

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
035/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019
	Plan- og miljøutvalet	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	18/3496

Klage på avslag på søknad om frådeling - gbnr 238/4 Eknes indre

Vedlegg :

Søknad om deling av eigedom - gbnr 238/4 Eknes indre
Søknad om deling av eiendom 238/4
Søknad om oppretting av ny eigedom
Vedlegg til søknad
Supplering av søknad - gbnr 238/4 Eknes indre
Uttale til søknad om dispensasjon til frådeling - gbnr 238/4 Eknes Indre
Uttale - Lindås - gbnr 238/4 Eknes Indre - frådeling - dispensasjon
Tilleggsinformasjon uthus delingsak - 238/4 Eknes indre
IMG_5008 IMG_5009 supplering delingsak kommentar til FM si uttale - 238/4 Eknes indre
Avslag på søknad om deling/arealoverføring - gbnr 238/4 Eknes indre
Svar på henvending med omsyn til rettleiing og vegen vidare etter avslag på søknad om deling - gbnr 238/4 Eknes indre
Klage på vedtak om frådeling - gbnr 238/4 Eknes indre
Disp deling gbnr 238/4 Eknes indre
Kartutsnitt KPA gbnr 238_4
Kartutsnitt orthofoto 2015 gbnr 238_4
Kartutsnitt orthofoto 2015 gbnr 238_4
Oversiktskart

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 14.02.2019 der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og § 5.11 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 238/4 med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, og avslag på søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr.238/4 med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. 20-4 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 035/19

PM - behandling:

Framlegg frå I. Fjeldsbø-H:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 238/4

Adresse: Eknes 17

Tiltakshavar/eigar: Andreas Granli Søråa

Klagar: Andreas Granli Søråa

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling av bustad med tilhøyrande areal på eigedom gbnr. 238/4.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 14.02.19.

Det er motteke klage på vedtaket av Andreas Granli Søråa den 07.03.19. Klagen er rettidig.

Planstatus

Eigedomen er omfatta av kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA). Arealet som er søkt frådelt ligg i område som er avsett til føremålet LNF med spreidd bustadbygging.

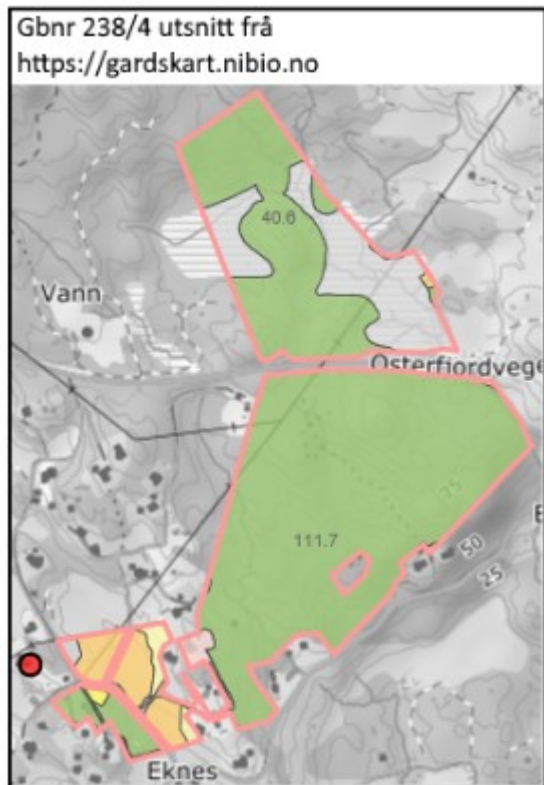
Det er for inneverande planperiode ikkje opna for nye einingar i området.

Det vil sei at omsøkt frådeling krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå KPA § 5.11. I tillegg til KPA § 5.11 krev frådeling at ein vurderer tiltaket i høve KPA § 5.12.

