

Arkiv: GBNR-421/10,
HistSak-19/661, FA-
L33
JournalpostID: 20/4353
Saksbehandla
r: Madeleine
Fonnes Aase
Dato: 18.12.2019

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
023/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Gbnr 421/10 Sylta indre - Klage på vedtak om frådeling av ny grunneigedom til heilårsbustad, dispensasjon

Vedlegg i saken:

28.01.2020	Behandling av klage - frådeling - klage - gbnr 2110 Sylta Indre (329323)	1344597
28.01.2020	Delingssak Gbnr 2110 Sylta indre - frådeling - grunngjeving for k (309025)	1344598
28.01.2020	Delingssak Gbnr 2110 Sylta indre - frådeling - løyve til omdispon (299309)	1344599
28.01.2020	Delingssak Gbnr 2110 Sylta indre - frådeling - søknad (292996)	1344600
28.01.2020	Delingssak Gbnr 2110 Sylta indre - frådeling - søknad om di (293002)	1344601
28.01.2020	Delingssak Gbnr 2110 Sylta indre - frådeling - uttale - dis (299061)	1344602
28.01.2020	Delingssak Gbnr 2110 Sylta indre - ny grunneigedom for heilårsbus (301472)	1344603
28.01.2020	Delingssak Gbnr 2110 Sylta indre - ny grunneigedom for heilårsbus (303541)	1344604
28.01.2020	Delingssak Gbnr 2110 Sylta indre - ny grunneigedom for heilårsbus (305024)	1344605
28.01.2020	Førehandsuttale - kopi og rekvisisjon av oppmålingsforretning (293000)	1344606
28.01.2020	Gbnr 2110 Sylta indre - løyve til omdisponering og deling etter (299159)	1344607
28.01.2020	Klage på vedtak 001 (308983)	1344608
28.01.2020	Klage på vedtak 002 (308984)	1344609
28.01.2020	Klage på vedtak 003 (308985)	1344610
28.01.2020	Klagesak gbnr 2110 Sylta Indre - frådeling - melding om vedtak (316599)	1344611
28.01.2020	Orientering om nytt vedtak - til klagevurdering - gbnr 2110 Sy (329880)	1344612
28.01.2020	Situasjonskart (292999)	1344613
28.01.2020	Svar avkjørsle (293001)	1344614
28.01.2020	Søknad om dispensasjon (292998)	1344615

28.01.2020	Uttale - Radøy - 21 10 - Sylta indre - ny grunneigedom for heilår (299010)	1344616
24.01.2020	Klage gbnr 421/10 Sylta indre	1343954
15.01.2020	Klage på dispensasjon til ny grunneigedom for heilårsbustad - GBNR 421/10 - Sylta indre	1339857
15.01.2020	AcosSvarlInn	1339858

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 064/2019, datert 11.12.2019, vert gjort om.

Søknad om frådeling av ny grunneigedom til heilårsbustad 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 §§ 20-1m (deling), 26-1 og 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

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 11.12.2019 i Radøy kommune. Viser til grunngjeving som går frem i vedtaket.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 023/20 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje, og vi opprettheld vedtaket datert 11.12.2019 i Radøy kommune. Viser til grunngjeving som går frem i vedtaket.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 421/10

Ansvarleg søkjar: Hammar kameratane AS

Tiltakshavar/eigar: Stine Valdersnes/Roy Arne Valdersnes

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av hovudutval for plan, landbruk og teknisk i tidlegare Radøy kommune, sak 064/2019, om søknad om frådelling av ny grunneigedom til heilårsbustad og dispensasjon frå arealføremål LNF.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 135/2019, datert 29.05.2019, vert gjort om.

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til frådelling til ny bustadtomt på ca. 1109 kvm som søkt om på følgjande vilkår;

- 1. Det skal etablerast felles tilkomstveg til ny eigedom, samt landbruksareal på gbnr. 21/10 og eigedomen gbnr 21/2.*
- 2. Det må ligg føre tingslyst vegrett over gbnr. 21/10 og gbnr 21/2.*
- 3. Det er gjerdeplikt på eigedomen.*

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav m, 26-1 og 19-2.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av hovudutval for plan, landbruk og teknisk i tidlegare Radøy kommune, sak 064/2019.

Det er i e-post frå søkjar den 23.01.2020 stadfesta at dei ikkje har merknader til klagen.

Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 064/2019 er sendt ut den 18.12.2019. Klagen er mottatt den 08.01.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 05.02.2020, og blir handsama innan fristen.

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 er uregulert og er innafor kommunedelplanen for Radøy, revidert 2019, definert som arealføremål LNF (landbruk, natur og friluftsliv).

Kart/foto

Omsøkt parsell vist gjennom situasjonsplan motteke 23.04.2019;



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Arealet som er søkt frådelt ligg midt utpå ein teig med innmarksbeite og fulldyrka areal. Frådelinga vil føre til omdisponering av innmarksbeite og litt fulldyrka areal. 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 frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføremål inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. 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. I denne saka vil det omsøkte området grense til dyrka mark på alle kantar. Tilkomstvegen skal også ver kombinert tilkomstveg til bustaden og den dyrka marka. Begge delar kan potensielt føre til konfliktar mellom eigar av bustadeigedom og landbrukseigedomane.

Vi viser elles til at det er sett av områder til bustadformål i arealdelen av kommuneplanen i nærleiken.»

Fylkesmannen er i denne saka uroa over både omdisponeringa av dyrka mark og uheldig oppsplitting av landbruksareal med moglege framtidige konfliktar og driftsulemper. Vi meiner også at faren for å tilsidesette kommuneplanen som styringsverktøy er stor. Det er sett av områder for bustad i nærleiken og det er mange som ynskjer å dele ifrå bustadtomter på landbruksareal med liknande grunngeving. Vi finn det også vanskeleg å forstå at det ikkje skal vere mogleg å byggje på kårhuset til akseptabel standard.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådelling av bustadtomt. Jf. elles 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 11.12.2019, saknr. 064/2019.

