



RADØY KOMMUNE
Radøyvegen 1690
5936 MANGER

Saksbehandlar, innvalstelefon

Asbjørn Herredsvela, 51568738

Klageavgjerd i byggesak frådelling bustadtomt gnr. 63 bnr. 1, Radøy kommune – tiltakshavar: Arne Marås

Fylkesmannen i Hordaland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon til frådelling av bustadtomt. Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak.

Me viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 22.05.2018, der Fylkesmannen i Rogaland vart oppnemnd som settesfylkesmann.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld klage på dispensasjon til frådelling av bustadtomt med storleik ca. 2000 m².

Søknaden er grunngjeven med eit ønske om å dela i frå eigen bustad i samband med at neste generasjon overtek garden. Det er ikkje lengre behov for to bustader på garden, sidan det ikkje lengre er sjølvstendig drift på garden. Det er ikkje dyr på garden og ressursgrunnlaget er lite. Samstundes vert det for dyrt for neste generasjon å vedlikehalde og eige to bustader. Neste generasjon ønskjer å bruka tilgjengelege midlar til å restaurera det gamle våningshuset.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 18.12.2017 rådd i frå at dispensasjon vert gitt.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gjorde 24.01.2018 følgjande vedtak:

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

- 1. Det må dokumenterast at eigedomen har lovleg avlaup, vassforsyning og tilkomst.*
- 2. Det må leggjast fram for tinglysing erklæring om vegrett.*
- 3. Det må leggjast fram for tinglysing erklæring om rett til å føre leidningsnett for vatn- og avlaup over anna eigedom.*
- 4. 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."

Grunngjeving av vedtaket går fram av administrasjonen si saksutgreiing. Det går m.a. fram at det ikkje lengre er behov for bustaden på omsøkte eigedom, då det ikkje er sjølvstendig drift på garden. Bustaden og tomta er ikkje viktig eller vil føra til ulemper for landbruket. Eigedommen har gode bukvalitetar, og vil ikkje krevja nye infrastrukturtiltak. Frådeling er samfunnstenleg ved at eksisterande bustad vert nytta for å gje tilvekst i bygda. Eigedommen burde vore vist med arealføremålet LNFR spreidd bustad i kommuneplanen, men er ikkje fanga opp då kommuneplanen vart vedteken. Det vert vurdert å liggja føre spesielle tilhøve i saka som gjer grunnlag for dispensasjon.

Vedtaket om dispensasjon vart påklaga av Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 27.02.2018. Klagaren peiker m.a. på at eigedommen er ein relativt stor landbrukseigedom på Vestlandet. Ved endra drift, sal av eigedommen eller overdraging til neste generasjon vil behovet for eit nytt kårhus kunne oppstå. Huset kan også leigast ut og på den måten vera ein ressurs for garden. Klagar viser også til eigedommen vil føra til ei uheldig fragmentering av landbrukseigedommen. Det er kort avstand til mark klassifisert som innmarksbeite og fulldyrka jord. Det vil derfor kunne oppstå konflikhtar mellom bustadinteressene og landbruksinteressene. Det vert også vist til at saka ikkje er unik, slik at faren for presedens ved frådeling er stor.

Det ligg føre merknad til klagen til klagen frå tiltakshavar i brev datert 23.03.2018.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk behandla klagen 02.05.2018 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 klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøva alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka, oppheva eller senda det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling.

Oppretting av ny grunneigedom krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl. § 20-1 bokstav m, jf. § 20-2. Kommunen skal gje løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med føresegn som er gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. §§ 21-4 og 1-6.

Eigedommen er i kommuneplanen 2011-2023, vedteken av kommunestyret 29.09.2011, vist med føremålet "Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift" (LNFR-område).

Innan LNFR-føremålet er det tillete med "nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag", jf. pbl. § 11-5 nr. 5 bokstav a.



Det aktuelle tiltaket inneber at det vert etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom. Tiltaket er ikkje eit nødvendig tiltak i landbruksverksemd og tiltaket krev difor dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommuneplanen, jf. pbl. § 11-6 andre og pbl. § 19-1.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vera sentrale i vurderinga. Det vil særleg verta 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 gjes dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål vert vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Etter lovførearbeida (Ot.pr. nr. 32 s. 242) er det normalt ikkje moglegheit til å gi dispensasjon når omsyna bak grunnlaget det vert søkt om dispensasjon i frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det følg av lova at kommunen som utgangspunkt ikkje bør gje dispensasjon når statleg sektororgan har uttala seg negativt sånn som i denne saka og at det i dispensasjonsvurderinga m.a. skal leggjast særleg vekt på omsynet til jordvern. Elles heiter det i plan- og bygningslovas førearbeid følgjande når det gjeld spørsmålet om dispensasjon frå arealplanar:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.

