



MELAND KOMMUNE
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Arkivnr.: 423.1
Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Klageavgjerd i byggjesak - gnr. 51 bnr. 9, Meland kommune **Tiltakshavar: Anne Marie Skurtveit**

Fylkesmannen i Hordaland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for å kunne dele grunneigedom. Fylkesmannen gjer om vedtaket slik at det ikkje blir gitt dispensasjon.

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 19.3.2018 kor Fylkesmannen i Rogaland blir oppnemnd som settefylkesmann ved behandlinga av ovannemnde klagesak. Vi beklagar lang saksbehandlingstid hos Fylkesmannen i Rogaland.

Bakgrunn for klagesaka

Saka gjeld søknad om å dele frå ein parsell med bustad frå ovannemnde eigedom. Bustaden som er kårhuset på eigdommen har etter det opplyste vore brukt som bustad i 20 år av søkar si dotter.

Meland kommune behandla søknaden den 23.1.2018 og gjorde følgjande vedtak.

Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådeling av bustadhus med tomt på gbnr 51/9, jf søknad motteke 16.10.2017.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 51/9, jf søknad journalført motteke 16.10.2017.

- *Det blir satt vilkår for godkjenninga at parsellen ikkje vert større enn 0,9 daa.*
- *Tilkomstvegen forbi huset må utvidast, slik at ein kan passere med landbruksutstyr utan at det blir til hinder for bustadføremålet eller landbruket. Eksakt løysing skal vurderast saman med løyve etter pbl. Kap. 20.*
- *Vegrett må tinglysast til den nye parsellen, seinast saman med oppmålingsforretninga.*

(Fylkesmannen i Hordaland hadde før dette rådd frå dispensasjon da saka var på høyring)

Kommunens vedtak er i brev av 8.2.2018 påklaga av Fylkesmannen i Hordaland. Klagen gjeld kommunens vedtak om dispensasjon frå kommuneplanen.

I klagen blir det i hovudsak peika på at eigedommen er ein landbrukseigedom og at å dele frå parsellen vil føre til ein i landbrukssamanheng lite ønskeleg ytterlegare fragmentering av areala på landbrukseigedommen. Klager peikar i denne samanheng på at eigedommen også tidlegare er blitt delt. I klagen blir det elles peika på at vedtaket inneber at det blir oppretta ein fritt omsetteleg bustadeigedom sentralt plassert på landbrukseigedommen. Dette kan medføre uheldige konflikhtar mellom landbruket og bebuarane i bustaden – noko som igjen kan føre til at landbruksdrifta blir pålagt restriksjonar. Klagar peikar også på presedensfaren og at tiltaket vil innebære at noko innmarksbeite gå tapt.

Fylkesmannen visar til klagen.

Kommunen behandla klagen den 6.3.2018 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagar har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefrista, 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.

Oppretting av ny grunneigedom krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl. §§ 20-1 bokstav m) og 20-2.

Kommunen skal gje løyve dersom deling av eigedommen ikkje er i strid med plan- og bygningslovgivinga, jf. pbl. § 21-4.

Eigedommen er i kommuneplanens arealdel angitt med arealføremålet landbruks,- natur- og friluftsområde (LNF-område). I pkt. 3.1 i føresegna til kommuneplanen går det fram at område kan nyttast til naudsynte tiltak for landbruks- og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Delingstiltaket er ikkje ledd i landbruks- og gardsbasert næringsverksemd på eigedommen, tiltaket inneber vidare at gardshuset på den aktuelle parsellen går over til å bli eit vanleg fritt omsetteleg bustadhus i staden for eit gardshus. Tiltaket krev på denne bakgrunn dispensasjon frå kommuneplanen, jf. pbl. § 11-6.

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 lovas vilkår for å kunne dispensere er oppfylt er eit rettsbruksskjønn. Forvaltningslovas regel om å legge stor vekt på det kommunale sjølvstyret kommer difor i betraktning berre ved interesseavveginga av om dispensasjon skal gis når lovas formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt

Eigedommen er ein landbrukseigedom og er knytt til bnr. 4 som ei brukseining. Ein vesentleg del av eigedommen består av innmarksbeite samt overflatedyrka og fulldyrka jord. Det er opplyst at desse areala i dag blir brukt som beite for storfe og sau og at driftsbygningen på eigedommen blir nytta som lager. Fylkesmannen legg difor til grunn at LNF-føremålet i kommuneplanen i første rekke skal ivareta omsynet til landbruksinteressene på eigedommen. Spørsmålet er difor om desse interessene blir sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon frå kommuneplanen.

Det er på det reine at ein ved å dele frå den aktuelle parsellen vil få ein fritt omsetteleg bustadeigedom sentralt plassert i eit beiteområde. Klagar har ikkje konkretisert konfliktpunkta det blir sikta til i klagen. Slik saken er opplyst blir det truleg sikta til konflikhtar på grunn av lukt og støy frå beitande husdyr, gjødsling og anna støyande eller generande landbruksdrift på eigedommen. Fylkesmannen er samd med klagar i at slike konflikhtar mellom landbruket og bebruarane i den frådelt bustaden kan medføre at landbruket på eigedommen seinare kan bli pålagt driftsrestriksjonar av omsyn til bebruarane i bustaden. Dette gjeld særleg dersom eigedommen blir overtatt og busett av personar utan nokon form for tilknytning til landbruksverksemda i området. Fylkesmannen legg i denne samanheng til grunn at slike restriksjonar i nokon grad også kan vere sjølvpålagt av landbruket og at dei ikkje nødvendigvis må være pålagt av t.d. kommunelegen.

Fylkesmannens vurdering er på denne bakgrunn at ein dispensasjon vil sette omsyna bak LNF-føremålet i kommuneplanen vesentleg til side. Fylkesmannen har i denne samanheng også vektlagt at ein dispensasjon kan medføre lite ønskelege presedensverkingar i andre sakar kor det er ønske om å dele frå landbruksbustadar i LNF-områder i kommunen. Fylkesmannen vektlegg også at gardshuset det er tale om er ein del av ressursgrunnlaget på garden, og at ein ikkje kan sjå heilt bort i frå at det seinare kan bli behov for gardshuset i samband med landbruksdrifta på eigedommen. Fylkesmannen har forståing for kommunens ønske om å styrke busettinga i området, men kan likevel vanskeleg sjå ein styrka busetting i område utan vidare inneber ein avgjerande fordel med omsyn til om det kan gis dispensasjon. Dersom kommunen ønsker å legge til rette for auka busetting i det aktuelle området talar dei beste grunnane for at ein vurderer dette i ein plansamanheng og ikkje gjennom enkeltstående dispensasjonar. Fylkesmannen kan elles vanskeleg sjå at ei frådeling vil gje andre fordelar som etter ei samla vurdering er klart større enn ulempene det er vist til ovanfor.

Fylkesmannen finn på denne bakgrunn å måtte gjere om kommunens vedtak slik at det ikkje blir gjeve dispensasjon frå kommuneplanen.

Vedtak følgjer på neste side.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunens vedtak om dispensasjon slik at søknaden om dispensasjon frå kommuneplanen blir avslått.

Klagen blir tatt til følge.

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

Jan Petter Stangeland
ass. avdelingsdirektør

Erik Thomsen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

—
Saksbehandlar: Erik Thomsen
Saksbehandlar telefon: 51568879
E-post: fmroeth@fylkesmannen.no

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Anne Marie Skurtveit	Landsvik 75 A	5917	Rossland