

Arkiv: GBNR-214/4, FA-L42,
HistSak-19/1948
JournalpostID: <jplD> 20/18640
Saksbehandlar:
Dato: 07.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
066/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

**Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/1867, datert 05.02.2020, vert gjort om.

Søknad om dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 på gbnr 214/4 vert avslått.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 29.04.2020:

Behandling:

Forslag fra Høgre, foreslått av Henning Fyllingsnes, Høgre
APM utvalget har hatt synfaring og hatt saka oppe til vurdering i møte 05.02.2020 og opprettheld vedtaket med heimel i plan- og bygningslova § 19-2. Det vert difor gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet gjeve i kommuneplanen sin arealdel og forbudet som gjeld i 100 metersbeltet som omsøkt, for oppføring av einébustad med tilkomstveg på gbnr 214/4 på Fyllingsnes.

Viser vidare til vedtak i omtalt møte

Framlegg frå H.Fyllingsnes:

APM tar ikkje klagen til følgje. APM utvalet har hatt synfaring

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 066/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø ta ikkje klager til følgje. APM utvalget har hatt synfaring og hatt saka oppe til vurdering i møte 05.02.2020 og opprettheld vedtaket med heimel i plan- og

bygningslova § 1 9-2. Det vert difor gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet gjeve i kommuneplanen sin arealdel og forbudet som gjeld i 100 metersbeltet som omsøkt, for oppføring av einebustad med tilkomstveg på gbnr 214/4 på Fyllingsnes. Viser vidare til vedtak i omtalt møte

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 214/4

Adresse: Fyllingsnesvegen

Tiltakshavar/eigar: Arve Fyllingsnes

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Utsatt iverksetting : Ja

Saka gjeld klage på vedtak fatta i Utval for areal, plan og miljø i møte den 05.02.2020 i sak 006/20, der det vart gitt dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen for tidelgare Lindås kommune og plan- og bygningslova § 1 -8 for oppføring av bustad nr. 2 og tilkomstveg på gbnr 214/4. Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 006/20 Vedtak: APM tek klagen til følgje. Med heimel i plan- og bygningslova § 1 9-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF- føremålet gjeve i kommuneplanen sin arealdel og forbudet som gjeld i 100 metersbeltet som omsøkt, for oppføring av einebustad med tilkomstveg på gbnr 214/4 på Fyllingsnes. Vedtaket vert grunngjeve med at det er viktig å oppretthalde drift på bruket, og då er det påtregande at det kan oppførast eit nytt våningshus for eigaren, som no bur ein annan stad i krinsen. Eit nytt våningshus vil etter APM si vurdering kunne sikre at det vert drift av verdifullt slåtteeareal og at det kan vera husdyrhald på bruket. Det å gje dispensasjon som omsøkt, er difor i tråd med omsyna bak LNF føremålet i kommuneplanen, fordi dette vil ivareta landbruket på staden. Ein bustad på omsøkt stad vil ikkje på noko vis vera til ulempe for strandsoneverdiar eller andre interesser knytt til strandsona, jf. plan- og bygningslova sin § 1-8. Ut frå ei samla vurdering meiner APM at omsøkt tiltak er klart større enn ulempene, og det difor kan gjevast dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av utval for plan og miljø i tidlegare Lindås kommune, sak 20/1867, i brev datert 14.02.2020.

Kommunen har mottatt tilsvar til klage frå tiltakshavar i brev datert 05.04.2020.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt den 25.02.2020 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 29.04.2020, og blir handsama 1 veke og ein dag etter 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 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 kommuneplan 2011-2023 sin arealdel for tidlegare Lindås kommune er definert som LNF- føremål. Oppføring av våningshus nr. 2 er ikkje i samsvar med plan og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå planen. Delar av tilkomstveg vil liggja innanfor ein avstand på 100 meter til sjø og vil krevja dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.

Til samanlikning, så er det inga endring i arealføremål eller krav til dispensasjonar med ny kommuneplan 2019-2023 sin arealdel for tidlegare Lindås kommune.