Av planskildringa pkt. 3.2.1 går det fram at nokon av områda som låg inne i gamal plan som LNF med spreidd bustadbygging vart vidareført som LNF spreidd for å forenkle søknadsprosessar for eksisterande bustadar som til dømes ønskjer å føre opp garasjar eller liknande mindre tiltak. Desse områda vart vidareført i gjeldande KPA med 0 nye einingar i planperioden. Det aktuelle arealet ligg i eit slikt område.

Vidare ligg store delar av arealet på gbnr. 238/4 som LNF føremål i kommuneplanen sin arealdel.

Kart/Foto



Utsnitt orthofoto 2015,
gbnr 238/4



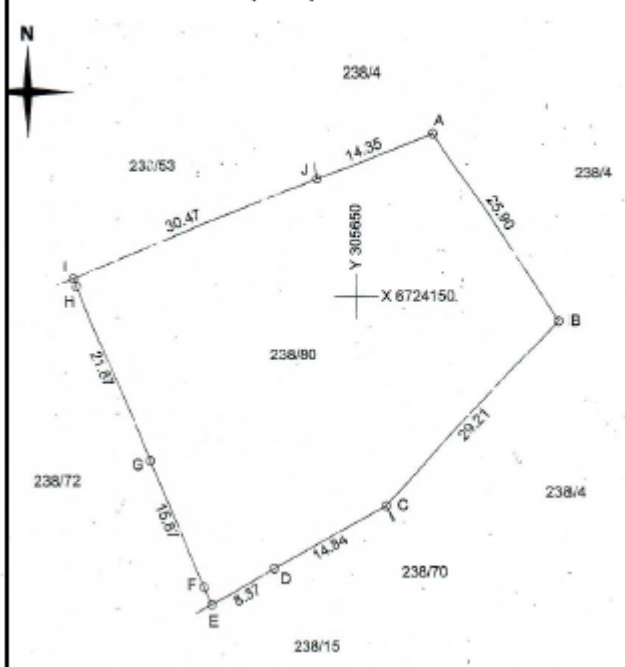
Utsnitt skråfoto 2012, gbnr 238/4
bustad som er søkt frådelt



Utsnitt situasjonsplan omsøkt
parsell, datert 21.08.18



Utsnitt målebrev for gbnr 238/80,
nå omsøkt frådelt på ny



Historikk

Arealet som no er søkt frådelt har tidlegare vore ein eigen eigedom, gbnr. 238/80 med eit areal på 1690 m² jf. vedlegg i saka. Eigdommen vart delt frå gbnr. 238/4 i vedtak i sak 2006/2064 datert 22.09.2006. Arealet vart oppretta som eigen grunneigedom, gbnr. 238/80,

ved tinglyst kartforretning 01.12.2006 (dagboknr.: 598150).

I sak 14/5490 vart det i vedtak datert 04.07.2014 gjeve løyve til frådelling av det opphavlege tunet på gbnr. 238/4. Arealet eksisterar i dag som gbnr. 238/85. Søknaden var grunngjeve med at eigar av gbnr. 238/80 hadde ønskje om å overta arealet for å starte opp med sauehald. Eit vilkår i vedtaket var at gbnr. 238/80 og attverande del av gbnr. 238/4 skulle samanføyast.

Eigedom gbnr. 238/80 og gbnr. 238/4 vart tinglyst samanføyd 19.12.2014.

Heimelshavar ønskjer no å opprette ny eigedom ut av gbnr. 238/4 ved at ein deler frå arealet tilsvarande tidlegare grunneigedom gbnr. 238/80.

Klage

Tiltakshavar har i brev datert 21.02.19, dagsett 07.03.19, komt med følgjande klage på avslag:

(...)Undertegnede er av den oppfatning at Vedtaket bør endres på følgende grunnlag;

(i) Kommunen har ikke overholdt sin veiledningsplikt etter forvaltningsloven § 11 og har således fattet vedtak i saken uten at undertegnede har hatt mulighet til å "...ivareta sitt tarv...på best mulig måte..."

