



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Svein Korerud, 5557 2027

Vår dato
16.04.2015
Dykkar dato
03.03.2015

Vår referanse
2014/10276 421.3
Dykkar referanse
14/5370

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Oppheving av ugyldig vedtak - Lindås – gnr. 126 bnr. 6, 10 og 78 - Hopsvågen 55 - deling av grunneigendom

Vedtak

Fylkesmannen i Hordaland opphevar vedtak av 04.02.2015 i Lindås kommune ved plan- og miljøutvalet om tilleggsareal til gnr. 126 bnr. 78 i Lindås som ugyldig, jmf. forvaltningslova § 35 første ledd pkt. c.

Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune gjorde i møte den 04.02.2015 slikt vedtak i saka:

Med heimel i Pbl. §19-2 gjev Lindås kommune ved PMU dispensasjon frå gjeldande plan for deling av tilleggsareal til gbnr 126/78 frå gbnr 126/6 og 10.

Med heimel i pbl §20-1 gjev Lindås kommune ved PMU løyve til å dele frå om lag 2.5 da frå gbnr 126/6 og 10, slik det er søkt om og synt på kart motteke i kommunen 17.06.14.

Med heimel i jordloven § 9 vert det gjeve løyve til å omdisponere overflatedyrka jord til bustad-føremål, slik det er søkt om.

Med heimel i jordlova §12, vert det gjeve løyve til å dele fra omlag 2.5 da delvis landbruksareal og delvis tunareal, fra gbnr 126/6 og 10 for å overføre det som tillegg til bustadeigedommen gbnr 126/78.

Grunngjeving:

1. Landbruket i området vert ikkje råka. Arealet er i dag ikkje nytta til jordbruk/drift.
2. Området har i mange år vore brukt slik det nå er søkt om. Det fører ikkje til endra bruk, kulturlandskapet vert difor ikkje endra. Arealoverføring skaper samsvar mellom arealet som vert nytta og eigarskapen til arealet.
3. Grunneigarane er samde i at dette er til fordel for dei begge deler av hagen til gbnr 126/78 ligg inne på eigeidom gbnr 126/6. Det ligg veg, borehol, frukttrær og plen på området. Frådeling får lite å seia for arealressursane på bruket.
4. Utvalet finn at etter ei samla vurdering er fordelane ved dispensasjon og frådeling vesentleg større enn ulempene. Omsyn til kommuneplan, jordlov og pbl vert ikkje vesentleg til sidesett.»

Lindås kommune sendte saka til uttale til Fylkesmannen i Hordaland med negativ innstilling frå kommunen ved administrasjonen. Fylkesmannen hadde då ikkje nokon grunn til å gi uttale. Seinare vedtok plan- og miljøutvalet i kommunen å gje dispensasjon, men utan at saka blei sendt på ny høyring til Fylkesmannen, noko som vedtaket ga grunnlag for. Kommunen sendte heller ikkje vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering. I samband med at Fylkesmannen i ettertid har følgd opp nokre

slike saker, er òg denne saka sendt til Fylkesmannen. Det er ein sakshandsamingsfeil utan at vi legg det til grunn for vedtaket vårt i saka.

Utgangspunkt for vurderingane

Fylkesmannen tek først og fremst stilling til vedtaket i kommunen som gjeld dispensasjonen etter plan- og bygningslova frå planføremålet, sjølv om dei same grunnane også gjer seg gjeldande for om vedtaket er gyldig etter jordlova §§ 9 og 12. Vi viser til brevet vårt av 31.01.2012 om å oppheve vedtak om dispensasjon i kommunane der vedtaka er klart ugyldige, jf. forvaltningslova (fvl.) § 35. I dette tilfellet vil vedtaka etter jordlova ha mykje av dei same manglane.

Forvaltningslova stiller krav til at ei sak skal vere tilstrekkeleg opplyst, jf. fvl. § 17. Vedtaka i kommunen skal vere grunngeve, jf. fvl. §§ 24 og 25. Grunngevinga må vise at kommunen bygger på saklege opplysningar i saka og vise dei hovudomsyna som har vore avgjerande for vedtaket. Grunngevinga må vere tilstrekkeleg til at ein kan sjå og etterprøve det som kommunen har lagt vekt på. Det kan vere ulikt for kvar sak kor mykje som skal takast med i grunngevinga, men den må i alle tilfelle vise korleis heilt sentrale og vesentlege tilhøve i saka er oppfatta og vurdert. Vi kjem nærare attende til det nedanfor i vår eiga vurdering. Det gjeld for både vedtaka etter plan- og bygningslova og jordlova.

