

Arkiv: FA-L33, GBNR-106/6, HistSak-19/69
JournalpostID: 20/2854
Saksbehandlar: Tone Furustøl
Dato: 16.01.2020

Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|--------------------------------|------------|
| 017/20 | Utval for areal, plan og miljø | 05.02.2020 |

Klage på vedtak om dispensasjon og vedtak om fradeling av ny bustadtomt - gbnr 106/6 Fanebust

Vedlegg i saken:

| | | |
|------------|---|---------|
| 23.01.2020 | Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 | 1343532 |
| 23.01.2020 | Fylkesmennenes medvirkning og behandling av saker etter plan- og bygningsloven - regjeringen.no | 1343279 |
| 03.01.2020 | Uttale til klage på vedtak - gbnr 106/6 Fanebust | 1335138 |
| 03.01.2020 | Uttale til klage på vedtak - gbnr 106/6 Fanebust | 1335139 |
| 13.01.2020 | Klage på vedtak - Lindås - 106/6 Fanebust - fradeling av grunneigedom - dispensasjon | 1338635 |
| 13.01.2020 | AcosSvarInn.xml | 1338636 |
| 03.02.2020 | Søknad deling_sign. | 1346513 |
| 03.02.2020 | Dispensasjon | 1346514 |
| 03.02.2020 | KART-LINDÅS-106-6 | 1346515 |
| 03.02.2020 | Kartutsnitt KPA gbnr 106_6 | 1346516 |
| 03.02.2020 | Kartutsnitt orthofoto 2015 gbnr 106_6 | 1346517 |
| 03.02.2020 | D2-Kart med grenselinjer og avstand | 1346518 |
| 03.02.2020 | Fråsegn til søknad om dispensasjon frå LNF-føremål til fradeling av ny grunneigedom - Gbnr 1066 Fanebust | 1346519 |
| 03.02.2020 | Uttale til søknad om dispensasjon frå LNF føremålet - Fradeling - Fonnebostvegen 168 - gbnr 1066 Fanebust | 1346520 |
| 03.02.2020 | Uttale frå planavdelinga - gbnr. 1066 Fanebust | 1346521 |
| 03.02.2020 | Uttale - Lindås - gbnr 1066 Fanebust - fradeling av grunneigedom - dispensasjon | 1346522 |
| 03.02.2020 | Avslag på søknad om fradeling av bustad nr. 2 - gbnr 1066 Fanebust | 1346523 |
| 03.02.2020 | Løyve etter jordlova til oppretting av ny grunneigedom på gbnr 1066 Fanebust | 1346524 |
| 03.02.2020 | Klage på avslag søknad om dispensasjon - gbnr 1066 Fanebust | 1346525 |
| 03.02.2020 | Vurdering av våningshus, underskrevet brev | 1346526 |
| 03.02.2020 | Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå | 1346527 |

LNF-føremålet til frådelling av bustad nr. 2 - gbnr
1066 Fanebust

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 19/69 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.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 017/20 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: 106/6

Adresse: Fonnebostvegen 168

Tiltakshavar/eigar: Lars Arne Kolås representert av ansvarleg sækjar Kålås Bygg AS

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, sak 19/69 i tidlegare Lindås kommuneom den 30.10.2019 på vedtak om dispensasjon og vedtak om frådelling av ny bustadtomt. Vedtaket har følgjande ordlyd:

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet gjeve i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 106/6.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100 m² frå gbnr 106/6, løyve vert gjeve på følgjande vilkår: bygningar som ikkje er etablerte

- 1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 26.01.19, jf. pbl. § 29-4.*
- 2. Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.*
- 3. Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.*

Landbuksavdelinga i Lindås kommune har vurdert at det ikkje er behov for hus nr 2 på eigedommen og tomta ligg i utkant av eigedommen og grensar mot nabobruket. Driftsbygninga er vurdert til å kunna ta opp i seg drift med sau eller hest, men ikkje å kunna utvidast til større bruk. I så tilfelle vil det måtta byggast ny driftsbygning, og då er det andre areal som er meir egna til dette. PMU kan ikkje sjå at overordna endringa av arealformålet frå LNF til bustad er tilfelle i denne saka då arealendringa i praksis er gjennomført.

Forholdet til føresegn 5.12 i kommuneplanen der er sett krav til minimum 100 meter i frå eigedom til nærmaste driftsbygning er ikkje relevant då eigedommen alt er bebygd. PMU meiner at føresegna det visast til gjeld nye bygningar, ikkje etablerte.