(ii) Tiltaket er ikke gjenstand for dispensasjon og kommunen har derfor vurdert uriktig hjemmelsgrunnlag for Vedtaket;

(iii) For det tilfelle at kommunen fastholder sitt standpunkt om at tiltaket er gjenstand for dispensasjonssøknad så må det være klart at vilkårene for å gi dispensasjon er tilstede og søknaden burde vært innvilget;

(iv) Vilårene for deling etter jordloven § 12 er til stede og kommunen er således forpliktet til å fatte vedtak i tråd med søknaden. Kommunen har ikke hjemmel for å avslå søknaden om deling; og

(v) Vedtaket må omgjøres da kommunen ved å nekte fradeling praktiserer

urimelig forskjellsbehandling i strid med kommunens øvrige praksis.

Undertegnede vil i det videre redegjøre nærmere for ovennevnte anførsler.(....)

For klage i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Vurdering

Vedtaket det vert klaga på gjeld søknad om fradeling av bustad på gbnr. 238/4. I vedtaket som er påklaga var administrasjonen si vurdering som følger:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl. § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknaden krev at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin

arealdel for 2011-2023, samt frå KPA § 5.11 som i inneverande planperiode ikkje opnar for nye einingar i LNF-spreidd området på Eknes.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Det aktuelle tiltaket omfattar frådeling av bustadhuset på garden, som eit resultat av evt. frådeling vert gbnr. 238/4 ein husløs gard. Samt at ein og får oppretta nytt areal utan bustad som ligg i område avsett til LNF-med spreidd bustadbygging der det i inneverande planperiode ikkje er opna for nye einingar.

Kommunen har forståelse for tiltakshavar sin situasjon, men kommunen si rolle som arealforvaltar er å sjå til at ein har ei føreseieleg forvaltning av areala i kommunen.

Det er i dialog med heimelshavar opplyst at eigedom gbnr. 238/4 skal fortsette å vere i heimelshavars eige. Opparbeidd jordbruksareal vert leigd vekk, og det er planar om å ta ut hogstmoden skog om om lag 10 år, jf. Søknad om dispensasjon. Det er slik kommunen oppfattar saka per no ikkje planar om at det attverande arealet på gbnr. 238/4 vert overført til ein eigedom som er i aktiv landbruksdrift i dag.

Omsøkt frådeling fører til at ein ytterlegare stykker opp eigedom gbnr. 238/4. Eit vilkår i vedtak der ein fekk frådelt det opphavlege våningshuset på gbnr. 238/4 (no gbnr. 238/85) var at eigedom gbnr. 238/4 og gbnr. 238/80 vart samanføyd.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet ligg i område der ein i inneverande planperiode ikkje har opna for etablering av nye bueiningar. Vidare er det lagt vekt på at ein ved omsøkt frådeling sitt att med ein gard utan våningshus. Det er og lagt vekt på at dagens gbnr. 238/4 er eit resultat av at det opphavlege våningshuset på bruket vart frådelt og oppretta som eigen eigedom.

Vidare er det vektlagt at Fylkesmannen i Vestland rår i frå å dele frå arealet slik som omsøkt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel samt frå KPA § 5.11 ikkje er oppfylt.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om frådeling avslått, det vert ikkje

gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1800 m² frå gbnr.238/4.(...)

Vurderinga vert lagt til grunn ved handsaming av klagen.

Manglande rettleiing.

Kommunen har i forkant av vedtak i saka vore i telefonisk kontakt med tiltakshavar og orientert om kva praksis kommunen har ved søknad om frådeling av bustadhus frå gardsbruk og saksgang i høve administrativt avslag og eventuell klage på avslag. Det vart vidare i brev av dato 21.12.18 orientert om manglar ved søknaden.

Det som er beklagelig er at ein i vedtaket som er påklaga ikkje har tatt stilling til tiltakshavar sitt ønske om å utsette handsaming av søknaden til etter at ny kommuneplan er vedteken.