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

VURDERING

Følgjande kjem fram av administrasjonen si vurdering i vedtaket datert 29.05.2019:

«Ved ei frådelling av bustadtomt i eit landbruksområde vil ein få ein eigedom som er fritt omsetteleg. Sjølv om ein i dag er innforstått med konsekvensane av å ha ei bustadtomt i eit landbruksområde, kan det med skiftande eigartilhøve over tid, føre til konflikt mellom landbruk interessene og bustadeigedom. Tomta som vert søkt frådelt vi vera omkransa av dyrka mark på alle sider. Felles tilkomstveg med hovudbruket som bruk for å koma til dyrka mark vil også kunne ha uheldige konsekvensar for bustadeigedom.

Landbrukssjefen vurderer også potensialet for konflikt mellom landbruk og bustadeigedom men finn at ei deling ikkje vil komma i nemneverdig konflikt med landbruksdrifta i området. Gjerdeplikt for bustadeigedom vil vera til hjelp for å unngå konflikt. Fylkesmannen meiner at ei deling har potensiale til konflikt både med tanke på at bustaden ligg tett opp til dyrka mark på alle sider og at tilkomstvegen til jordbruksareal skal vera felles med tilkomst til bustaden.

Fylkesmannen har i liknande saker peika på i sine uttaler at det er stor fare for presedens dersom det vert gjeve løyve til frådelling då det er mange liknande saker både i Radøy og at i Nordhordland.

Kommunen ser at det er eit argument at eit løyve til frådelling og bygging av nytt bustadhus vil vera med på å styrka busetjinga i Risnes krinsen. At det har stått bygningar på tomta tidlegare er også ein faktor som må takast omsyn til i forhold til vurdering av konsekvensar for kulturmiljøet i området.

Kommunen har gjennom arbeidet med kommuneplanen for Radøy vurdert trongen for framtidig bustadareal i området. Det er lagt inn eit eksisterande og eit framtidig bustadområde i nærleiken av omsøkte tomt. Ved å gje løyve til frådelling av bustadtomter utanfor desse områda vil ein undergrava det arbeidet som er gjort og omsynet til kommuneplanen vert sett til side.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tvileggjast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ut frå vurderingane ovanfor, vurderer kommunen samla sett at omsyna bak LNF-formålet vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon.»

Vidare kjem følgjande kjem fram av administrasjonen si vurdering av klagesaken i framlegg til politisk vedtak datert 11.12.2019:

«I klagen gjer ein gjeldande at eksisterande våningshus er for lite for ei voksende familie og at det er trong for eit nytt hus i tilknytning til garden. Vidare peikast det på at våningshuset ikkje er eigna til utviding. Rådmannen kan ikkje sjå at eksisterande våningshus er av ei slik tilstand og art at oppgradering og eventuelt tilbygg ikkje er mogleg.



Vidare peikast det på i klagen at det i denne saka ikkje er eit problem at nytt bustadhus blir fritt omsetteleg på grunn av at garden driv med sauehald og

mindre maskinar, og ikkje er eigna til anna drift. Vidare kjem det fram at for fleire er det ein fordel å få landbruket tett innpå bustaden då dette vil bidra til trivsel og fordelar for dei som ønskjer å busetje seg på landet.

Rådmannen ser at for tiltakshavar personleg vil det ikkje vere ulemper knytt til å ha landbruket tett på. Omsyna bak LNF-føremålet skal likevel ha eit langsiktig perspektiv. Ein kan dermed ikkje sjå bort frå at skiftande eigartilhøve over tid vil kunne føre til konflikt mellom landbruksinteressene og bustadeigedommen. Sjølv om det er «mindre» maskinar som er nytta til landbruksdrifta vil dette kunne vere tilstrekkeleg til å ha konfliktpotensial, spesielt sidan det er dyrka mark på alle sider av tomten som er søkt frådelt.

Det er vidare eit overordna mål i seg sjølv at ein skal unngå uheldig oppdeling av landbruksareal.

Rådmannen er samd med Fylkesmannen i at omdisponering prinsipielt skal skje gjennom plan og at det ikkje er ynskjeleg med ein praksis der frådeling skjer på dispensasjonar. Radøy kommune har i sitt planverk både regulerte bustadområder og områder som er sett av til spreidd utbygging. Rådmannen er restriktiv i sine vurderingar, og det skal vere spesielle tilhøve i saka for å gje dispensasjon til frådeling.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert sett vesentleg til side ved ein dispensasjon.»

Adminstrasjonen held fast ved vurderinga som er gjort tidlegare i saka.

Hovudregelen er at det ikkje skal dispensrast frå gjeldande plan. Etersom kommuneplanen for tidlegare Radøy kommune vart revidert i 2019, er planen så ny at ein må vere tilbakehalden med å dispensere frå denne. Dispensasjonar vil skape presedensverknader og dermed gje føringar for andre søknader om dispensasjon frå LNF-føremål.

Vidare vil frådelinga føre til ei omdisponering av innmarksbeite og litt fulldyrka areal. Frådelinga vil vidare vere ei uheldig oppsplitting av landbruksarealet. Langsiktig er det uheldig med tanke på blant anna lokale, regionale og nasjonale interesser.

Det er administrasjonen si vurdering at det er grunnlag for at klagen skal

takast til følgje og vedtaket gjerast om. Vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 er ikkje oppfylt.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen vert tatt til følgje.

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 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.