

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
035/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.09.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	15/2248	17/9818

Delingssak gbnr 22/1 Rikstad - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF - klagehandsaming

Saksopplysingar:

Saka gjeld søknad om frådeling av ny grunneigedom for heilårsbustad på Rikstad.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har i sak 031/2017 den 21.06.17 gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF etter plan- og bygningslova § 19-2 og løyve til deling etter plan- og bygningslova § 20-1m.

Klage

Kommunen har den 04.07.17 motteke klage frå Fylkesmannen i Hordaland over PLT-vedak sak 031/2017:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og løyve til deling av ny grunneigedom for heilårsbustad på ca. 1 daa på følgjande vilkår:

1. *Det skal etablerast ein samla avkjørsle i samsvar med tilsagn frå Statens vegvesen.*
2. *Det må søkjast om utsleppsløyve og tilkopling til kommunalt vassverk.*
3. *Det må leggjast fram for tinglysing rett til å føra leidningsnett over anna eigedom og rett til å kopla seg til eksisterande privat leidningsnett.*
4. *Eigedomen får gjerdeplikt.*
5. *Plassering av bustaden skal tilpassast terrenget, og ikkje framstå dominerande og eksponert i landskapet.*

Grunngjevinga for vedtaket er at deling vil styrka busetnaden i Risnes-krinsen. Det har vore løyvd midlar frå Fylkesmannen i Hordaland og kommunen til Liv og lyst-prosjektet i Risnes-krinsen, og det er eit viktig lokalpolitisk mål å styrka busettinga i krinsen.

Det aktuelle arealet er ikkje viktig for landbruksdrifta. Eksisterande tilkomstveg over dyrka mark er bygd med vegklasse for liten lastebil og kan med mindre oppgradering nyttast som tilkomstveg til bustad.

Det vil ikkje vera driftsmessig eller miljømessige utfordringar knytt til deling. Støy og lukt vil vera svært avgrensa då tomta ligg inntil svært lite fulldyrka areal.

Det aktuelle arealet er lite interessant for friluftsliv. Landbruksvegen vil framleis kunne nyttast av allmenta som tilkomst til utmarka.

I vektinga av fordelar og ulemper er det lagt vekt på at tre avkjørsler vert samla i ei avkjørsle til fylkesveg.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova §§ 20-1d, jf. §19-2 og § 11-6, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Hordaland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 031/2017 er sendt Fylkesmannen i Hordaland den 03.07.17. Klagen er motteke 04.07.17 og er framsett rettidig.

Utsett iverksetting

Fylkesmannen i Hordaland har i klage av 04.07.17 bedt om utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Kommunen har den 06.07.17 treft avgjerd om utsett iverksetting.

Klagegrunnar

Fylkesmannen i Hordaland har vist til følgjande klagegrunnar:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak planføresegnene og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesett. 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 kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde frå dispensasjon i brev av 18.04.2017. 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 uttalen som grunnlag for klaga:

LNF-områda skal i utgangspunkt vera ubygde, og det kan berre førast opp nødvendige bygg i til-knyting til landbruksverksemd. Vern av jordressursane er ein føresetnad for å nå målsetjingar om mattryggleik og auka matproduksjon. Den nasjonale jordvernstrategien

har som mål at det årleg skal omdisponerast mindre enn 4000 dekar dyrka jord i Noreg fram mot 2020. Kommunane har eit klart ansvar for at det nasjonale jordvernålet vert nådd.

Gnr. 22 bnr. 1 er totalt på om lag 60 daa. 18 av desse er fulldyrka og nesten 9 daa er innmarksbeite.

Det aktuelle arealet er vist som innmarksbeite i markslagskart og ligg inneklemt mellom fulldyrka areal på to sider. Ved ei frådeling som omsøkt får ein ei uheldig oppstyking av jordbruksareal som vil kunne gi drifts- og miljømessige ulemper. Tenkt tilkomstveg vil vidare gå over fulldyrka areal. Vi viser elles til saksutgreiingane i samband med jordlovshandsaminga som vi sluttar oss til. Der heiter det m.a. at:

«Tross at den omsøkte tomta er det minst skånsame alternativet med tanke på tap av dyrka mark så er det likefult eit tap av dyrka mark. Vidare er det ei punktering av eit «samanhengande» landbruksområde fri for bustadhus og hytter. Den mest skånsame frådelinga er frådeling på utmark eller skrinne beiter som grensar inntil eksisterande hus og hytter. Fortetting kan også vere aktuelt. Det å kunne driva landbruk i eit større samanhengande område utan hus og hytter er ein stor fordel med tanke på rasjonell landbruksdrift inkludert spreining av husdyrgjødsel. Sjølv om det er leigjord bør det nyttast husdyrgjødsel dersom ein har høve til det.»

