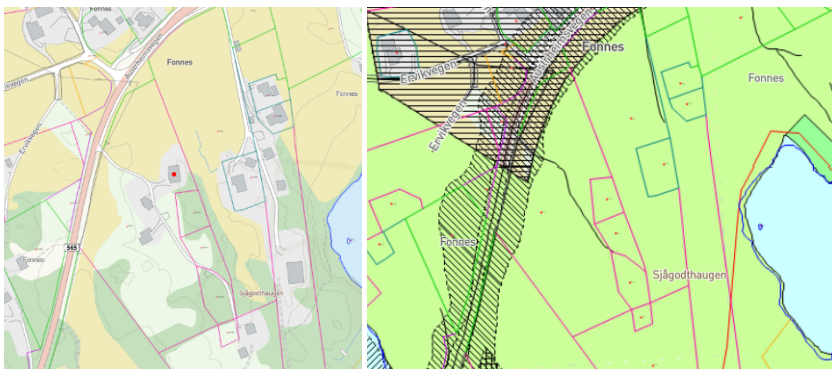
Grunngjeving for vedtaket står i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 12-4.

Saka vert sendt til Stasforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Formannskapet har vore på synfaring på eigdommen tidlegare i samband med jordlovhandsaminga. Det omsøkte frådelt bebygde bustadtomten på omlag 1,2 dekar er sett av til LNF-område i gjeldande kommuneplan sin arealdel. Denne planen vart godkjent den 11.04.2019.

Det er i dag to bustadhus som er bebudde på gnr 131 bnr 11. Det er Austrheimsvegen 156 og 168. Eigdommen er eigd av Oddny Aslaug Fønnes, Glenn Are Fønnes og Cato Andre Fønnes. Ved frådeling vil bustad Austrheimsvegen 158 med tomt vert overført til Cato Andre Fønnes. Eigdommen har privat avløpsanlegg og offentleg vatn. Det er privat veg frå Fv. 565 til eigdommen.



Kart viser omsøkt areal (raud prikk) og kommuneplanen sin arealdel i området (LNF-område)

Føresegn § 3 og § 3.1.1. og under § 3.1.2 i kommuneplanen sin arealdel som vist under gjeld i LNF-område i Austrheim kommune:

§ 3 FØRESEGNER KNYTT TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL §11-7 NR. 5-6, JF § 11-11

§ 3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde, pbl § 11-7 nr. 5

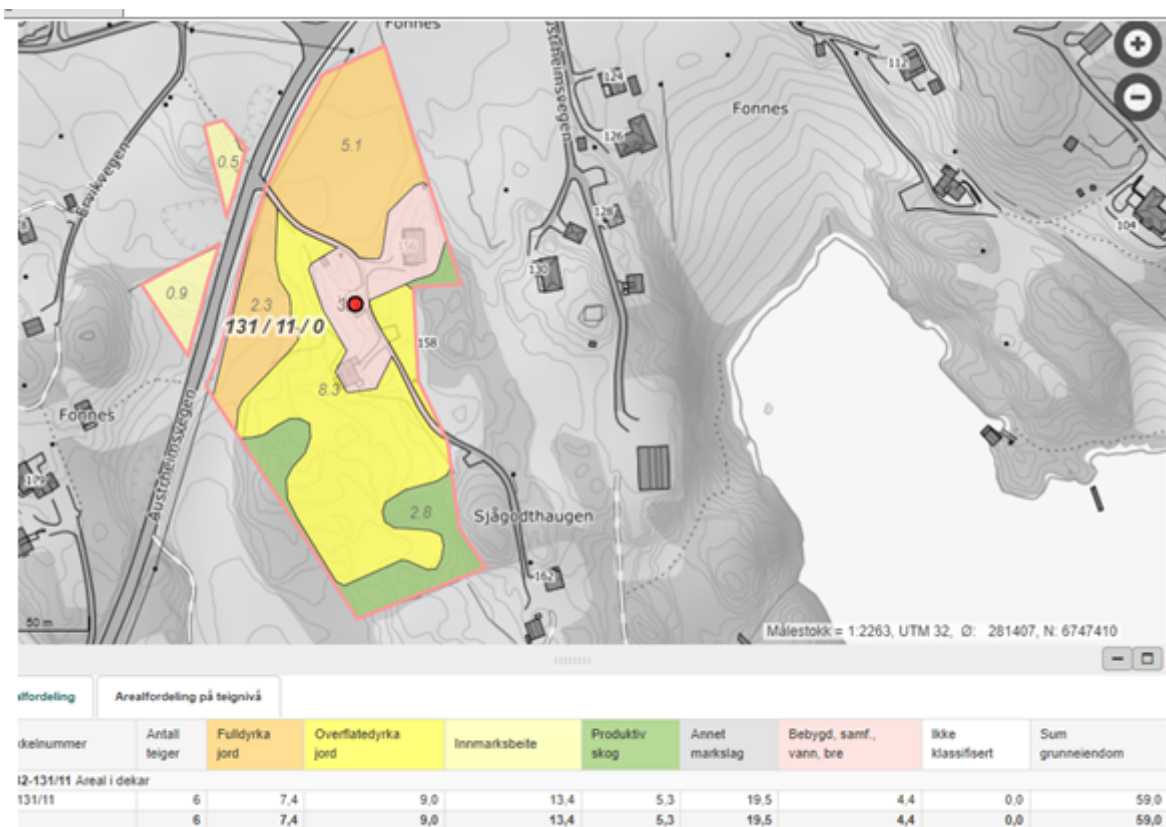
Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pbl § 11-7 nr. 5, a).

§ 3.1.1 Ny bygg

I LNF- områda er tiltak i samband med stadbunden næring tillate. Nye landbruksbygg inklusiv våningshus og bustad nr 2 skal så langt det er driftsmessig forsvarleg plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun. Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar jord. Vidare skal heller ikkje tilkomstveg leggst over dyrka/dyrkbar jord. Det skal takast omsyn til eksisterande tun, byggningsstruktur og drifta på garden, samt vegetasjon, turvegar/stiar og landskapsbilete, jf. pbl. § 11-11 nr. 1.

§ 3.1.2 Eksisterande bygg

- Eksisterande våningshus/hus nr 2 i LNF område kan ikkje delast ifrå hovudbruket om det er til ulempe for noverande eller framtidig landbruksdrift i området, jf- pbl- § 11-11 nr. 2.
- For eksisterande bebygd eigedom for bustad eller fritidsbustad kan det gjevast løyve til arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m), om LNF- omsyn ikkje blir sett til sides, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.



Gardskartet over viser landbrukseigedomen, den har om lag 16 dekar dyrka mark og 13 dekar innmarksbeite. Det totale arealet er på 59 dekar. Omsøkt bustadtomt er på anna markslag.

Dersom kommunen ikkje tar klagen til følge, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland. Dei vil deretter sende saka til Kommunal- og distriktsdepartementet for oppnemning av setjestatsforvaltar som fattar eit endeleg vedtak.

Vurdering:

Kommunedirektøren vil peike på at saka har vore grundig administrativ handsama først av landbrukskontoret, og så vart det etterpå gjort ein grundig klagehandsaming som enda opp i eit vedtak i formannskapet for deling etter jordlova. No er det handsaming av klagen frå Statsforvaltaren i Vestland til det positive delingsvedtaket i dispensasjonssaka etter plan- og bygningslova som er tema.

Kommunedirektøren vil peike på at kommunen berre kan dispensera dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i kommuneplanen sin arealdel og plan- og bygningslova sine føremål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Nasjonale og regionale rammer og mål skal leggjast til grunn for avveging av interesser. Statsforvaltaren ønskjer å understreke at deira vurdering er at denne saka råkar nasjonale interesser, og i slik grad at dei finn det naudsynt å klage på kommunen sitt vedtak.

Når det så gjeld vurderinga av om fordelane ved å gje dispensasjonsløyve blir klart større enn ulempene er det ei rekke moment som vart vurdert då saka vart handsama av formannskapet den 08.06.2023. Kommunedirektøren ser at ein i slike mindre landbrukseigedomar som dette kan forvente mindre endringar for å tilpasse seg dagens situasjon. Garden er for liten til at det forsvarer å ha to bustadhus på denne. Det vert og lettare for eigarar å vedlikehalda begge husa med ein eigar her på kvart hus. Hovudprinsippet bak kommuneplanen sin arealdel vert ivaretatt med eit positivt delingsløyve her, det gjer at planen i stor grad beheldt sin funksjon som styringsverktøy også framover. Omsøkt frådelt bustad får ei naturleg tilknytning til resten av bustadane i områda omkring. Delinga vil ikkje påverka bruksstrukturen, drifta no eller framover eller medføre omdisponering av dyrka mark. Dette talte sterkt for å gje dispensasjon. Kommunedirektøren er difor ikkje samd med Statsforvaltaren si grunngjeving i sin klage her om at *“Dei fleste argumenta som er vist til i saka er personlege tilhøve ved frådelinga, slik som eigartilhøve, og kan ikkje tilleggast avgjerande vekt.”*

