



Fylkesmannen
i Sogn og Fjordane

Sakshandsamar: Simen Longva
Telefon: 57643096
E-post: fmsfsil@fylkesmannen.no

Kjell-Bjarne Wergeland
Skauvegen 493
5957 Myking

KOPI

Vår dato
12.07.2016
Dykkar dato

Vår referanse
2016/1298-423.1
Dykkar referanse

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
14.07.2016	
Akk. saknr.:	
Saksf.	Tilgjengelig

Vedtak i klagesak som gjeld dispensasjon for frådeling av tomt med bustadhus på gbnr. 44/8, Skauge, Lindås kommune

Fylkesmannen er i brev av 30.03.2016 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet oppnemnt som settefylkesmann for å avgjere klagesaka. Det er klaga innan fristen, og vilkåra for å handsame saka er oppfylte. Saka har dessverre blitt gamal hos oss, og Fylkesmannen beklagar dette.

Fylkesmannen tek klaga frå Fylkesmannen i Hordaland til følge, og gjer om Lindås kommune sitt vedtak i sak 157/15 den 02.12.2015. Det vert ikkje gitt dispensasjon for frådeling av tomt med bustadhus på gbnr. 44/8.

Bakgrunn for saka

Du søkte 27.05.2015 om frådeling av tomt kor kårhuset på gbnr. 44/8 ligg i dag. Du viser til at du vil bu saman med faren din, som har burett på garden så lenge han lever. Resten av eigedommen skal seljast for vidare drift. Tomta vil vere om lag 1200 m², og treng ny avkøyrsløse.

Det aktuelle arealet er avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål i kommuneplanen, med omsynssone landbruk.

Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune gav avslag på dispensasjon i sak 132/15 den 23.09.2015. Du klaga på vedtaket i brev 18.10.2015

Utvalet tok klaga til følge i sak 157/15 den 02.12.2015, og gav dispensasjon for frådelinga. Grunngevinga var at huset ligg mot grensa, og veg kan leggast utanom gardstunet. Det vart og lagt vekt på omsynet til busetting, og at deling vil kunne sikre vidare drift av eigedommen.

Fylkesmannen i Hordaland klaga på vedtaket i brev 16.12.2015. Klagaren meiner omsyna bak kommuneplanen vert sett vesentleg til side ved ein dispensasjon. Klagaren viser til at ny tilkomst for den frådelte tomte vil beslaglegge fulldyrka mark. Huset vil vidare vere eit fritt omsetteleg hus i landbrukstomta, og kan på sikt føre til restriksjonar på landbruket. For å drifte ein så stor eigedom bør det også vere fleire hus på eigedommen.

Kommunen tok ikkje klaga til følge i sak 035/16 den 16.03.2016. Kommunen utdjupa grunngevinga med at fordelen ved framhald av drifta er klart større enn ulempa ved tap av arealet til kårhus og avkøyrsløse. Dei la også lite vekt på problema ved å tillate eit bustadhus i landbruksområde, sidan Skauge er ei landbruksbygd kor det må reknast med at det er landbruksdrift.

Hordaland Bondelag sendte brev 14.04.2016, kor dei var einige i kommunen sitt vedtak. Grunngevinga liknar på kommunen sin argumentasjon, og peikar særleg på dei negative konsekvensane som kan oppstå om drifta vert lagt ned.

Regelverk

Vi skal som klageinstans sjå til at kommunen under handsaminga av saka har følgd dei lovene, forskriftene og sakshandsamingsreglane som gjeld på området. Fylkesmannen kan under klagehandsaminga prøve alle sider ved vedtaket, også dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort, jf. forvaltningslova § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnet skal Fylkesmannen leggje vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Det går fram av plan- og bygningslova § 11-6 at kommuneplanen er bindande for nye eller utviding av eksisterande tiltak. I LNF-område er det ikkje tillate med frådeling eller bygging utanom til landbruksføremål eller næringsverksemd basert på bruket sine ressursar, jf. plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Tiltak i strid med plan eller føresegner i plan- og bygningslova, kan berre godkjennast dersom det samstundes vert gjeve dispensasjon frå føresegna tiltaket strid mot, jf. plan- og bygningslova kapittel 19.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegner gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova. Kommunen kan ikkje dispensere dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i formålsføresegna i lova, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å dispensere vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkår i plan- og bygningslova § 19-2 er rettslege vurderingstema, ikkje eit kommunalt skjønn. Det er derfor ikkje høve til å leggje nemneverdig vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Dispensasjon krev grunngjeven søknad. Etter forvaltningspraksis skal grunngjevinga for å dispensere vere spesiell og gjelde særleg for tiltaket, og kommunen skal ikkje dispensere ut frå meir generelle vurderingar. Ved dispensasjon frå planar skal kommunen leggje særleg vekt på statlege og regionale rammer og mål. Kommunen bør heller ikkje dispensere frå planar når regionale eller statlege sektorstyresmakter har gjeve negativ fråsegn til dispensasjonssøknaden.