For å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.9 § 19-2 må ikkje omsyna bak føresegna eller planen det blir dispensert frå, bli sett vesentleg til sides. Vidare må fordelane med å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge desse vilkåra må vere tilstrekkeleg grunngejevne.

Fylkesmannen har ikkje vore på synfaring på staden. Det ser vi ikkje som nødvendig. Saka er godt opplyst i det som administrasjonen har uttalt. Dei vesentlege tilhøva i saka kjem godt fram her og gjev tilstrekkeleg grunnlag for vedtaket vårt.

Opplysningar som låg føre i kommunen

Fylkesmannen viser til det som administrasjonen i kommunen har sagt i saksgjennomgangen sin og innstilling som saksopplysningar og som vurderingar om tilhøva. Vi siterer det ikkje i full tekst, men finner grunn til å trekk fram relativt mykje for å vise dei opplysningane som også utvalet i kommunen har hatt tilgang til:

«Planstatus og Dispensasjonar:

Tiltaket ligg i LNF område. Det er naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan, som er kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. Tiltaket ligg i hundremetersbeltet og dispensasjon frå pbl §1-8 er naudsynt. Det er og naudsynt å vurdere delinga i høve til § 12 i jordlova, sidan gnr.126/6 og 10 er landbruk.»

«Eigedommen har eit samla areal på 510 da. Av dette er 35,5 da fulldyrka og overflatedyrka jord, 9,6 da er innmarksbeite, 24 da er skogsmark medan 424 da er myr og ope grunnlednt fastmark. Det har vore eigarskifte på eigdommen, og ny eigar vil ta opp att drifta. Det vert søkt om produksjonstilskot og det er inne søknad til Innovasjon Norge om tilskot til utvikling av ny næring på garden. I telefonsamtale med eigaren går det fram at han har planar for å ta i bruk heile garden til husdyrhald– hest, sau, anna – og kanskje utvikle eit «inn på tunet» tiltak.

Parsellen som er søkt delt frå er i oppgeve til 1,8 da. Måling av det omsøkte arealet i kartet syner at samla omsøkt areal er om lag 2500 m2. Om lag halyparten er i gardskartet for eigdommen klassifisert som overflatedyrka jord. Resten er tunareal, veg og ein liten bit skogsmark ned mot sjøen. Søker skriv at delar av arealet i mange år har vore nytta saman med 206/78 til frukthage. Resten er slåtteland og beite.»

«Godkjend plan på staden er NLF med landbruk i fokus. Eigdommen har etter tilhøva mykje fulldyrka jord, men manglar innmarksbeite. Den overflatedyrka jorda er grunnlendt og godt eigna til

beite, såleis kan ein seie at ei omdisponering til bustadtomt, vil føre til driftsulemper i form av tapt beiteareal, for eigedommen. Det er eit uttalt politisk mål å redusere forbruket av landbruksareal til føremål som ikkje tek sikte på landbruk. Når det no er klart at ny eigar er i ferd med å ta opp att drifta på eigedommen, og det er trong for alt areal eigna til beite, vurderer Lindås kommunen det slik at om-disponering av overflatedyrka jord til utvida tomt for eksisterande bustad, slik det er søkt om, ikkje kan tilråast.»

«Omsynet til driftsmessig gode løysingar: Parsellen som er søkt delt frå, omfattar mellom anna veg som er nytta som driftsveg for landbruk. Vegen ligg i dag på bruket, og bør truleg gjere det og i fram-tida. Elles kan det by på problem for bruket å komme til slåtteland og beiter. Søker skriv: «Veien opp til 126/78 ligger inne på gnr.126/6. Dette er ein vei som Hopsvågen 51 (126/78) må nytte for å komme opp til eigedommen sin. Hopsvågen 55 (126/6) kan og nytte denne veien. Pr. i dag nytter ikkje Hopsvågen 55 denne veien. 126/78 ønsker eigarskap til veien og står i dag for ved-likehald og brøyting av den.»

Kommunen er av den oppatninga at sjølv om bruket ikkje har nytta vegstumpen (ca.35m) dei siste åra, er no dette endra. Bruket skal takast opp att som sjølvstendig eining og dyr skal gå på beite og areal haustast. Då er det viktig at vegar som trengst for drifta høyrer til bruket. Bruket har tilkomst til bustadhuset sjølv om den omtalte vegen vert delt frå, men det sikrar ikkje tilkomst til driftsareala. Deling slik det er søkt om vil truleg føre til driftsmessige ulemper for landbrukseigedommen.»