Kart/foto

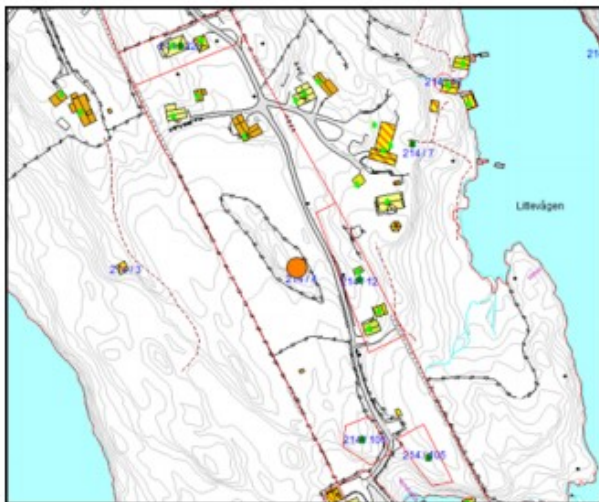
Situasjonsplan



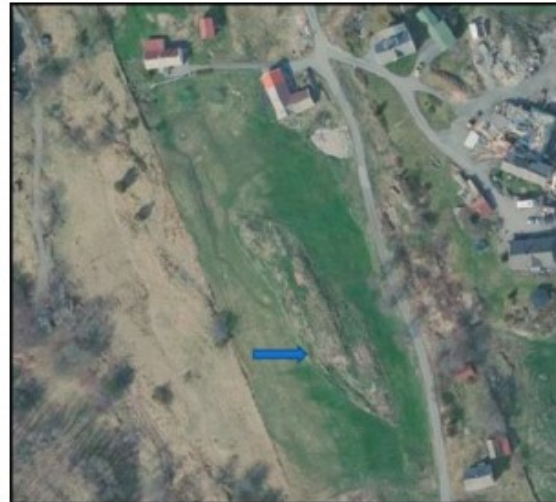
Planlagt bustad



Grunnkart bustad nr 2



Ortofoto som viser plassering av



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 05.11.2019. 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 uttale som grunnlag for si klage:

«Fylkesmannen er i denne saka samd med administrasjonen si vurdering i administrativt vedtak, saknr 472/19, datert 17.09.2019. Det vart delt ifrå bustad nr. 2 i 2012, med ei

argumentasjon om at det ikkje er naudsynt med to hus på garden. Det er veldig uheldig med ein praksis der ein del ifrå hus 2, for så å byggje nytt få år seinare. Dette kan på lengre sikt føre til ei bit for bit nedbygging av landbruksareal. Plasseringa av nytt hus vil føre til omdisponering av fulldyrka mark og innmarksbeite og uheldig fragmentering av landbruksareal. Å gje dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre saker og medføre ei uheldig utvikling der landbruksareal vert bygd ned over tid.»

I denne saka har vi lagt vekt på at plasseringa vil føre til oppsplitting og omdisponering av dyrka mark. Vi har også lagt vekt på at det er viktig med langsiktig arealdisponering av landbruksareal og at ein dispensasjon i denne saka kan føre til ein bit for bit nedbygging av LNF-område og landbruksareal.

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 oppføring av våningshus. 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 Alver kommune sitt vedtak av 05.02.2020, saknr. 006/20.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.»

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Slik eg ser det er det 2 alternativ for å kunne få på plass eit våningshus på garden:

1. Nytte eksisterande våningshus og eventuelt bygge på dette.
2. Bygge nytt våningshus og så rive det gamle viningshuset.»

«Som vist har garden dei siste åra gått frå å vere til nedfalls og gjenstand for attgroing til no å vere ein gard i full drift. Viktig landbruksareal er vunne att, og det er no matproduksjon på

heile arealet. For å sikre at slik drift kan fortsette både på kort og lang sikt må det bli plassert et fungerende våningshus på garden. Den beste løsningen er uten tvil å bygge nytt våningshus på ønsket plassering, slik og landbruksjefen presiserer i sin uttale. Dette vil gi økt mengde dyrka areal og vil på ingen måte medføre nedbygging av landbruksareal eller et lite nedbygging av arealet. Dispensasjonen vil heller ikke gi noen negative presedensverknader siden eksisterende våningshus skal rives når buretten faller vekk.

Eg ber derfor om at kommunen tek fylkesmannen sin klage delvis til følge og fattar nytt vedtak i saka der det vert gjeve dispensasjon som ønsket, men på vilkår om at eksisterende våningshus skal rives når buretten faller vekk. Samt at arealet der eksisterende våningshus ligg skal tilbakeføres til dyrka mark. For å sikre at rivinga vert gjennomført kan vilkåret fangstast som hefte på eigedommen.»

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

VURDERING

Klagen frå fylkesmannen er i stor grad samanfallande med administrasjonen si vurdering. Det er ikkje naudsynt med to hus på garden. Det er svært uheldig med ein praksis der ein del ifrå hus 2, for så å byggje nytt få år seinare. Plasseringa av nytt hus vil føre til oppsplitting og omdisponering av fulldyrka mark og innmarksbeite samt uheldig fragmentering av landbruksareal. Presedensverknaden er overhengande. Det er viktig å vektlegge arealdisponering av landbruksareal i eit langtidsperspektiv.

