

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
025/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	02.05.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	17/1882	18/5259

### Delingssak gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom for eksisterande bustad - dispensasjon LNF - klagehandsaming

#### Saksopplysingar:

Det er søkt om frådeling av eksisterande våningshus (byggningsnummer 1761222137) og landbruksbygning/garasje (byggningsnummer 1761222153) med føremål bustad. Arealet på den nye eigedomen er opplyst å vere ca. 2 daa. Delingssøknaden gjeld det nyaste av to våningshus på garden.

#### PLT – vedtak sak 008/2018 av 24.01.18:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling av eksisterande våningshus med ca. 2 daa eigedom som omsøkt på følgjande vilkår:

Det må dokumenterast at eigedomen har lovleg avlaup, vassforsyning og tilkomst.

Det må leggjast fram for tinglysing erklæring om vegrett.

Det må leggjast fram for tinglysing erklæring om rett til å føre leidningsnett for vatn- og avlaup over anna eigedom.

Eigedomen får gjerdeplikt.

Saka vert ikkje sendt til oppmåling før vilkår 1-3 er oppfylt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1m, jf. § 26-1, § 19-2, § 11-6 og §§ 27-1, 27-2 og 27-4, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

#### Klage

Kommunen har den 27.02.18 motteke klage frå Fylkesmannen i Hordaland over PLT-vedtak 008/2018.

## Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Hordaland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 008/2018 er sendt Fylkesmannen i Hordaland den 06.02.18. Klagen er motteke 27.02.2018 og er framsett rettidig.

## Klagegrunnar

Fylkesmannen i Hordaland har vist til følgjande klagegrunnar:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde frå i dispensasjon i brev av 18.12.2017. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

*«Det er Fylkesmannen si vurdering at ei frådeling av dette huset vil føre til ei uheldig fragmentering av landbrukseigedomen, ved at det vil ligge eit fritt omsetjeleg bustadhus midt inne på landbrukseigedomen. Det er også kort avstand til dyrka mark, og det vil difor ikkje vere usamsynleg at ei frådeling kan føre til driftsulemper i eit langtidsperspektiv. Ifølge markslagskart har eigedomen 33,9 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, samt 52,4 dekar innmarksbeite. Sjølv om arealgrensene som følger av odelslova § 2 og konsesjonslova § 5 ikkje er oppfylt, så er dette ein relativt stor landbrukseigedom på Vestlandet.»*

Vi konstaterer at kommunen har ei anna vurdering av dei konkrete forholda. I kommunen si vurdering står det mellom anna at garden ikkje gjev næringsgrunnlag for to hushald, og vil kunne drivast vidare med det eine våningshuset. Bustaden er dermed ikkje viktig for drifta av landbrukseigedomen. Fylkesmannen er ikkje samd i denne vurderinga. Som vi skreiv i uttalen vår så er dette ein relativ stor landbrukseigedom på Vestlandet. Vi kan ikkje utelukka at det kan bli naudsynt med eit hus nummer to på denne eigedomen i framtida. Ved eventuell endra drift, sal av eigedomen eller overdraging til neste generasjon vil behovet for eit nytt kårhus kunne oppstå. Huset kan også leigast ut og på den måten vere ein resurs for garden.

Kommunen har også vurdert at ein frådelling ikkje vil komme i konflikt med landbruksdrifta i området, og at Fylkesmannen si uttale i saka er generell og ikkje tek stilling til dei konkrete tilhøva på eigedomen. Fylkesmannen kan ikkje sjå korleis vår vurdering ikkje er konkret, men vi skal presisere. Området som no er søkt frådelt vil ligge inne på ein samanhengande landbrukseigedom og vil difor føre til ein fragmentering av landbrukseigedomen. Dette er uheldig. Den omsøkte eigedomen vil også ha mark som er klassifisert som innmarksbeite på tre sider. Det vil seie at det kan komme til å gå beitedyr tett opp til eigedomen. Det er heller ikkje langt til fulldyrka mark. Det er ikkje uvanleg at det som følge av støy og lukt, oppstår konfliktar mellom bustadhus og landbrukseigedomar. Dette kan føre til restriksjonar på landbruket i eit langtidsperspektiv.

Fylkesmannen vurderer også at faren for presedens er stor. At eigar av garden vil skilje frå bustad frå gardstomta er ikkje ei unik sak, og kan gjerast gjeldande også i andre liknande saker.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådelling av bustadtomt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre |ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Fylkesmannen klagar difor på Radøy kommune sitt vedtak av 24.01.18, saknr. 088/18.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt, og ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltingslova § 42.