Fylkesmannen si vurdering

Saka gjeld dispensasjon frå arealdisponeringa i kommuneplanen for frådeling av tomt med bustadhus på gbnr. 44/8.

Vi vurderer først om omsyna bak kommuneplanen eller plan- og bygningslova si føremålsføresegn blir satt vesentleg til side ved å gi dispensasjon.

I Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) på side 242 står det at avvik frå arealplanar reiser særlege spørsmål. Dei ulike planane er som oftast blitt til gjennom ein omfattande prosess, og planane omhandlar dessutan konkrete forhold. Det skal ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan. Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Det skal normalt ikkje vere anledning til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegnene det er søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det er ikkje omstridt at eigeodomen framleis er egna som landbrukseigedom, og at arealføremålet difor gjer seg gjeldande med styrke. Vi legg til grunn at sjølve tomta ikkje har stor verdi som landbruksjord sidan det er bygd fastmark. Vi vurderer likevel at ei ny avkøyrslø vil krevje noko landbruksareal.

Den nye tomta vil stå inne i ein landbrukseigedom. Det er eit nasjonalt mål å redusere omdisponeringa av landbruksjord, og å behalde samanhengande landbruksteigar. Vi vurderer at

delinga er negativt fordi tomta med nye avkøyrslø medfører ei oppstyking av eit samanhengande landbruksareal, sjølv om arealet på begge sider også vil vere tilgjengeleg etter ei deling.

Vidare kan det vere på lang sikt vere problematisk å tillate eit fritt omsetteleg bustadhus inne i landbrukseigedom. Dette er fordi det ikkje er uvanleg at det kan oppstå konflikter på grunnlag av støy og lukt frå landbruket. Vi legg særleg stor vekt på dette sidan arealet i kommuneplanen er markert som omsynssone landbruk.

Vi vurderer også at det på ein så stor gard er positivt med fleire hus for å sikre vidare drift, og at ein då slepp å bruke ytterlegare landbruksjord for eventuelle nye hus på garden.

Vi vurderer at frådelinga er i strid med arealføremålet, og sett omsynet bak formålet i kommuneplanen vesentleg til side. At eigar av garden vil skilje frå bustad frå gardstomta er ikkje ei unik sak, og kan gjerast gjeldande også i andre liknande saker. En dispensasjon kan difor undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag.

Vurderinga av fordelar og ulemper ved tiltaket vert hovudsakleg gjort på bakgrunn av arealbruksomsyn, og vi viser til vurderingane av momenta i drøftinga over. Private omsyn vil normalt ikkje vektleggast i stor grad.

Fordelen ved å gi dispensasjon er først og fremst omsynet til attbuande, og at kårhuset blir verande i familien. Omsynet til busetting vert ikkje tungt vektlagt fordi busetting bør gjerast i samsvar med kommuneplanen, og ikkje plasserast i mogleg konflikt med ein aktiv landbrukseigedom. Vi ser det likevel som positivt ved eit sal at delinga kunne medført bortfall av buretten på eigedom.

At delinga kan bidra til å oppretthalde kontinuerleg drift vert ikkje tungt vektlagt, fordi eigarar av landbruksjord har driveplikt etter jordlova § 8. Jordlova inneheld også verkemiddel for kommunen slik at dei kan handheve denne plikta til dømes gjennom pålegg om bortleige. Vi kan ikkje sjå at deling er nødvendig for å sikre vidare sjølvstendig drift. Det er heller ikkje stilt vilkår om avhending av tilleggsjord til anna bruk, som kunne ha vore ei rasjonalisering av bruksstrukturen.

Ulempene i denne saka er i større grad samfunnsmessige, og er i stor grad basert på at det er negativt med ei frådeling av eit bustadhus i eit landbruksområde med omsynssone landbruk.

På bakgrunn av momenta her og i drøftinga over vurderer vi at fordelane ved dispensasjonen ikkje er klart større enn ulempene. Vilråra for å gi dispensasjon er ikkje oppfylte.

Vedtak

Fylkesmannen tek klaga frå Fylkesmannen i Hordaland til følge, og gjer om Lindås kommune sitt vedtak i sak 157/15 den 02.12.2015. Det vert ikkje gitt dispensasjon for frådeling av tomt med bustadhus på gbnr. 44/8.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. forvaltningslova § 28 tredje ledd.

Med helsing

Anne Kristin Eitungjerde
juridisk sjef

Simen Longva
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikkje underskrift.

Kopi til:

Lindås kommune Kvernhusmyrane 20 5914 Isdalstø

Elektronisk kopi:

Fylkesmannen i Hordaland