Kommunedirektøren er samd med Statsforvaltaren om at fleire av dei omsyna som går fram i grunngjevnaden for avslag etter jordlova er relevante omsyn ved handsaming av dispensasjon etter plan- og bygningslova, jf. § 19-2. Men etter det kommunedirektøren kan sjå er det omsøkte frådelte området lite egna som område for landbruk. Det ligg på kanten av landbrukseigedomen på ei lita høgde, omsøkt tomt er relativt liten og er omkransa av andre hus og bilveg. Omsøkt tiltak vil etter kommunedirektøren si meining ikkje råka miljø, friluftsliv, naturmangfald, jordvernet, kulturmiljø eller landbruket i området. Garden ligg i eit sentralt område med bustadfelt, skule og arbeidsplassar i nærleiken, det er trygg gang- og sykkelveg til skule, barnehage, friluftsområde og butikkar i Kalandkrinsen.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, det vert ivareteke her er kommunedirektøren sitt syn. Han sin vurdering her er at omsyn bak arealføremålet ikkje vert sett vesentleg til sides ved dispensasjon til frådeling av bebygd tomt på omsøkt stad, jf. pbl. § 19-2. Kommunedirektøren er elles samd med det klagaren skriv i sin klage “... om det hadde vore søkt om frådeling og arealoverføring til eit anna gardsbruk, slik at arealressursane vert samla og driftsgrunnlaget styrka, hadde ikkje dette vore noko vi hadde vurdert som i konflikt med nasjonale omsyn eller i vesentleg strid med arealføremålet.»

Det vart stilt vilkår i denne dispensasjonssaka om at det vart gjerdeplikt omkring omsøkt frådelt tomt. Det vart og stilt krav om at frisikta til omsøkt bustadtomt må ivaretekast, og at rettar og plikter til VVA vart tinglyste. Kommunedirektøren vil informera om at tiltakshavar klaga på kommunen sitt

vedtak etter jordlova, og formannskapet vedtok å ta klagen til følge i handsaming av klagen i møte den 23.02.2023 , og etter grundig synfaring på staden. Det går fram i saka at representantane i formannskapet ikkje kunne sjå at landbruket rundt kunne verte skadelidande av ei frådeling her, og at ulempene med å ha tre eigarar er mykje større enn ulempene ved ei frådeling her.. Kommunedirektøren er samd i at vilkåra for å gjeva dispensasjon er rettslege vurderingstema og ikkje skal vera eit kommunalt skjønn, men han vil peike på det lokale sjølvstyret og lokale vurderingar er viktige i slike saker, og at forvaltinga skal ivareta gode demokratiske tradisjonar i landet vårt.

Kommunedirektøren ser ikkje at det føreligg nokon vesentlege uheldige konsekvensar med omsøkt tiltak. Det er såleis etter han si vurdering ingen vesentleg ulempe for landbruk, miljø, naturmangfald, ålmenta, friluftslivet og andre regionale eller lokale verdiar om dispensasjon vert gjeve i saka som omsøkt. Kommunedirektøren meiner enno at denne saka ikkje vil råka regionale eller nasjonale interesser, og er usamd med klagaren på dette punktet. Kommunedirektøren si samla vurdering er difor som før at omsyna bak arealføremål LNF-område i kommuneplanen sin arealdel ikkje vert sett vesentleg til sides ved dispensasjon til frådeling av denne bebyggd bustadtomta. Kommunedirektøren meiner og det ligg føre ei klar overvekt av gode grunnar for å kunne gjeva dispensasjon som omsøkt i denne saka, jf. pbl. § 19-2. Lova sine vilkår for dispensasjon er difor oppfylte i denne saka. Kommunedirektøren rår difor til at formannskapet ikkje tek klagen frå Statsforvaltaren i Vestland til følge. Vedtaket vert gjeve utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort formelt av ein setjestatsforvaltar, jf forvaltingslova § 42.

Konklusjon:

Formannskapet tek ikkje klagen frå Statsforvaltaren i Vestland til følge og opprettheld vedtak gjort den 08.06.2023 (saksnr. 056/23). Vedtaket vert gjeve utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort formelt av ein setjestatsforvaltar, jf forvaltingslova § 42.