PMU ser ikkje at dispensasjon ut frå ei heilskapleg vurdering sett formålet med kommunedelplan til side. Dispensasjon har liten til ingen negativ konsekvensar for helse, miljø, jordvern og tilgjengelegheit. Jordvernet vert betre ivaretatt i form av at generasjonsskiftet vert gjort mogeleg med tanke på endra rammer for jordbruket etter nasjonal politikk. Lindås kommune samfunnsplan skal leggja til rette for at innbyggjarar skal bu i eigen heim lengst mogleg og det gir positive verknader på helse.

Utfordringar med landbruksdrift opp mot eigedommen er ikkje utfordrande då dette er forhold rundt landbruk i drift som alt er tilstades. Vegen til eigedommen er allereie brukt i tilknytting til omsøkt eigedom og det er fleire eigedommar innanfor gårdstunet som har vegrett forbi tunet. Ut frå ei samla vurdering ser PMU fordelane som klart større enn ulempene og gir dispensasjon.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av utval for plan og miljø i tidlegare Lindås kommune, sak 19/69, i brev datert 26.11.2019.

Kommunen har mottatt tilsvar til klage frå tiltakshavars og part sin representant, Kålås Bygg AS i brev datert 19.12.2019.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt den 26.11.2019 og er mottatt innan fristen.

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.

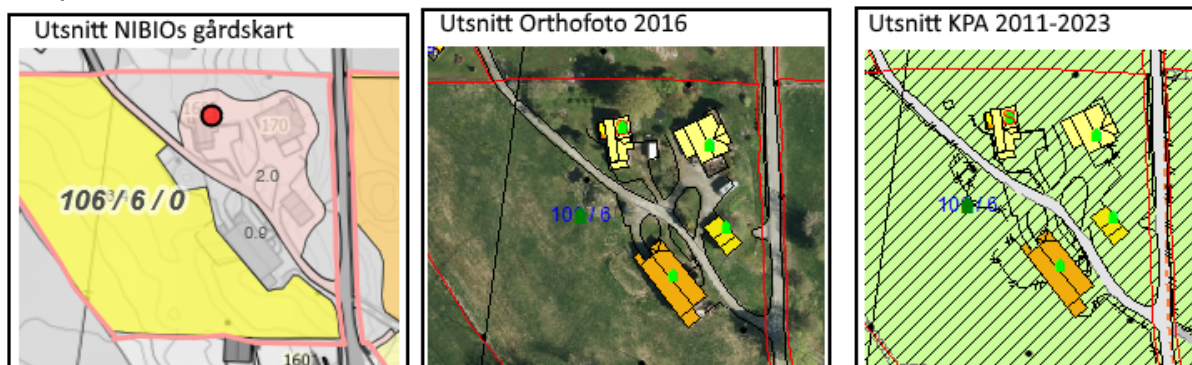
Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

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

Planstatus

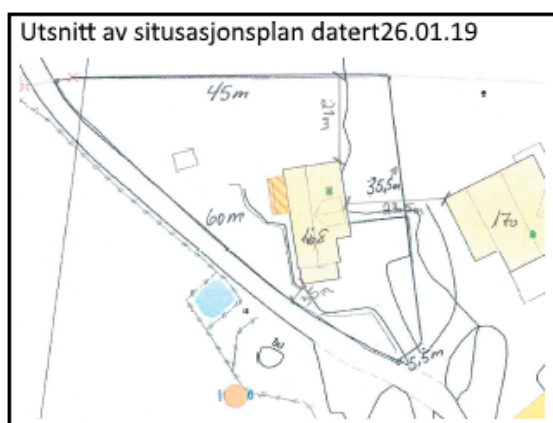
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA) er definert som LNF-føremål med omsynssone landbruk.

Kart/Foto



Det aktuelle arealet er i NIBIOs gårdskart definert som anna marksslag og bygd.

Sum areal eigedom gbnr. 106/6 er i NIBIO oppgjeve til om lag 399,7 dekar.



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig å dele ifrå våningshus nr. to

på garden. Frådelinga vil føre til at ein fritt omsetjelege bustad vil liggje i tunet til landbrukseigedomen med både våningshus og driftsbygning tett opptil. Tilkomstvegen skal også gå igjennom tunet. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikstar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Jorda vert i dag pakta bort. Fylkesmannen meiner dette er forhold som kan endre seg.

Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv. Dette er 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 ressurs for garden. Vi viser elles til at det er i kommuneplanen ein skal ta stilling til kvar ein skal opne for bustader. I dette tilfellet er det kort veg til bustadområde på Lindås.

Garden ligg i LNF føremål med omsynssone landbruk. Kommunen har med dette plangrepet gjort eit viktig val for verdsetting av landbruksdrifta og kulturlandskapet i området. Å legge til rette for fritt omsetteleg bustadhus på denne eigedomen, tett i nærleik til eksisterande driftsbygning og tunet på garden, vil vere å sette kommuneplanen vesentleg til side. Fylkesmannen vil elles minne om at eit fritt omsetteleg bustadhus vil kunne skape presedens og auke presset frå andre landbrukseigedomar som ynskjer å skilje frå bustadhus nr. 2. Fylkesmannen er oppteken av at hus nr. 2 vil kunne vere ein ressurs for bruket sett i eit langsiktig perspektiv.

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Slik me ser det fremfører ikkje klagar nye moment som ikkje var kjent på vedtakstidspunktet, alle dei moment som var og vert framført er grundig vurdert av plan- og miljøutvalget under og i etterkant av befaring på eigedomen. Akkurat det meiner me er eit svært viktig moment – vedtaket i saka er kommen etter at eit lokalt valt utval har vurdert alle moment samt vore på befaring på den aktuelle eigedomen – det skal etter vår vurdering svært tunge nye moment til for å snu eit slikt vedtak - det kan me ikkje sjå at

klagar framfører her.

Me viser i denne samanheng til at statlege styringsmakter over tid har auka fokus på hensynet til lokaldemokratiet der det blant anna i rundskriv H-2/14 er sagt at «... innsigelsesmyndighetene viser stor varsomhet med å overprøve kommunestyrets politiske skjønn i lokale forhold.» Dette er på ny presisert frå kommunal- og moderniseringsdepartementet den 3. september 2019 gjennom eit brev til alle fylkesmenn med titelen «Fylkesmennenes medvirkning og behandling av saker etter plan- og bygningsloven.».

PMU har vore på synfaring og gjort ei brei vurdering av saka for deretter å treffa eit vedtak med svært god grunngjeving – då er det vanskeleg å akseptera at dette skal overprøvast gjennom eit «skrivebordsvedtak» på regionalt nivå utan befaring av eigedomen.

Å avgjere arealbruk slik som i denne saka må heilt klart kunna definerast som ei politisk oppgåve og nettopp det lokale politiske skjønnet meiner departementet at skal stå svært sterkt – klagen bør difor etter vår vurdering ikkje bli tatt til følgje og løyve gitt av Lindås Kommune må fortsatt vera gjeldane.»

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

VURDERING

Følgjande kjem fram av administrasjonen si handsaminga av søknaden.

«Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Det er søkt om frådelling av det opphavlege bustadhuset på garden. Av søknad går det fram at den ønska parsellen vil verte ein bustadparsell og det er planar om å rive eksisterande bustad og føre opp ny bustad på ønska

parsell.

Den nye parsellen vil ha tilkomst gjennom gardstun på hovudbruket. Frådelt parsell ligg i nærleik til driftsbygning på hovudbruket. Det er i dag ikkje aktiv landbruksdrift på eigedomen, dei drivverdige areala er pakta vekk.

Plassering av den omsøkte parsellen med nærleik til eksisterande driftsbygning kan føre til konflikt knytt til lukt og støy frå eventuell gardsdrift. Ein ny parsell frådelt frå gbnr. 106/6 vil vere fritt omsetteleg.

Den omsøkte parsellen ligg på areal som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til LNF-føremål med omsynssone landbruk.

I vurderinga har kommunen særleg lagt vekt på at den nye parsellen har tilkomst gjennom gardstunet på bruket, og vil ha kort avstand frå eksisterande driftsbygning. Ein ny parsell vil vere fritt omsetteleg. Vidare er det lagt vekt på at det ligg føre negativ uttale frå Fylkesmannen i Vestland. Nærleik mellom omsøkt parsell og driftsbygning på gbnr. 106/6 kan skape driftsulemper dersom det i framtida vert aktiv drift på garden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel ikkje er oppfylt. Ein finn at omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg sett tilside som følgje av omsøkt dispensasjon.»