Hovudomsynet bak LNFR-føremålet i kommuneplanen er å ivareta landbruksinteressene i området. Fylkesmannen viser til at eigdommen er ein del av eit aktivt landbruksområde. Spørsmålet er difor om ein dispensasjon vil setja omsynet til landbruksinteressene i området vesentleg til side.

Ein dispensasjon vil i dette tilfelle innebera at det vert etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom i eit landbruksområde i aktiv drift.

Omsynet til ei rasjonell drift i landbruket tilseier at å dela frå bustadtomter i eit landbruksområde er noko ein bør unngå. Fylkesmannen si røynsle viser at etablering av ordinære bustadtomter utan tilknytning til landbruksverksemda i slike område kan medføra konflikhtar mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, til dømes pga. lukt og støy frå landbruket. Slike konflikhtar kan medføra at landbruksinteressene i eit område på sikt blir pålagt driftsrestriksjonar som sett frå landbruket si side er lite ønskelege. Fylkesmannen viser til at den aktuelle bustaden ligg med kort avstand til gardstunet og like ved jord klassifisert som innmarksbeite og fulldyrka jord. Det er difor etter Fylkesmannens vurdering ikkje usannsynleg at eit løyve til frådelling på sikt kan medføra slike konflikhtar som det er peika på ovanfor. Bygningen på den aktuelle parsellen er vidare ein resurs for gardsbruket, til dømes ved at han kan nyttast til utleigebustad. Ein kan heller ikkje sjå heilt bort frå at det i framtida kan bli behov for bygningane i samband med landbruksverksemd på eigdommen. Fylkesmannens finn at omsyna bak LNFR-føremålet framleis gjer seg gjeldande med styrke i denne saka.



Fylkesmannen vil peika på at det i kommuneplanen er teke stilling til kva område som skal øymerkast til LNFR-føremål, og kva område som skal vera bustadføremål og LNFR-spreidd bustad. Gjennom å avsetja området til LNFR-område har kommunestyret valt å setja omsynet til landbruksinteressene føre private interesser, som til dømes frådeling av private bustader. Fylkesmannen ser ikkje at denne saka skil seg vesentleg frå andre saker om frådeling av bustadar på gardsbruk i LNFR-områder. Me meiner difor at ein dispensasjon kan medføre lite ønskelege presedensverkingar og også medverke til å undergrave kommuneplanen som eit styrings- og informasjonsgrunnlag når det gjeld korleis areala i kommunen skal nyttast.

Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at omsynet bak arealføremålet og lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side dersom det vert dispensert for frådeling til bustadføremål i denne saka. Me har i denne samanheng lagt særleg vekt på fare for at fleire bustader kan føra til konflikt med landbruksomsyna i området, og at ein dispensasjon kan svekke kommuneplanen som styringsdokument i saker kor det vert søkt om tilsvarande tiltak i området.

Fylkesmannen gjer etter dette om kommunens vedtak slik at det ikkje vert gitt dispensasjon og frådelingsløyve etter plan- og bygningslova.

Fylkesmannen vil understreka at vurderinga av om vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylte er eit rettsbrukskjønn som kan prøvast fullt ut av Fylkesmannen. Forvaltningslovas reglar om vektleggjing av det kommunale sjølvstyret kjem difor berre i betraktning ved interesseavveginga dersom lova sine formelle vilkår for å gje dispensasjon er oppfylte. Som det går fram ovanfor, har Fylkesmannen kome til at eit vilkår for å kunne gje dispensasjon ikkje er oppfylt i denne saka.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 24.01.2018 slik at det ikkje vert gitt dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommuneplanen.

Klagen vert teken til følge.

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

Lone Merethe Solheim
avdelingsdirektør

Erik Thomsen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjend

Kopi til:

FYLKESMANNEN I VESTLAND	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Arne Marås	Slettevegen 172	5936	Manger