Vi viser elles til at det er delt frå ein bustadeigedom (gnr 21 bnr 17) frå denne eigedomen på den andre sida av den dyrka marka. Dersom ein også deler frå omsøkt areal, vert denne delen av den dyrka marka inneklemt mellom to bustadeigedomar med dei ulempene det kan få for drifta av dette arealet.

I saksutgreiinga vert det vist til at ved bygging bryt ein med etablerte byggelinjer mot veg og grensa for utbygging vert trekt nærare utmarka, samt at bustaden vil bli liggande eksponert på eit høgdedrag. Fylkesmannen deler vurderinga av at desse forholda er uheldige ut frå ivaretaking av landskapsomsyn.

Vi ser ikkje at busettingsomsyn kan vere avgjerande i denne saka, når ei frådeling vil være negativt for ivaretaking av jordbruksomsyn. Kommunen har sjølv i planverket sitt tatt stilling til kor ein ønskjer busetting, anten i form av område sett av til bustadformål eller område for LNF-spreidd.

Vidare frykter vi for at ein dispensasjon i denne saka vil kunne skape presedens for seinare

søknader om frådeling i LNF-områda i kommunen slik at arealdelen av kommuneplanen på sikt vil kunne miste sin funksjon som styringsverktøy for arealbruken i kommunen.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling, 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 då ikkje opp-fylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Radøy kommune sitt vedtak av 21.06.2017, sak 031/ 17.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt.

Uttale til klagen frå søkjer

Klagen frå Fylkesmannen i Hordaland er sendt søkjer til uttale den 06.07.17 med frist for uttale den 16.08.17. Det har komen slik uttale frå søkjer i e-post av 15.08.17:

I brevet fra Fylkesmannen er det to feil som bør bemerkes. (...)

1. «Tenkt tilkomstveg vil vidare gå over fulldyrka areal.»

Her er det slik at det allerede går vei til den tenkte tomten og vidare oppover. Dette er riktignok en traktorvei som er gressvokst. Ikke mye arbeid for å sette denne i fullgod stand.

2. «samt at bustaden vil bli liggande eksponert på eit høgdedrag.»

Huset som er tiltenkt tomten, er på ett plan. Det vil bli gjort grunnarbeider for å på huset senka i terrenget slik at toppen av huset ikke vil stige over haugen på baksiden.

VURDERING

Rådmannen har i si innstilling til sak 031/2017 konkludert med at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt. Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har gjort ei anna vurdering og konkludert med at omsynet til LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett tilside, og at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Fylkesmannen i Hordaland har i klagen mellom anna vist til at omsynet til landbruket og landskapet vert tilsidesett av ein dispensasjon i saka og at busettingsomsynet då ikkje kan tilleggast avgjerande vekt. Slik rådmannen forstår klagen frå fylkesmannen meiner fylkesmannen at omsynet til landbruket og landskapet tilseier at vilkår nr 1 i pbl. § 19-2 (omsyna bak bestemmelsen det vert dispensert i frå vert «vesentlig tilsidesatt») ikkje er oppfylt. Busettingsomsynet fell inn under dei omsyn som kan leggast vekt på under vilkår nr 2 («fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering»). Når vilkår nr 1 ikkje er oppfylt er det strengt tatt ikkje naudsynt å foreta ei vurdering av vilkår nr 2. Ei klar overvekt av fordelar kan ikkje «reparere» det tilhøve at vilkår nr 1

ikkje er oppfylt, jf. også rådmannen sitt saksframlegg i sak 031/2017:

I denne saka ville det kunne leggjast vekt på nærleiken til Bø sentrum og at eigedomen har akseptabel avstand til skule, idrettsanlegg og offentlege sørvistilbod på Bø. Fortetting nært opp til tettstaden Bø kan vere tenleg. Omsynet til busetting og fortetting kan imidlertid ikkje tilleggjast vekt som ein fordel når omsynet til landbruksdrift og landskap vert tilsidesett. Dette grunna at vilkåra i plan- og bygningslova er kumulative og begge vilkår difor må være oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon.