Følgjande vurdering vart gjort ved handsaminga av klagen:

«Eit vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslova sine reglar inneber at det eitt særskild høve vert gjeve unntak frå reglar i lov, forskrift eller planar som er vedtekne i medhald av lova. Ein dispensasjon frå plan endrar ikkje planen, men inneber at planen vert fråviken frå det tilhøve søknaden gjeld. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon, det skal heller ikkje vere kurrant å fråvike lov eller gjeldande plan utan at dette er grundig og fagleg grunngjeve. Vedtak etter jordlova er gjeve etter eigne vurderingskriterier og på sjølvstendig grunnlag, det at landbruksmynde har konkludert med at ein jordbruksfagleg kan gje vedtak om frådelling etter jordlova gjev ikkje direkte føringar for at ein etter plan- og bygningslova kjem fram til same konklusjon.

Administrasjonen har forståing for tiltakshavar sitt ønskje om å vidareføre bruket til neste generasjon, dette er ein situasjon som vi ser oppstår hyppig og har merka særskild siste 2 åra.

Ønske om å vidareføre eigedom og samstundes sikre seg sjølv ein bustad er ikkje unikt for den aktuelle eigedomen og vil mogleg vere med på å skape presedens for andre liknande saker.

Med omsyn til det gamle våningshuset som står på parsellen som er søkt frådelt så er det per no ikkje søkt om tiltak knytt til dette, eventuelle tiltak på våningshuset vert vurdert ved søknad. Tiltakshavar/søkjar har vore grundige med omsyn til at ein har gjort undersøkingar knytt til bygget og korleis ein best kan ta vare på kvalitetar i dette og også for å ha lagt planar for å ivareta og vidareføre eldre byggeskikk.»

Det vert vist til saksframlegget for plan- og miljøutvalet i Lindås kommune i sin heilskap som følgjer vedlagt.

I tilsvaret vert det vist til skriv frå regjeringa om «Fylkesmennenes medverking og behandling av saker etter plan- og bygningsloven», datert 03.09.2019. Skrivet gjeld fylkesmannen si medverking for planarbeid og tilhøyrande klagesaker. I følgje skrivet skal Fylkesmannen, som klageinstans, legge stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret ved prøving av det frie skjønn. For saker som høyrer til det lokalpolitiske skjønnet, skal Fylkesmannen vere varsam med å overprøve. Dette gjeld i hovudsak plansakar og vil ikkje ha same verknad for dispensasjonssakar. Heimelen for dispensasjon i pbl. § 19-2 inneheldt eit rettsanvendingskjoenn, ikkje fritt skjønn. Dette inneber at domstolen kan overprøve vurderinga av om vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt eller ikkje.

I skrivet frå regjeringa vert det også vist til skriv frå kommunal- og moderniseringsdepartemenet «Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023», vedtatt 14.05.19. Regjeringa styrkjer det lokale sjølvstyret i planlegginga som inneberer at kommunen får auka ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser, sjå side 7 første avsnitt.

Landbruk og utmarksressursane er ein viktig nasjonal og regional interesse. Dei er viktige for mat- og planteproduksjon, busetting og kulturlandskap og gir grunnlag for nye grønne næringar, sjå side 17 avsnitt om Landbruk. Stortinget har vedtatt eit mål om at den årlege omdisponering av dyrka jord skal vere under 400 dekar innan 2020 i samsvar med jordvernstrategi. Samtidig skal verdiskapingen i jord- og skrogbruk aukast.

Kommunen har i vår sak valt å definere eigedomen til landbruksføremål i den nylege vedtatte kommunedelplan sin arealdel for Lindås 2019-2031 (tidlegare kommuneplan i Lindås kommune). Landbrukseigedomen sin ressursar i vår sak er nyleg sikra ved å sette av arealføremålet til landbruk i kommunedelplanen.

Det er administrasjonen si vurdering at frådelling av ny bustadtomt i vår sak ikkje skal løysast gjennom dispensasjon, men skje gjennom det planverktøy kommunen har tilgjengeleg slik at fastsetting av arealføremålet skjer gjennom kommunedelplanen. På denne måten vert landbruksressursane ivaretatt på eit overordna nivå og i tråd med den viktige nasjonale og regionale interessa landbrukressursane representerer.

Det vert vist til skriv om «Fylkesmennes medvirkning og behandling av saker etter plan- og bygningsloven», datert 03.09.2019, og skriv om «Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023», datert 03.09.2019, i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Konklusjon klage

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 følgje og at søknaden om dispensasjon og vedtak om 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 undertekna 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 følgje 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.