Tiltakshavar burde ha fått skriftleg orientering om at han kunne trekke søknaden.

Tiltakshavar har ei forventning av at det ved rullering av kommuneplanen vert opna for ny bustadar i området og at arealet soleis vil ha ein annan verdi enn det har i dag som LNF-føremål og LNF-spreidd.

Ein er per no ikkje ferdig med framlegg til ny kommuneplan eit av arbeida som gjennstår er å gå gjennom områda avsett til LNF med spreidd bustadbygging og vurdere om desse skal vidareførast eller takast ut av kommuneplanen. Det er så langt i planarbeidet ikkje tatt stilling til arealutviklinga for området på Eknes.

Ikkje tilstrekkeleg opplyst

Tiltakshavar meiner at kommunen ikkje hadde tilstrekkeleg informasjon til å kunne handsame søknaden og at kommunen har gitt feile opplysningar til Fylkesmannen ved oversending av søknaden, då det i oversending er opplyst at eigedomen er bygd med einebustad, garasje og eit mindre uthus/landbruksbygg.

Opplysningane gjeve i oversendingsbrev datert 21.12.18 er henta i frå matrikkelen. Det var ikkje kjend i kommunen at det mindre uthus/landbruksbygg på eigedomen var tatt ned.

Kva bygg som er ført opp på eigedom gbnr. 238/4 i høve landbruksbygg har ikkje i vesentleg grad påverka kommunen si vurdering i saka.

Kommunen sin praksis i slike saker er at ein ikkje ønskjer å opprette landbrukseigedomar utan bustadhus.

Det vert framsett påstand om at kommunen ikkje i tilstrekkeleg grad har orientert om verdi/lagt vekt på bustaden sin verdi i samband med oversending av søknad til uttale og handsaming av søknad.

Økonomiske omsyn er ikkje vektlagt ved handsaming av søknadar etter plan- og bygningslova, dette er moment som er privatrettslege og som står utanfor vårt vurderingsgrunnlag.

Det vert påpeika frå klagar at det ikkje ligg føre uttale frå landbruksavdelinga i kommunen. Kommunen sin praksis er at det ved søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i samband med frådeling er å oversende saka til Landbruksavdelinga til uttale og vurdering etter jordlova. I dette høvet er omsøkt frådeling vurdert å ikkje vere i samsvar med kommunen sin praksis. Då det ikkje kom skriftleg uttale frå Landbruksavdelinga var administrasjonen i telefonisk kontakt med Landbrukssjefen som og uttalar at vi ikkje har praksis for å opprette huslause gardar i Lindås kommune.

Så lenge administrasjonen var negativ til omsøkt tiltak såg ein det ikkje som naudsynt at det låg føre ytterlegare uttale frå Landbruksavdelinga på vedtakstidspunktet.

Om tiltaket krev dispensasjon/Vedtaket må omgjøres da TIL mener vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt

Den omsøkte frådelinga krev dispensasjon frå gjeldande arealføremål, eigedomen er omfatta av arealføremålet LNF med spreidd bustadbygging, medan største del av eigedommen ligg som LNF areal. Eigedommen er ein landbrukseigedom. Det overordna vurderingsgrunnlaget i administrasjonen si handsaming av søknaden er at ein gjennom omsøkt frådeling oppretter eit bruk utan bustadhus og at ein då på sikt risikerer at det vert søkt om etablering av ny bustad på bruket.

Ein opner då opp for bygging av det som i praksis vil vere bustad nr.3 på bruket, ei utvikling vi ikkje har praksis for i Lindås kommune, vi viser blant anna til søknad om frådeling av ny grunneigedom frå gbnr. 64/1 Myksvoll, vår saksreferanse 17/2404, der det vart søkt om

frådeling av parsell i samband med oppføring av det som ville vere bustad nr. 3 på bruket. Det vart gjeve administrativt avslag i saka, ved handsaming av klage i Plan- og miljøutvalet vart vedtaket omgjort. Ved oversending av vedtak til fylkesmannen vart det av fylkesmannen klagt på vedtaket. Ved ny handsaming i Plan- og miljøutvalet vart løyve til frådeling stadfesta, saka vart endeleg handsama av settesfylkesmann, fylkesmannen i Rogaland, i vedtak datert 01.10.18, der det vart gjeve avslag på søknad om frådeling av bustadtomt.