Søkjar har i sin uttale av 15.08.17 vist til at omsynet til landskapet og landbruket ikkje vert tilsidesett fordi vegen er lagt i trase for allereie eksisterande traktorslep, og at det er tenkt oppført bustad på eitt plan som ligg lågt i terrenget.

Det er rådmannen si vurdering at desse argumenta ikkje har stor vekt. Eit traktorslep er eit landbrukstiltak som ikkje fragmenterer landbruksområde. Terrenginngrepet ved eit traktorslep er også vesentleg annleis enn for ein køyreveg for bil. Rådmannen gjer samstundes merksam på at det ikkje er sett vilkår i vedtaket som sikrar at det vert ført opp bustad på eit plan.

Fylkesmannen har vidare vist til presedensverknader av vedtaket.

Fylkesmannen har også vist til føresegna i plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd der det framgår at kommunen ikkje bør gje dispensasjon når ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativ til søknaden. Fylkesmannen i Hordaland hadde negativ uttale til søknaden i brev av 18.04.17. Rådmannen har vist til føresegna i plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd i saksframlegg til sak 031/2017. Dette er såleis ikkje ein ny opplysning i saka, og rådmannen legg til grunn at utvalet har vekta denne føresegna mot det kommunale sjølvstyret i si vurdering.

Det har ikkje kome frem opplysningar i den politiske handsaminga eller i klagesaka som har endra rådmannen si vurdering av saka.

Konklusjon

Rådmannen hadde ikkje innstilling til vedtak i sak 031/2017, men vurderte at vilkåra for dispensasjon ikkje var oppfylt. Det er eit politisk vedtak som no er påklaga. Rådmannen har kommentert klagen ovanfor, men legg også klagesaka fram for handsaming utan administrativ innstilling.

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 05.07.17. Frist for saksførebuing er 30.08.17. Grunna ferieavvikling og

møtekalender for politisk organ har det ikkje vore mogleg å saksførebu saka innan fristen. Klagen er ferdig saksførebudd i møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 13.09.17. Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland (klageorganet) for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Som følge av at det er Fylkesmannen i Hordaland som er klager vil klagesaka verta 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:

Ingen administrativ innstilling til vedtak.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 035/2017

PLT - handsaming:

Hovudutvalet står fast på sitt tidlegare vedtak.

Det vart sett fram følgjande fellesframlegg:

Klagen frå Fylkesmannen i Hordaland vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 031/2017 vert stadfesta.

Grunngjeving for vedtaket er at det ikkje har kome fram nye opplysningar i saka som endrar hovudutvalet si vurdering av saka.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6.

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

Hovudutvalet vedtok samrøystes felles framlegg sett fram i møtet.

PLT - vedtak:

Klagen frå Fylkesmannen i Hordaland vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 031/2017 vert stadfesta.

Grunngjeving for vedtaket er at det ikkje har kome fram nye opplysningar i saka som endrar hovudutvalet si vurdering av saka.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6.

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

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 22/1 Rikstad - frådeling - klage

klage - Radøy - Gnr 22 bnr 1 - Rikstad - Ny grunneigedom for heilårsbustad

Delingssak gbnr 22/1 Rikstad - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål

LNF - stadfesting av mottak av klage og avgjerd om utsett iversetting

Delingssak Gbnr 22/1 Rikstad - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål

LNF

Delingssak Gbnr 22/1 Rikstad - frådeling - uttale

uttale - Radøy - Gnr 22 bnr 1 - Rikstad - Ny grunneigedom for heilårsbustad - Dispensasjon

C-4 Søknad om dispensasjon

Kart - frådeling

Kartutsnitt

Landbrukssak gbnr 22/1 Rikstad - ny grunneigedom for heilårsbustad - klagehandsaming etter jordova

Delingssak gbnr 22/1 - Rikstad - ny grunneigedom for heilårsbustad - uttale til klage