### **Uttale til klagen frå søkjar**

Klagen frå Fylkesmannen i Hordaland er sendt søkjar til uttale den 08.03.18 med frist for uttale den 29.03.2018. Søkjar har kome med merknadar i brev datert 23.03.2018.

Søkjar har følgande merkandar til klagen:

Som nevnt i tidligere dokument, er grunnen til ynskje om frådelling av bustadhus, at den yngre generasjon ikkje kan sjå seg råd til å ha 2 bustadhus å vedlikeholde i tillegg til driftsbygninger.

Eg som eigar vil ikkje overføre garden til den yngre generasjonen så lenge eg ikkje kan frådele mitt bustadhus.

Den yngre generasjonen held på å restaurere det gamle huset på garden, men når dei ikkje får overført garden vil dei heller ikkje stå som eigar av sitt hus.

Då eg overtok garden i 1980 var familiesammensetningen en annen enn den er i dag.

I dagens samfunn er det ofte nye familiekonstellasjoner som gjer det formålstjenleg å ha eigne bustadeigendomer, også på ein gard.

Driftsbygningen er fra 1933 og held ikkje den standeren som landbruksforskriftane seier ved en eventuell drift på garden. Eg kan ikkje sjå i et nært perspektiv at det vil bli nokon ny drift på garden.

Fylkesmannen hevder at eigendomen er ein relativ stor landbrukseigendom på Vestlandet, men garden har eit ulendt terreng, men små flater som ikkje egner seg til slåttemark med dagens maskiner. Garden er eit typisk sauebruk.

Eg kan heller ikkje si meg einig i Fylkesmannen sin vudering av at det blir ein uheldig fragmentering av landbrukseigendomen ved at vi skiller ut bustadhuset.

Huset har lett tilgang til hovedveg på privat veg som også blir nytta av 2 naboeigendomer. Bustadeigendomen som ønskes frådelt er heller ikkje en del av det opprinnelige gardstunet.

På naboeigendomen er det nylig skilt fra tomt til bustad. Denne ligg også midt innpå naboeigendomen som i sin tid var nytta til landbruk.

At frådelling skal føre til driftsulemper og restriksjoner i et langtidsperspektiv kan eg heller ikkje sjå.

Det ligg andre bustadeigendomer tett inntil garden og det har aldri vore noen konflikt i dei åra det var drift på garden.

Den frådelte eigendomen vil få gjerdeplikt og må dermed ha gjerde som held eventuelle beitedyr utanfor bustadeigendomen.

I mange landbrukskommuner går det beitedyr tett opp til tettbygd strøk, og i mange høve har beboerne der ikkje tilknytning til dyra. Eg kan dermed ikkje sjå at det skal vere noko anleis her og at frådelig kan føre til presidents.

Det kan det bli heftet i grunnboken at fremtidig eigar av garden skal ha første rett til å kjøpe tilbake den frådelte eigendomen til takst.

Eg ber om at det blir tatt ein synfaring før saken skal opp i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

## VURDERING

### Dispensasjon frå arealføremål LNF

Når det gjeld LNF-føremålet har fylkesmannen i hovudsak vist til høyringsuttala og at omsynet bak landbruksføremålet vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka med grunngjeving i at:

- garden er ei stor landbrukseigedom på Vestlandet og at det kan bli naudsynt med to hus for drifta av garden i fremtida.
- deling vil føyre til fragmentering av landbruksareal
- arealet vil ha innmarksbeiter på tre sidar
- Bustad så tett på ei landbrukseigedom vil kunne føyre til restriksjonar på landbruket som følgje av konflikhtar knytt til støy og lukt.

Når det gjeld vurderinga av om omsynet til landbruket vert vesentleg sett til side må kommunen som planstyresmakt i hovudsak støtte sin vurdering på dei landbruksfaglege vurderingane som er gjort av landbrukssjefen i handsaminga etter jordlova.

Kommunen som planstyresmakt har korkje kompetanse eller landbruksfagleg lokalkunnskap til å overprøve landbrukssjefen sine faglege vurderingar av konsekvensane for landbruket. I denne saka har landbrukssjefen i vedtak av 07.11.17 lag til grunn at oppretting av ei ny grunneigedom for heilårsbustad ikkje vil kome i konflikt med landbruksdrifta i området:

Ei frådeling av den 2000 m2 store bustadtomten råkar ikkje ressursgrunnlaget på garden jfr omtale av arealet lengre framme i saksutgreiinga. Arealet har liten verdi for jordbruket.

Ei deling av det omdisponerte arealet resulterer i ein fritt omsetteleg eigedom som kan selgast og dermed verta eigd av folk utan tilknytting til garden og landbruket. På ei anna side er det god buffertzone mellom tomten og jordbruksareal i aktiv drift og delinga vil såleis ikkje medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Ein tilrår at ein spesifiserer i skøyte til den nye tomten at den får gjerdeplikta rundt heile tomten.