«Konklusjonen på denne drøftinga må etter kommunen sitt syn, verte at deling slik det er søkt om ikkje kan tilråast. Ein mindre parsell som omfattar noko areal nytta til plen, litt meir areal som i dag er nytta til veg/oppstilling av bil, og noko areal rett nordaust for dette vegarealet vil ein kunne gje løyve til å dele frå, dersom det vert søkt om det. Slik søknaden ligg i dag, vil ein tilrå at deling ikkje kan godkjennast.»

«Forbod mot tiltak i LNF-sona §20-1:

I LNF området er det berre tiltak som er knytt opp mot landbruk, naturbruk eller friluftsliv som er til-late. I denne saka gjeld det å dele areal frå ein landbrukseigedom for å utvide ein bustadeigedom. Den tilrådde grensa for å godkjenne tilleggsareal til eksisterande bustadeigedommar i føresegnene til kommuneplanen (pkt.5.6) er 200m². I denne saka gjeld det eit samla areal på om lag 2,5da. Delar av arealet er overflatedyrka jord og beite, og deling er frå ein eigedom der nye eigarar er i ferd med å take oppatt drifta på eigedommen. Sjå elles utgreiing i samband med vurdering etter jordlova.»

«Drøfting av tiltaket i høve til jordlova har synt at delinga det er søkt om ikkje kan sameinast med om-synet til landbruket. Dette skuldast at parsellen ein vil dele frå er for stor, omfattar dyrka mark og ein veg som er vesentleg for drift av areala.

Kommunen konkluderar difor med at omsyna bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå vert sett vesentleg til side, og at det ikkje ligg til rette for dispensasjon.

Tilgjenge for landbruket til driftsareala vert dårlegare dersom det omsøkte arealet vert delt frå. Det inneber kanskje at landbrukseigedommen må bygge seg ny tilkomst, noko som kan føre til fleire ut-køyringar til den kommunale vegen. Dette kan i sin tur redusere tryggleiken for andre som ferdast langs vegen. Slik administrasjonen vurderer søknaden som ligg føre, ligg det ikkje til rette for å gje dispensasjon for frådeling av parsellen det er søkt om. Det er overvekt av ulemper ved tiltaket.»

Fylkesmannen sitt syn på saka

Det går klart fram av opplysningane i saka at det er eit gardsbruk som ei tid har vore ute av drift. Det har vore eit generasjonsskifte på garden, der ny eigar vil starte opp gardsdrift igjen. Det er aktuelt og konkret. Men ny gardsdrift er ikkje starta opp ennå. Det er vesentlege opplysningar for vurderinga av saka. Slik den ligg føre, er det all grunn til å sjå det som avgjerande for vurderingane.

Utvalet seier i grunngjevinga si at:

«Landbruket i området vert ikkje råka. Arealet er i dag ikkje nytta til jordbruk/drift. Området har i mange år vore brukt slik det nå er søkt om. Det fører ikkje til endra bruk, kulturlandskapet vert difor ikkje endra.»

Korkje her eller elles i grunngjevinga syner utvalet i kommunen at den legg til grunn at gardsdrifta blir tatt opp att. Her er inga vurdering av det, eller at ein viser til det. Utvalet legg heilt og fullt vekt på den tida garden har vore ute av drift.

Utvalet seier også at:

«Arealoverføring skaper samsvar mellom arealet som vert nytta og eigarskapen til arealet», samt at: «Deler av hagen til gbnr 126/78 ligg inne på eigedom gbnr 126/6. Det ligg veg, borehol, frukttrær og plen på området. Frådeling får lite å seia for arealressursane på bruket.»

Her viser heller ikkje utvalet at dei er klar over at gardsdrifta skal starte opp att. Vidare ser ein bort frå at det er oppgjeve at deler av arealet er overflatedyrka jord, slik det går fram av utredninga til administrasjonen. Det har naturleg nok mykje å seie, gjerne avgjerande, for ei vurdering av kva frådeling har å seie for arealressursane på bruket.

Korleis vedlikehaldet blir delt mellom eldre gardbrukar som har lagt ned drifta, og etterslekta som bur i nærleiken, gir ikkje uttrykk for det som er naturleg ved drift på garden eller korleis det vil vere med drift på garden. Det er vanskeleg å sjå ei slik mellombels vedlikehaldsfordeling som relevant når det skjer ei endring med ny eigar og ny drift på garden. Nok ein gong ser utvalet bort frå den aktuelle situasjonen, og syner heller ikkje at ein veit om, eller legg vekt på dei aktuelle og reelle tilhøva.

