



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Sigurd Kolbjørn Berg, 5557 2372

Vår dato
06.05.2015
Dykkar dato
18.03.2015

Vår referanse
2015/4304 423.1
Dykkar referanse
14/3835

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås kommune - gnr 56 bnr 12 - Hundvin - deling av grunneigedom

Me syner til kommunen si oversending, motteken av Fylkesmannen den 19.03.2015.

Vedtak:

Fylkesmannen i Hordaland stadfestar Lindås kommune sitt vedtak av 04.08.2014 i sak 14/3835.

Bakgrunn for saken

Me legg til grunn at partane er kjende med klaga og dei faktiske omstenda. Fylkesmannen gir her difor berre eit kort oversyn over sakshandsaminga.

Tiltakshavar Tore Nesse har søkt om å få dela frå to tomter. Saka vart sendt på høyring, og Fylkesmannen og Fylkeskommunen uttalte seg. Kommunen sin administrasjon gav 04.08.2014 løyve til å dela frå tomt nummer to, men av slo å gi delingsløyve for tomt nummer ein.

Tiltakshavar var i møte med kommunen om saka og fekk ytterlegare grunnar, og vart gjeven noko vegleiing, jf. brev av 09.09.2014. Klagar Elin Guldbrandsøy sette fram klage 13.10.2014. Klagar er syster til tiltakshavar. Ho fekk vite om vedtaket den 01.10.2014. Kommunen førebudde klagesaken, mellom anna med synfaring og i lag med eigar å finna alternativ plassering, utan at det lot seg løyse. Plan- og miljøutvalet kom den 04.02.2015 i sak 049/15 til at klaga ikkje vart teken til følgje. Saken vart så sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Fylkesmannen ser saken slik

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si handsaming av klagar. Fylkesmannen kan prøva alle sider av saka, og ta omsyn til nye omstende. Klageinstansen kan og ta omsyn til forhold som ikkje er klaga på. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka, eller oppheva kommunen sitt vedtak og senda det attende for heil eller delvis ny handsaming, jf. forvaltningslova (fvl.) § 34.

Fylkesmannen kan vurdere om rettslege villkår er oppfylte, men der det er utøvd fritt skjønn, skal staten leggja vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret, jf. fvl. § 34 andre ledd siste punktum. Fylkesmannen skal i saker om avslag på dispensasjon frå plan væra svært

tilbakehaldne med å gjera om på kommunen si avgjerd, sjå brev frå Miljøverndepartementet av 26.10.2010.

Privatrettslege høve

Klagar har synt til at ho i følgje arveoppgjeret for 25 år sidan skulle få ei tomt på eigedomen broren no har.

Fylkesmannen peiker på at privatrettslege omstende ikkje er relevante for ei byggjesak, med mindre noko anna følgjer av lova jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 21-6. Arv er ikkje nemnd nokon stad i pbl., må då reknast som helt privatrettsleg og er difor ikkje relevant i denne saken.

Alternativ plassering

Klagar skriv at ho ynskjer at kommunen kan finna ei alternativ plassering av ei tomt.

Kommunen kan ut frå høva i saka og parten sine tarv ha plikt til å rettleie, jf. fvl. § 11. Men etter pbl. § 21-2 er det søkjar som skal gje naudsynt informasjon i saker etter lova. Det kjem fram at kommunen under klagehandsaminga har prøvd å finna plass til hyttetomta anna stad på eigedomen, utan å lukkast. Fylkesmannen finn at dette ut frå omstenda oppfyller kravet om rettleiing.

Dispensasjon

Området er sett av til landbruk, natur og friluftsliv (LNF), og det er søkt om frådeling til fritidsbustad. Frådeling kan ikkje gjerast om det strid med plan, sjå plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1. Det er då naudsynt med dispensasjon etter pbl. § 19-2. Det er her krav om at omsyn bak planen ikkje blir sett vesentleg til sides, og at fordelane er klart større en ulempene ved tiltaket. Begge desse vilkåra må være oppfylte.

Klagar skriv at det er dårleg skog på staden og at det ikkje er vanskeleg å få tilkomst, og at det ikkje går nokon veg til skogen over den omsøkte tomta. Klagar skriv vidare at tomta ligg nære systema si fråskilde tomt (tomt 2) og at det er mogleg å finna løysing på vatn og kloakk. Fylkesmannen les dette som argument for at fordelane for å dispensere er større enn ulempene.

Garden som tomta skal skiljast ut frå er på nær 287 da, der 210 da er vurdert til å ha høg til sær s høg bonitet. Garden er i drift. I søknaden vert det opplyst at garden vil trenga veg over tomta her for å ha tilkomst til skogen. Området som skal delast ut er ein parsell på om lag 3,6 da av sær s høg bonitet, der det i følgje den landbruksfaglege vurderinga står planteskog. Parsellen ligg aust for ein veg gjennom området. Den landbruksfaglege vurderinga er at skogen truleg ikkje er avgjerande for gardsdrifta, men at ein fritidsbustad lett vil komma i konflikt med alle typar landbruksdrift på staden, mellom anna blanding av vanlege kjøretøy landbruksmaksinar og mjuke trafikantar som gåande og syklande.

Tomta vil i følgje kommunen «kila» seg inn i eit LNF-område. På staden er det sett av område til bustader og fritidsbustader på vestsida av vegen, men på austsida er kommunen ikkje viljug til å dela frå fleire, sjølv om det i nærleiken har vore delt frå ein tomt.

Fylkesmannen er etter å ha vurdert saka, samd i den landbruksfaglege vurderinga som er gjort av området. Garden er i drift, området har høg bonitet, og er tilplanta. Det vil framleis være

skog og utmark som høyrer til garden, og bruk av dette, anten til beite eller til hogst, vil føre til blanding av trafikk og landbruksmaskinar, sidan grunneigar treng tilkomst til området, jf. det han har sagt om trongen for vegrett i søknaden.

Kommunen var på synfaring under klagehandsaminga og har gitt ei skildring av tomta i sakframstillinga. Fylkesmannen tiltrer denne vurderinga. Det er vanskeleg å sjå at ei hytte kan plasserast på eigedomen då ho vil måtte komma sær nær vatnet på austsida.

Fylkesmannen finn ikkje nærleik til tomt nr. to er særleg relevant sidan den tomta ligg innanfor eit anna planområde. Fylkesmannen finn at vatn og kloakk til tomt nr. ein vil vera vanskelegare å utføre grunna krysning av veg og at det vil vera nær vatnet på austsida av parsellen, og at fordelane ved å tillate utskilling nett her då vil vera minimale. At det er i nærleiken av systema si eigedom, er eit reint privat høve som ikkje kan reknast som eit relevant omsyn i denne saka. At løyvet kan gjera det mogleg å gjennomføre arven som føresett, må og reknast som ein så personleg fordel at det ikkje kan ha noko vekt i vurderinga av om fordelane ved dispensasjonen er klårt større enn ulempene.

Slik Fylkesmannen ser det, er ulempene ved å gje dispensasjon til frådeling her større enn fordelane ved tiltaket. Vilkåra for å gje dispensasjon er difor ikkje oppfylte, jf. pbl. §§ 19-2.

Fylkesmannen stadfestar kommunen sitt avslag på søknad om frådeling av tomta.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg, og kan ikkje klagast på, jf. fvl. § 28 tredje lekken.

Med helsing

Karen Elin Bakke, e.f.
seniorrådgjevar

Sigurd Kolbjørn Berg
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Tore Nesse	Hundvin	5956	HUNDEVIN
Elin Gulbrandsøy	Eidavegen 225	5993	OSTEREIDET