Fylkesmannen i Hordaland har ikkje klagerett på kommunale vedtak etter jordlova, og fylkesmannen sin moglegheit for å fremje omsynet til landbruket er i handsaminga etter plan- og bygningslova. Fylkesmannen sin vurdering i denne saka ber preg av å være basert på kart og bilete, og ikkje på landbruksfaglege, konkrete vurderingar. Kommunen finn det vanskeleg å leggje større vekt på generelle landbruksfaglege omsyn enn dei konkrete landbruksfaglege vurderingane som er gjort av eiga landbrukssjef som både har landbruksfagleg kompetanse og lokalkunnskap.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at omsynet bak arealføremålet LNF, og landbruksomsynet spesielt, vert vesentleg sett til side av ei

dispensasjon i saka.

Utan nærmare grunngjeving har fylkesmannen vist til at fordelane ved ei dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Fylkesmannen har i sin klage dater 27.02.18 bare vist til presedensverknad. Rådmannen finn såleis ikkje grunnlag for å vurdere denne klagegrunna ut over å vise til vurderinga som er gjort i saksframlegget i sak 008/2018:

*I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at bustaden har gode bustadkvaliteter, at frådellinga ikkje krev nye infrastrukturtiltak og at det samfunnsmessig er tenleg at eksisterande bygg kan nyttas som bustad for å gje tilvekst i bygda.*

*Rådmannen er samd med Fylkesmannen i at omdisponering prinsipielt skal skje gjennom plan og at det ikkje er ynskjeleg med ein praksis der frådelling skjer på dispensasjonar. Radøy kommune har i sitt planverk både regulerte bustadområder og områder som er satt av til spreidd utbygging. Samstundes er busettingsstrukturen på Radøy slik at det ikkje er mogleg å fange opp alle behov gjennom plan. Radøy kommune har heller ikkje kapasitet til å ha eit planverk som til ein kvar tid er så oppdatert som ein kunne ynskje. Så lenge arealplan får vere styrande i det vesentleg tal saker ser rådmannen det som tenleg og naudsynt at nokre få saker kvart år vert løyst gjennom dispensasjonar. Rådmannen er restriktiv i sine vurderingar, og det skal vere spesielle tilhøve i saka for å gje dispensasjon til frådelling.*

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at ikkje fordelane ved ein dispensasjon er klart større enn ulempene.

## **Konklusjon**

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klaga som tilseier ei anna vurdering i saka.

## **SAKSHANDSAMINGSFRIST**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

*klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.*

Klagen er motteke 27.02.18. Frist for saksførebuing er 24.04.18. Grunna møtekalender for politisk organ har det ikkje vore mogleg å saksførebu saka innan fristen. Klagen er ferdig saksførebu i møte

i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 02.05.18. Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland (klageorganet) for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Som følgje av at det er Fylkesmannen i Hordaland som er klager vil klagesaka verte vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Klaga vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 008/2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 26-1 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd ved setjefylkesmann.

#### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 025/2018**

##### **PLT - handsaming:**

Leif Taule (SP) reagerer på Fylkesmannen sin klage i saka.

Taule kom med følgjande merknad/innspel:

Hovudutvalet vil også understreka og støtta seg til dei landbruksfaglege vurderingane som er gjort av landbrukssjefen i handsaminga etter jordlova.

Når det gjeld forholdet til plan- og bygningslova, vil hovudutvalet peika på at det ikkje er mogleg å fanga opp alle behov som måtte oppstå gjennom kommunale arealplanar. Det vil difor alltid oppstå ein del saker som må finna ei fornuftig løysing gjennom dispensasjonar.

Hovudutvalet legg stor vekt på at busetnaden på bygdene i Radøy ikkje bør svekkast, og det må difor finnast løysingar innan lovverket for at yngre generasjonar kan få overta gardar og bustadhus på ein økonomisk tenleg måte, og slik bli eigar av sin eigen bustad når infrastruktur og omsynet til landbruket elles ligg til rette for det.

Hovudutvalet ber innstendig om at Fylkesmannen trekkjer attende klagen i saka.

Hovudutvalet slutta seg til innspelet frå Leif Taule.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

##### **PLT - vedtak:**

Klaga vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 008/2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 26-1 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd ved setjefylkesmann.

**Vedlegg:**

Delings sak gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom for eksisterande bustad - dispensasjon frå arealføremål LNF

Gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom - Handsaming etter jordlova §§ 9 og 12

Delings sak Gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom for eksisterande bustad - uttale

Delings sak gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom for eksisterande bustad - Dispensasjon - klage  
20180326114155