Administrasjonen har ein nøye gjennomgang av saka og tilhøva på eigedomane. Når det politiske utvalet ikkje føl denne, kan ein ikkje krevje eller vente at grunngjevinga blir den same. Ho må bli kortare og av ein annan karakter. Fylkesmannen legg vekt på det i handsaminga si. Men vi må krevje at grunngjevinga for vedtaket i kommunen viser at ein legg til grunn riktig faktum, og at det ligg føre ei vurdering som byggjer på dei mest vesentlege faktaopplysningane i saka. Utvalet kan vere ueinig i konklusjonen til administrasjonen, men det må grunngje det. Og då må utvalet vise at ein forstår situasjonen på garden. Den korte grunngjevinga viser her tvert imot at ho bygger på uriktig oppfatning av saka på dei mest avgjerande punkta. Denne uriktige oppfatninga er avgjerande for vedtaket.

Slik saka er opplyst av administrasjonen, er det grunn til å vente ei meir utfyllande grunngjeving dersom ein kjem til eit anna resultat enn det som er innstilt frå administrasjonen. Her er vesentlege tilhøve som må drøftast knytt til framtidig drift av garden, mellom anna trong for innmarksbeite og trong for å sikre driftsveg på eigen grunn. Vidare er det søkt om å skilje frå eit stort areal på 2,5 daa. Kommunen har retningsline til føresegna i kommuneplanen om at det kan leggjast til inntil 200 m² som tilleggsareal til bustad. Her er det over ti gongar så mykje. Det blir lagt til som bustadområde. Sjølv om det seiast at det skal vere til uendra bruk, går det ut av LNF og blir del av bustadtomt. Arealet er så stort at det kan romme fleire bustadar. Saman med eksisterande tomteareal på 1,8 daa, blir det så stort at det vanskeleg kan seiast å vere ei ordinær bustadtomt. Det er omtalt av administrasjonen, men det er all grunn til å vurdere nærare. Grunngjevinga frå utvalet står i kontrast til desse tilhøva i saka som tilseier ei anna og nærare vurdering og grunngjeving.

Heile grunngjevinga til utvalet framstår samla slik at den bygger på noko anna enn at gardsdrifta skal takast opp att, kva areal det er tale om, kva dei har å seie for ei ny drift, m.m. Det er det vesentlege i saka. Det er ikkje berre slik at grunngjevinga til utvalet ikkje viser at dette er vurdert. Den viser at utvalet har teke eit anna utgangspunkt, det motsette, der det ikkje kan sjåast at gardsdrifta skal takast opp att.

Dette er vesentlege sakshandsamingsfeil for alle vedtaka i saka av 04.02.2015. Det gjeld både for dispensasjonen etter pbl. § 19-2 og for vedtak etter jordlova §§ 9 og 12. Det er sakshandsamingsfeil som er avgjerande for vedtaka. Vi kan ikkje legge til grunn at feila ikkje har hatt avgjerande verknad på vedtaka, jf. fvl. § 41. Vedtaka er derfor ugyldige.

For den andre, siste, vurderinga etter pbl. § 19-2, om fordelane ved dispensasjonen er vesentleg større enn ulempene, manglar vedtaket grunngjeving. Det er ikkje gjort noko særskilt vurdering og grunngjeving av dette i det heile. Grunngjevinga ovanfor kan ikkje gjelde for dette. I så fall dekkjer den ikkje det temaet som skal vurderast og grunngjevast. Manglande grunngjeving er ei vesentleg sakshandsamingsfeil som klårt er avgjerande for resultatet og gjer vedtaket ugyldig, jf. fvl. § 41.

Fylkesmannen opphevar vedtaka i kommunen i saka og sender den tilbake til kommunen for eventuell ny handsaming. Kommunen må i den samanheng legge til grunn det som framgår av dette vedtaket. Ut frå opplysningane i saka synes det å vere grunn til at kommunen også diskuterer nærmare med partane om søknaden blir oppretthalde, eventuelt blir endra.

Partane kan påklage Fylkesmannen sitt vedtak til departementet innan tre veker frå ein har motteke vedtaket. Eventuell klage skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Arve Meidell
seksjonsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Kenneth Øksnes og Camilla Arentsen
Ståle Øksnes

Hopsvågen 51
Hopsvågen 59

5953
5953

FONNES
FONNES