Tiltakshavarar sine to alternative løysingar om å nytte og utvide bustad nr. 1 eller å oppføre bustad nr. 2 for så å rive det gamle våningshuset når buretten faller bort, har vore tatt opp av tiltakshavarar tidlegare. Tiltakshavarar legg sjølv til grunn at det ikkje vil vere økonomisk forsvarleg eller praktisk gjennomførbart å nytte og utvide bustad nr. 1 grunna elveløp i grunnen. Det einaste reelle alternative for tiltakshavarar er å oppføre bustad nr. 2 med ny plassering for så å rive bustad nr. 1 når buretten faller bort.

Å rive bustad nr. 1 når buretten faller vekk, er behandla i både i søknaden og klagen frå tiltakshavarar. Administrasjonen si vurdering ved klagen var: «Søkkjar sitt argument om at løyve til oppføring av ny bustad på garden kan gjevast på vilkår av at eksisterende bustad vert riven når buretten som er knytt til bustaden er gått ut, er ikkje tillagt særleg vekt. Dette er eit vilkår som vanskeleg let seg gjennomføra, jf. søkkjar si uttale om at buretten knytt til våningshuset vil bestå for lang tid. Eit vedtak på dette vilkår vil elles berre vil gjelda i 3 år, jf. pbl § 21-9.»

Tidsavgrensinga betyr at tiltakshavarar må søkje og gis dispensasjon innan kvart tredje år dersom buretten ikkje er felt bort innan denne tid. Administrasjonen legg til grunn at dette er ein liten gjennomførbart løysning som i realiteten kan føre til at bustad nr. 2 ikkje gis dispensasjon. Utan dispensasjon kan bustaden klassifiserast som eit ulovleg bygg.

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Innmarksareala på garden er små. Tilkomstveg, bustad og tilhøyrande areal vil leggja beslag på noko fulldyrka jord og innmarksbeite. Det er kommunen si vurdering at omsøkt tiltak vil føra til ei uheldig omdisponering og fragmentering av verdifullt landbruksareal. Å ta i bruk innmarksareal til bustadføremaal vil i dette tilfelle kunne gje uheldige verknadar for landbruksdrifta på eigedomen både i forhold til noverande drift og i eit framtidsperspektiv.

Vi kan ikkje sjå at det er særlege grunnar i denne saka som ikkje er relevante for andre saker. Få eller ingen gardsbruk i Lindås kommune har ei drift som kan forsvare to våningshus, heller ikkje dette gardsbruket. At det vil vera meir praktisk for eigar å bu på garden i forhold til den daglege drifta har vi forståelse for, men kan ikkje tilleggast avgjerande vekt i denne saka. Kommunen si rolle som arealforvaltar er å sjå til at ein har ei føreseieleg forvaltning av areala i kommunen. Å gje dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre saker og medføra ei uheldig utvikling der landbruksareal vert bygd ned over tid.

Korleis bygningane på eigedomen vert nytta er det eigar som rår over. Eigar sin trong for bustad på eigedomen kan løysast ved ombygging/utbygging av eksisterande bygningsmasse på garden.

Kommunen vurderer etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak LNF-føremålet vil bli vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 på garden. 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 å gje dispensasjon er større enn ulempene. Søknaden om dispensasjon vert avslått.»

Konklusjon klage

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye moment i saka og tiltrer 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 for oppføring av bustad nr. 2 på gbnr 214/4 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 grunngeven, 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 grunnjevast, 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 § 21-8, 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 § 21-8, 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.

Vedlegg i saken:

06.02.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339286
14.01.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339331
14.01.2020	Klage - Avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339332
14.01.2020	Avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339333
14.01.2020	Søknad om dispensasjon og nabovarsel	1339334
14.01.2020	Situasjonsplan-v2	1339335

14.01.2020	Flyfoto-skråfoto-3D-kart	1339336
14.01.2020	Teikningar	1339337
14.01.2020	Oversender søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad nr. 2 til uttale - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339338
14.01.2020	Uttale til søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339339
14.01.2020	Kommentarar til uttale frå Fylkesmannen i Vestland samt søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339340
14.01.2020	Landbruksfagleg uttale til oppføring av våningshus nr 2 på gbnr 2144 Fyllingsnes	1339341
14.01.2020	Gbnr 214-4 Oversiktskart KPA	1339342
25.02.2020	Klage - GBNR 214/4 Fyllingsnes - Våningshus - dispensasjon	1355432
25.02.2020	Følgeskriv	1355433
11.03.2020	Stadfestar mottatt klage/vurdering av utsatt iverksetting - GBNR 214/4 Fyllingsnes	1362483
06.04.2020	Uttale til klage - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1370953
06.04.2020	Uttale på klage Saksnummer 00620 (05.02)	1370954