Historisk sett i høve gbnr. 238/4 har ein då oppretta opphavleg gardstun som eigen eigedom gbnr. 238/85 og så kravd gbnr. 238/80 og gbnr. 238/4 samanføyd med det mål om at det ikkje skulle vere ein landbrukseigedom utan våningshus.

Å opprette nye eigedomar på areal avsett til LNF-spreidd gjev ei forventning om at ein på sikt kan bygge på eigedomen. Å opprette nye eigedomar vil soleis gje feil signal frå kommunen med omsyn til kva ein kan forvente og innrette seg etter som følgje av løyve til etablering av ny eigedom. Sjølv om arealet som her er søkt frådelt frå før er bygd med bustad så vil delar av arealet på gbnr. 238/4 verte liggjande igjen som LNF med spreidd bustadbygging og vere ubygd. Ein vil og opprette eit bruk der store delar av arealet ligg som LNF føremål og som følgje av omsøkt frådeling vil vere ubygd, og som i framtida kan verte søkt bygd med bustad.

Tiltakshavar meiner at vilkår for frådeling etter jordlova er oppfylt

Saka er ikkje handsama etter jordlova, det er kommunal praksis å i første omgang vurdere tiltaket etter plan- og bygningslova. Dersom ein ser at ein ikkje vil gje løyve etter pbl. gjer ein vanlegvis ikkje vedtak etter jordlova då dette kan gje feil signal ut til tiltakshavar. Det vert ikkje gått nærare inn på dette her.

Tiltakshavar meiner kommunen praktiserer urimeleg forskjellsbehandling

Det er i klage framsett påstand om urimeleg forskjellsbehandling og det vert vist til løyve til oppføring av bustad på eigedom gbnr. 233/6 i 2018. Den aktuelle saka gjaldt søknad om løyve til oppføring av ny bustad i samband med ønske om å starte opp med drift på bruket. Eigedom gbnr. 233/6 har vore utan bustadhus sidan 80-talet. Det opphavlege bustadhuset på bruket vart godkjent riven i vedtak datert 15.05.1985 saknr. B-156/85.

Tiltakshavar si sak gjeld søknad om frådeling av bustad på gbnr. 238/4 som medfører at eigedomen vert eit bruk utan bustad. Den aktuelle bustaden vert i praksis å rekne som bustad nr. 2 på bruket då det opphavlege våningshuset med driftsbygning vart frådelt gbnr. 238/4 i 2014 og oppretta som eigen grunneigedom gbnr. 238/85.

Dei to søknadane er ikkje direkte samanliknbare, administrasjonen kan ikkje sjå at det er praktisert usakleg forskjellsbehandling i saka.

Konklusjon

Ein kan ikkje sjå at det i klagen har komt fram nye moment som gjer at ein endrar vurdering i saka.

Vedtak av ny kommuneplan er no utsett frå juni til september 2019, kommunen kan ikkje opne opp for at saker ligg på vent i påvente av vedtak av ny kommuneplan.

Det er uheldig at tiltakshavar ikkje vart skriftleg orientert om høve til å trekkje saka etter at han i e-post datert 30.01.19 bad om at handsaming av søknaden vart utsett til ny kommuneplan er vedteken.

Etter ein gjennomgang av det som kjem fram i klagen kan ikkje administrasjonen sjå at det ligg føre omsyn som tilseier ei anna vurdering i saka. Klagen vert ikkje teken til følge.

Lenke til innsyn: [18/3496](#)