



AUSTRHEIM KOMMUNE
Sætre marka 2
5943 AUSTRHEIM

Saksbehandlar, innvalstelefon

Sarah Kvåle Skouen, 55 57 21 15

Klage på vedtak om dispensasjon for frådelling av bustadhus nr to – Austrheim, gbnr. 131/11, Fønnes

Vi viser til oversending av melding om vedtak den 15.06.2023, dykkar ref. 23/561, og som gjeld frådelling av bustadhus nr to på gardsbruk, gbnr. 131/11, Fønnes. Frist for å klage er 14.07.2023.

Saka har ikkje vore sendt over til uttale til Statsforvaltaren eller fylkeskommunen då Kommunedirektøren har vurdert at saka ikkje rår regionale eller nasjonale interesser. Vi ønskjer å understreke at vår vurdering er at denne saka rår nasjonale interesser, og i slik grad at vi finn det naudsynt å klage på kommunen sitt vedtak. Vi stiller vidare spørsmål ved denne vurderinga når administrasjonen i fyrste omgang ga avslag ved handsaming etter jordlova, jf. kommunen sitt vedtak datert 21.11.2022, saknr. 116/22, og også innstilte på avslag då klage frå tiltakshavar vart handsama av Formannskapet. 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, arealføremålet LNF-område i kommuneplanen sin arealdel.

Tiltakshavar klaga på kommunen sitt vedtak etter jordlova, og Formannskapet vedtok å ta klagen til følge i handsaming den 23.02.2023, PS 019/23, etter synfaring. Det går kort fram at representantane ikkje kunne sjå at landbruket rundt kan verte skadelidande av ei frådelling, og at ulempene med å ha tre eigarar er mykje større enn ulempene ved ei deling.

I vedtak etter plan- og bygningslova, som vi no har fått oversendt til klagevurdering, gjev Austrheim kommune v/ Formannskapet, sak PS 056/23 handsama i møte den 08.06.2023, dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, arealføremål LNF-område, for frådelling av bebygd tomt på gbnr. 131/11, Fønnes, på vilkår:

- «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.*

Grunngjevinga for vedtaket går fram av kommunen sin saksutgreiing.»



I saksutgreiinga frå kommunen går følgjande fram:

« [...] *Kommunedirektøren vil framheva jordlovshandsaminga til formannskapet i klagesaka der.*

Når det så gjeld vurderinga av om fordelane ved å gje dispensasjonsløyve blir klart større enn ulempene er det ei rekke moment som må vurderast. Det å fråvike plan ved dispensasjon i LNFområde skal ein normalt vere forsiktig med dette då det kan vere med på å sette tilsides komuneplanen som styringsverktøy. Dette taler mot å gje dispensasjon. Vidare kan og ein dispensasjon gje uheldige presedensverknader. Dette taler og mot å gje dispensasjon. Når det gjeld desse momenta må dei i denne saka likevel tilleggjast mindre vekt då saka har liten overføringsverdi grunna saka si karakter. 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 medføra omdisponering av dyrka mark. Dette taler sterkt for å gje dispensasjon.

Det omsøkte området er sett av til LNF-område i gjeldande kommuneplan. Etter det kommunedirektøren kan sjå er det omsøkte frådelte området lite egna som område for landbruk. Det ligg på kanten av landbrukseigedomar 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. Kommunedirektøren meiner og at omsyn til barn- og unge, friluftsliv og landskap ikkje vert sett til side ved ein dispensasjon i denne saka. 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 Kaland-krinsen. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særleg vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, det vert ivareteke her er kommunedirektøren sitt syn. Hans vurdering her er at omsyn bak arealføremålet ikkje vert sett vesentleg til sides ved dispensasjon til frådeling av bebyggd tomt på omsøkt stad, jf. pbl. § 19-2. Kommunedirektøren meiner det er naturleg å stilla vilkår i denne dispensasjonssaka. Eit naturleg krav om det vert gjeve dispensasjon som omsøkt her er at det vert gjerdeplikt omkring omsøkt tomt. Det må og stillast krav om at frisikta til omsøkt bustadtomt alltid må vera god og ivareteke, og at rettar og plikter til VVA vert tinglyste. Han ser ikkje at det føreligg nokon vesentlege uheldige konsekvensar med omsøkt tiltaket. Det er såleis ingen vesentleg ulempe for landbruk, miljø, naturmangfald, ålmenta, friluftslivet og andre regionale eller lokale verdiar om dispensasjon vert gjeve i saka som omsøkt. [...]»

Statsforvaltaren i Vestland klagar på Austrheim kommune sitt vedtak om dispensasjon frå arealføremål LNF-område for frådeling av bustad nr to på eigedom gbnr. 131/11. Grunnjevna for vår klage går fram under.

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.

Vilkåra er rettslege vurderingstema, ikkje eit kommunalt skjønn. Dispensasjon skal være ein snever unntaksregel, og forvaltning gjennom arealplanlegging skal alltid være hovudregelen.



Statsforvaltaren si grunngeving 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 tomta som vert frådelt er på ca. 1,2 daa. Arealet innanfor den frådelt 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 konflikstar og driftsulemper 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 samheng. 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 styrings-



verktøy. 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 frådelling til anna enn landbruk. Det er allereie frådelt fleire tomter 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 frådelling 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 frådelling 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.

Dersom kommunen ikkje tar klagen til følge, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland. Vi vil deretter sende saka til Kommunal- og distriktsdepartementet for oppnemning av setjstatsforvaltar som fattar en endeleg avgjerd.

Med helsing

Anne Kristin Eitungjerde
fungerande avdelingsdirektør

Arve Meidell
fungerande seksjonsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent