

Arkiv: GBNR-170/4, FA-
 L33, HistSak-
 18/2081
JournalpostID: 20/2069
Saksbehandla
r: Tone Furustøl
Dato: 14.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
016/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på vedtak om dispensasjon for frådelling av ny bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne

Vedlegg i saken:

14.01.2020	Klage på vedtak - Lindås - GBNR 170/4 Vatne - oppretting av bustadeigedom - dispensasjon	1339357
14.01.2020	AcosSvarInn.xml	1339358
22.01.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne	1342747
22.01.2020	Tilleggsdokumentasjon - gbnr 170/4 Vatne	1342748
22.01.2020	Dispensasjonssøknad	1342749
22.01.2020	Minirensanlegg for hus og hytter	1342750
22.01.2020	Opplysningar gjeve i nabovarsel	1342751
22.01.2020	2 stk. løyve vedk. frådellinga	1342752
22.01.2020	Andre vedlegg	1342753
22.01.2020	Svar på tilleggsdokumentasjon 2 - gbnr 170/4 Vatne	1342754
22.01.2020	Tilleggsdokumentasjon 2 - gbnr 170/4 - Referanse 182018 - 1828290	1342755
22.01.2020	Vedlegg A-1	1342756
22.01.2020	Vedlegg A-2	1342757
22.01.2020	Vedlegg D-1	1342758
22.01.2020	Dispensasjonssøknad frå kommuneplanen om frådelling på LNF- området til bustadtomt - gbnr 170/4 Vatne	1342759
22.01.2020	Dispensasjonssøknad frå kommuneplanen om frådelling på LNF- området til bustad tomt - gbnr 170/4 Vatne	1342760
22.01.2020	Vedlegg nr. 1 - Dispensasjonssøknad om stigningsforhold på veg	1342761
22.01.2020	Vedlegg nr. 2 - Løyve om frådelling av ein tomt	1342762
22.01.2020	Vedlegg nr. 3 - Løyve til tilkomstveg, borehol og reinseanlegg	1342763
22.01.2020	Vedlegg nr. 4 - Hordaland Fylkeskommune, Tilbakemelding etter synfaring	1342764

22.01.2020	Vedlegg nr. 5 - Svar på søknad om avkjørsle frå kommunal veg	1342765
22.01.2020	Vedlegg nr. 6 - Uttalelse om finansiering til ny bolig	1342766
22.01.2020	Vedlegg nr. 7 - Situasjonsplan	1342767
22.01.2020	Vedlegg nr. 8 - T-profiler grunn og terreng, ny bolig	1342768
22.01.2020	Vedlegg nr. 9 - 03-1 L-PROFIL Adkomstveg_ M500 A3	1342769
22.01.2020	Søknad om dispensasjon for oppretting av bustadeiendom - gbnr. 170/4 Vatne	1342770
22.01.2020	Søknad om dispensasjon for oppretting av bustadeiendom - gbnr. 170/4 - Lindås kommune	1342771
22.01.2020	Kulturminnefagleg fråsegn - Søknad om dispensasjon for tilkomstveg og oppretting av bustadeigedom - gbnr 170/4 Vatne	1342772
22.01.2020	AcosSvarInn.xml	1342773
22.01.2020	Avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne	1342774
22.01.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne	1342775
22.01.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg datert 25.07.2019	1342776
22.01.2020	Uttale - Lindås - 170/4 Vatne - oppretting av bustadeigedom - dispensasjon	1342777
22.01.2020	Uttale - Lindås - 170/4 - Vatne - oppretting av bustadeigedom - dispensasjon	1342778
09.01.2020	Svarer på oversending av klage til uttale	1337510
09.01.2020	Oversending av klage til uttale - gbnr 170/4 Vatne	1337509

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 18/2081 i tidlegare Lindås kommune, datert 30.10.2019, vert gjort om.

Søknad om frådelling av ny grunneigedom til bustad og dispensasjon frå arealføremål LNF vert avslått.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan klagast på.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1

bokstav m, 26-1 og 19-2 jf. § 11-6.

Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:

Behandling:

Fellesframlegg v/Malin Andvik-Krf:

Klagen vert ikkje teke til følgje, og vi opprettheld vedtaket datert 30.10.2019 i Lindås kommune. Viser til grunngjeving som går frem i vedtaket.

APM- 016/20 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje, og vi opprettheld vedtaket datert 30.10.2019 i Lindås kommune. Viser til grunngjeving som går frem i vedtaket.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 170/4

Adresse: Vatne 15 og 17, 5912 Seim

Tiltakshavar: Jan Ole Seim og heimelshavar Johannes Seim

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, sak i sak 18/2081 i tidlegare Lindås kommune, datert 30.10.2019, på vedtak om dispensasjon for frådelling av ny bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg. Vedtaket har følgjande ordlyd:

PM - vedtak:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg gbnr 170/4 Vatne blir teke til følgje. Det vert gitt dispensasjon frå LNF føremålet for oppretting av bustadtomt opplyst å vera ca. 1,8 mål med ny tilkomstveg som omsøkt. På bustadtomta skal det førast opp ny bustad med kjellarleiligheit. MUA er vist til 550 m², bruksareal (BRA) er opplyst itl å vere ca. 292 m² og bygd areal (BYA) er opplyst til å vere 200 m². Utnyttelsesgrad er opplyst til 16% BYA. Tilkomstvegen vil betra tilgjengelighet til inn- og utmark og auka tryggleiken rundt bustadhus. Tiltaket vil auka sjansen for at brukar vil kunna ta opp at drifta. Tilkomstvegen vil ikkje setje landbruksareal vesentleg til side. Etablering av tilkomstveg til den omsøkte eigedommen vil fremje drifta av gardsbruket. Det er registrert kulturminne på gårdsbruket. Etablering av ny veg vil skjerma desse kulturminna frå motorisert ferdsel tett opptil. Ut ifrå ei heilheitsvurdering ser PMU at føremonene for gardsdrifta ved etablering av grunneigedommen er vesentleg større enn ulempene ved å gi

dispensasjon.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av utval for plan og miljø i tidlegare Lindås kommune, sak 18/2081.

Kommunen har mottatt tilsvar til klage frå tiltakshavar i brev datert 03.01.2020.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt den 26.11.2019 og er mottatt innan klagefristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljøutvalet den 05.02.2020 og blir handsama innan sakshandsamingsfristen.


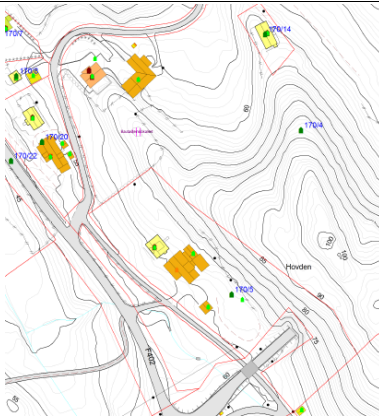
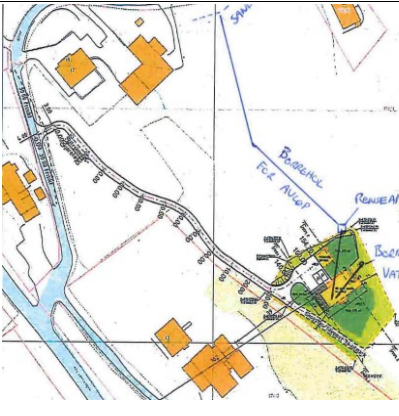
Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med særleg omsynsone landbruk i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023.

Kart/Foto

Utsnitt KPA	Utsnitt grunnkart	Utsnitt revidert situasjonsplan, 14.09.18
		

Skråfoto 2018



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

«Den nye bustadtomta vil ligge på mark som er registrert som innmarksbeite

og tilkomstvegen skal gå over fulldyrka jord. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering.

Fylkesmannen si vurdering er at frådellinga vil føre til ein uheldig oppsplitting av landbrukseigedomen. Tilkomstvegen vil splitte det fulldyrka arealet i to og den frådelte tomte vil ligge med innmarksbeite på tre sider. Sjølv om bustadhuset i første omgang skal eigast at personar knytt til gardsdrifta, vil ein frådelt bustadtomt vere eit fritt omsetjeleg objekt. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket.

Fylkesmannen er samd med administrasjonen si vurdering at både tilkomstvegen og bustadtomta vil føre til ein uheldig omdisponering og fragmentering av eit landbruksområde med særskilte omsyn, sett av til landbruk i overordna plan. Naudsynt landbruksareal, både fulldyrka jord og nnmarksbeite, forsvinn til tilkomstvegen og bustadtomta.

Fylkesmannen vil elles minne om oppgåve og myndigheit knytt til kommunal planlegging som skal sikre jordressursane, kvaliteten i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljø pbl § 3-1 punkt b. Fylkesmannen klagar med dette på vedtaket til plan- og miljøutvalet 30.11.19 i sak 112/19, med grunngjeving i momenta som går fram av uttalen og vurderingane ovanfor.»

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Tilsvaret frå tiltakshaver er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Arealdelen av kommuneplanen tok ikkje opp enkelttomter i LNF området heller ikkje i planprogramet. Kan ikkje sjå att kommuneplanen og plan- og bygningslova § 19-2 sine formål vert vesentlig tilsidesett. AVDI FORDELANE med å gi dispensasjon er KLART STØRRE enn ulempene. Det må jo være

bedre att det vert brukt 1,8 mål av innmarksbeite til hus og ca. ½ mål fulldyrka jord til vei, ALTERNATIVT vert gard nr. 170/4 liggende BRAKK[...]

Garden er ifølge matrikkelen på 235 mål herav ca. 80 mål innmarksbeite og fulldyrka jord. Ein viser også til att på det omsøkte areal kjem fjellet til syne mange plasser, og der veien går er det særdeles bratte skråningar på ca. 36 grader, umulig å slå med maskiner. Det er svært lite av totalt arealet som går med til vei og bustadtomt. Dette området blir ikkje slått i dag[...]

Vedrørende oppsplitting av landbrukseiendomen. Tilkomst til arealet som ligger vest for veien kommer en til, rett fra veien og inn på vest siden. Tilkomsten som ligger nord/øst fra veien kommer en til, rett fra veien i nord/øst. Så en ser ikkje noe ulemper med å legge veien der som den er tenkt. Gnr/Bnr 170/5 ligger mange høydemeter lavere. Driftsbyggingen har ikkje våre noe i drift dei siste 18 åra og i tillegg så har naboen starta å selge ut deler av garden i 2019. Så her regner eg med at det ikkje blir noe ny oppstart av dridtsbyggingen, som vil på virke noe støy eller lukt. I tillegg Seim utgangspunkt ei landbruksbygd. Så her burde alle som ønsker å kjøpe eit hus/tomt være klar over mulighet for lukt og støy i omgivelsenede rundt[...]

Som en har anmerket tidliger med plasing av det omsøkte areal kjem fjellet til syne mange plasser, og der veien går er det særdeles bratte skråningar på ca. 36 grader, umulig å slå med maskiner. Det er svært lite av totalt arealet (2,3 mål) som går med til vei og bustadtomt. Dette området blir ikkje slått i dag og gjer heller ingen tilskudd til å få meir for. Det er jo synd dersom 1% av det totale arealet på 170/4 skal gjere det slik at 170/4 vert liggende BRATT. Her må fordelene være større en ulempe, 1% må vel kunne offrast[...]

Lindås kommune ved landbrukskontroet er positivt til fradeling. Ei frådeling vil her støtte Nasjonale, regionale og lokale føringer for å opprettholde landbruket, og det må jo vere positivt. Altså KLART STØRRE fordel å gje dispensasjon en ulemper.

I utgangspunkte ønsket ein ikkje å skille ut tomt fra garden. Det som gjer att tomten må skiljast i frå er att ingen bank vil gje lån til eit våningshus avdi det ikkje gjev nok sikkerhet då det ligg på ein gård. Har prøvd å få lån i Sparebanken Vest, Landbruksbanken og Landkreditt samme svar frå alle banker. Velkommen tilbake for lånebehandling når tomten er skilt i frå.»

Det vert vist til tilsvaret i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Følgjande kjem fram av administrasjonen si vurdering handsaminga av søknaden:

«Dispensasjonen er grunngjeven med at det er ønskeleg å ha ny einebustad med kjellarleilegheit på garden som ledd i eit generasjonsskifte. Einebustaden skal huse ein familie på 6 stk. Det er opplyst at tiltakshavar har odell til garden og ønskjer å drifte denne vidare med hjelp frå hans far. Dette fordi tiltakshavar er i full jobb og garden aleine ikkje gjev nok inntektsgrunnlag for tiltakshavar og hans familie. Kommunen forstår det slik at far og son skal drifte garden saman. Til dette formålet treng tiltakshavar sitt eigen bustad då noverande gardbrukar, hans far, nyttar etablert våningshus. For å få moglegheit til å finansiere einebustaden, må tiltakshavar ha ein fast eigedom som banken kan ta pant i. Med eigen bustad på eigen grunn styrkar dette moglegheita for at den nye generasjonen kan overta drifta av garden på sikt.

Det er i utgangspunktet ikkje ein kurant sak å få dispensasjon. Dei faktiske tilhøva er gjevne avgjerande vekt.

Landbruksmessige omsyn

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillat å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Landbruk opplys at det vert tatt mykje jordbruksareal til tilkomstvegen på ca. 130m med 3 meters breidde. 70m tas av fulldyrka jord og 60m tas frå innmarksbeite. Heite bustadtomt vil vere på areal definert som innmarksbeite. Veggen vil kunne gje tilkomst til utmarka og noe beite søraust for tomten. Landskapsinngrep er ikkje vurdert av Landbruk.

Det er administrasjonen si vurdering at både tilkomstvegen og bustadtomta vil føre til ein uheldig omdisponering og fragmentering av eit landbruksområde med særskilt omsyn landbruk. Naudsynt landbruksareal, både fulldyrka jord og innmarksbeite, forsvinn til tilkomstvegen og bustadtomta.

I vurderinga av omsyna bak LNF-føremålet vert tilsidesett, så skal framtidsutsikta for garden også vere ein del av vurderinga. Sjølv om garden ikkje er i drift i dag, så vert det vanskeligare å få garden i aktiv drift igjen dersom viktig jordbruksareal forsvinn frå garden.

Då garden ligg i eit landbruksområde med særskilt omsyn til landbruk med gardar i drift, vert det naudsynt å beskytte gardenes ressursar også i eit framtidsperspektiv. Viktig jordbruksareal avsett til fulldyrka jord og innmarksbeite er ein ressurs for garden på gbnr 170/4.

I tillegg vert dette ein samanblanding av naudsynt areal til landbruksdrift og areal avsett til tiltak for bustadføremål. Ein samanblandinga av dei ulike føremåla kan vanskeliggjer ein aktiv drift av garden i eit framtidsperspektiv. Garden vil i sin drift måtte ta omsyn til plasseringa av tilkomstvegen på fulldyrka jord og innmarksbeite og omsyn til bustadtomta på innmarksbeite.

Administrasjonen legg til grunn at ein framtidig drift av landbrukseigedomen vert negativt råka dersom ein gjev løyve til frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at det omsøkte arealet vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for garden i eit langtidsperspektiv.

Plassering

Ny bustadtomt er plassert 39m frå driftsbygning på naboeigedom gbnr 170/5. Tilkomstvegen går i nærleiken av tomtegrensa til gbnr 170/5. Persontrafikk kjem tett opptil driftsbygninga. Det er uheldig å måtte passere i nærleiken av

gardstunet til naboeigedom for å koma til bustaden.

På denne bakgrunn er plassering av omsøkt parsell og vegtrase uheldig for landbruksområdet og den nye bustadtomta.

Støy- og lukt problematikk

Støy og luktproblematikk gjer seg gjeldande for fråskilde eigedomar som ligg i nærleiken av gardsbruk i aktiv drift. Det kan vere lyd frå dyr på garden og støy frå landbruksmaskiner som slår eller er i bruk på jordene. Dette er særleg aktuelt i vår sak då bustadtomta ligg på innmarksbeite.

I tillegg vil den nye parsellen vil vere fritt omsetteleg. Støy- og lukt problematikk kan oppstå både for noverande eigarar og nye eigarar. Plasseringa av tilkomstvegen på fulldyrka jord og innmarksbeite og bustadtomta på innmarksbeite samt nærleiken til driftsbygninga på gbnr 170/5, tilseier at det det er grobotn for framtidige konfliktrar mellom bustadeigedommen og ein framtidig gardsdrift i høve støy- og lukt problematikk.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn støy- og luktproblematikk for omsøkte tiltak er vesentleg.

Presedensverknad

Vurderinga av presedensverknad, må ta utgangspunkt i ein konkret heilskapleg basert på dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden. Den nye grunneigedommen vil ha ein nyoppført bustad med kjellarleilegheit og ein ny etablert tilkomstveg.

Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå bustadtomt frå garden. Lindås kommune har store LNF-områder og gardane i Nordhordland er små. Det er mange landbrukseigedomar som ønskjer å frådele bustadtomt med eller utan etablert bustad. Dette for å gje inntekter til garden eller av omsyn til neste generasjon på garden som ønskjer eigen grunneigedom med eigen bustad.

Dispensasjon frå LNF-føremålet vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Dersom kommunen innvilger dispensasjon, vil vurderinga kunne leggest til grunn i andre liknande saker og opne for frådelling av bustadtomtar med eller utan etablert bustad. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at presedensverknaden for omsøkte tiltak er stor og kan tilleggast vesentleg vekt.

Fylkesmannen si negative uttale

Fylkesmannen har kome med negativ uttale og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet, og peikar på fleire forhold i sin uttale. Administrasjonen er i det vesentlege einig med Fylkesmannen si vurdering. Det følgjer av pbl. § 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Personlege omsyn

Omsøkte tiltak er frå tiltakshavar si side grunngitt i delvis personlege omsyn - økonomi. Når det gjeld personlege omsyn kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggast avgjerande vekt.

Oppsummert

Tilkomstvegen og bustadtomta vil føre til uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde med særskilt omsyn landbruk. Naudsynt landbruksareal, både fulldyrka jord og innmarksbeite, forsvinn til tilkomstveg og bustadtomt. Ein frådelling vil kunne føre til utfordringar for framtidig landbruksdrift. Støy- og luktproblematikk gjer seg gjeldande for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta. Presedensverknaden i denne

saken er vesentleg. Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.»

Administrasjonen viser vidare til følgjande vurderinga som vart gjort ved handsaminga av klagen:

«Tiltakshavar viser i sin klage at garden ikkje er i drift og at frådeling av ny bustadtomt med oppføring av ny bustad og etablering av ny tilkomstveg er naudsynt for å kunne ta opp drifta på garden igjen.

Administrasjonen legg til grunn at den nye tilkomstvegen vil gjere noko av landbruksarealet lettare tilgjengeleg slik både tiltakshavar og landbruk viser til. Det er administrasjonen si vurdering at både tilkomstvegen og bustadtomta vil føre til ein uheldig omdisponering og fragmentering av eit landbruksområde med særskilt omsyn landbruk. Naudsynt landbruksareal, både fulldyrka jord og innmarksbeite, forsvinn til ny tilkomstveg og bustadtomt. I vurderinga av omsyna bak LNF-føremålet vert tilsidesett, så skal framtidsutsikta for garden også vere ein del av vurderinga. Sjølv om garden ikkje er i drift i dag, så vert det vanskeligare å få garden i aktiv drift igjen dersom viktig jordbruksareal forsvinn frå garden til ny bustadeigedom og tilkomstveg.

Då garden ligg i eit landbruksområde med særskilt omsyn til landbruk med gardar i drift, vert det naudsynt å beskytte gardens ressursar også i eit framtidsperspektiv. Viktig jordbruksareal avsett til fulldyrka jord og innmarksbeite er ein ressurs for garden på gbnr 170/4.

Det er ingen kurant sak å få dispensasjon. Faren ved å gje enkeltvise dispensasjonar er at ein mister kontroll over utviklinga i området. Ein dispensasjon til ny grunneigedom vil kunne skape forventningar om at det vert gitt dispensasjon til andre landbrukseigedomar for frådelling av ny bustadtomt og etablering av ny tilkomstveg (presedensverknad).

Eksisterande våningshus på garden er tiltenkt den eldre generasjon og den nye bustaden er tiltenkt den som overtar gardsdrifta. Den omsøkte tomte vil vere ein fritt omsetteleg parsell uavhengig av gardsdrifta, sjølv om tiltakshavar anser den nye bustaden som det nye våningshuset på garden.

Nabobruk på gbnr 170/5 er ikkje er i bruk. Ny bustadtomt er plassert 39m frå driftsbygning på gbnr 170/5. Det følgjer av veiledande KPA pkt. 5.12 for LNF-spreid at «Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter». Tilkomstvegen går i nærleiken av tomtegrensa til gbnr 170/5. Persontrafikk kjem tett opptil driftsbygninga. Det er uheldig å måtte plassere bustadtomta nærare enn 100 meter til driftsbygning på gbnr 170/5. Med ein fritt omsetteleg tomt nær opp til landbruksdrift, vil det vere moglegheit for framtidige konflikstar knyta til lukt og støy frå nabogarden. Sjølv om nabogarden ikkje er i drift i dag, så kan det koma i drift i framtida. Vurderinga skal sjå hen til framtidige forhold for landbruket og gardsdrifta for eigedomane i området.

Plassering av offentleg veg skal ta andre offentlege omsyn enn dei omsyn landbruket skal i vareta. Det er ikkje ein del av vurderinga å samanlikne ein etablert kommunal veg med etablering av ny privat tilkomstveg.

Fylkesmannen rår i frå dispensasjon. Uttalen er eit tungt argument for å ikkje gje dispensasjon då kommunen ikkje bør tilrå dispensasjon dersom regional styresmakt har uttalt seg negativ til dispensasjonssøknaden, jf. pbl. §19-2 fjerde ledd.»

Administrasjonen heldt fast ved vurderinga som er gjort tidlegare i saka.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye moment i saka og filtrer vurderingane som er gjort tidlegare. På denne bakgrunn er det administrasjonen si tilråding at klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert tatt til følge og at søknaden om dispensasjon for frådelling av ny bustadtomt vert avslått.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.