



LINDÅS KOMMUNE
Felles postmottak Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Kontakt saksbehandlar
Odd-Arild Holen, 51568714
fmrooah@fylkesmannen.no

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 191, bnr. 5, Nepstad, Lindås kommune - tiltakshavar: Bjørn Henning Hopsdal Nepstad

Fylkesmannen i Vestland har klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon til frådelling av eigedom. Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon til frådelling.

Vi viser til oversending datert 18.11.2019 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet med oppnemning av Fylkesmannen i Rogaland som settefylkesmann til å gjere vedtak i klagesaka.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om frådelling av eigedom på eit dekar med eksisterande bustadhus. Bustaden blei oppført i 2009/2010 som bustad nr. 2. Søknaden blir grunngitt med at frådelling er nødvendig i samband med skilsmisseoppgjjer. Bustaden er plassert i eit område som aldri har blitt brukt til landbruk.

Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune gjorde 15.05.2019 følgande vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av bustadtomt på ca. 1 mål. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

- Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.*
- Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.*

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om delingsvedtaket ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9."

Vedtaket blei klaga på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 07.06.2019. Klagaren peiker m.a. på at det ikkje skal vere kurant å gi dispensasjon frå plan som har vore gjennom omfattande prosess og er vedteken av kommunestyret. Det blir stilt spørsmål med kvifor det blei gitt løyve til oppføring av



bustaden i 30.04.2009, og kvifor ikkje bustaden lenger er nødvendig for landbruket. Vidare blir det peika på at Knarvik er eit området med stort byggepress og at det går ei klar grense mellom byggeområde i Knarvik og landbruksområde som omsøkt våningshus ligg i. Frådeling og oppsplitting av landbruksareal kan skape meir byggepress og uheldig presedens. Ein fritt omsetteleg bustadeigedom kan skape konflikt mellom bustadomsyn og landbruksomsyn.

I brev datert 12.06.2019 er det gjort avgjerd om å gi utsett iverksetting av dispensasjonsvedtaket, fram til klagesaka er endeleg avgjort.

I brev frå kommunen til Fylkesmannen i Vestland datert 15.07.2019, har kommunen vurdert at det ikkje har kome inn nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering i saka enn den som ligg til grunn for kommunen sitt vedtak datert 15.05.2019.

Fylkesmannen i Rogaland viser til dokumenta i saka.

Fylkesmannen i Rogaland si vurdering

Fylkesmannen i Rogaland legg til grunn at klagar har klagerett og at klaga er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Fylkesmannens kompetanse ved behandling av klagesaka går fram av fvl. § 34 andre ledd som lyder:

"Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret."

Frådeling av eigedom krev løyve frå kommunen etter pbl. § 20-2 jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav m. Kommunen skal gi løyve dersom byggetiltaket ikkje er i strid med føresegn som er gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 21-4 og pbl. § 1-6 andre ledd.

Eigedomen er i kommuneplanen vist med arealføremålet landbruk-, natur- og friluftsliv (LNF). I LNF-område det berre tillate med bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruket, og gardstilknyta næringsverksemd, jf. pbl. § 11-7 første ledd nr. 5. Bustadtomt krev difor dispensasjon frå kommuneplanen, jf. pbl. § 11-6 andre ledd.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vurderinga av om lovens vilkår for å kunne dispensere er oppfylt vil vere eit rettsbruksskjøn. Forvaltningslovas regel om å vektlegge det kommunale sjølvstyret kjem difor berre til bruk ved interesseavveginga om dispensasjon skal gis når lovas formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt. Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet uttala følgjande i Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242:



«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispensereres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene».

Tiltaket vil skape ein fritt omsetteleg bustadeigedom i et landbruksområde og kan føre til konflikt mellom bustad- og landbruksinteressene. Slike konflikter kan vere knytt til støy, støv, lukt og anna. I tillegg kan tiltaket skape ein uheldig presedens som vidare svekker landbruksinteressene. Det er allereie ein del bustader i område og det er difor særleg stor fare for at bustadomsyn i aukande grad kan vinne fram på kostnad av landbruksomsyna. Tiltaket kan i tillegg svekke kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen i Rogaland finn etter dette at tiltaket vil vesentleg setja til side omsyna bak arealføremålet. Vi kan elles vanskeleg sjå at ein dispensasjon vil medføre fordelar som etter ein samla vurdering er klart større enn ulempene det er peika på ovanfor.

Fylkesmannen finn etter dette å måtte gjere om kommunens vedtak.

Vedtak:

Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak av 15.05.2019 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon til frådelling av eigedom.

Klaga blir tatt til følge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Undheim
seniorrådgivar

Odd-Arild Holen
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland Njøsavegen 2 6863 LEIKANGER
Bjørn Henning H Nepstad Dalavegen 52 5637 Ølve