

Arkiv: GBNR-24/3, HistSak-
19/3199, FA-L33
JournalpostID: <jplD> 20/18641
Saksbehandlar:
Dato: 07.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
064/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

**Klage på avslag på frådelling av bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/386, datert 12.03.2020, vert oppretthaldt.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 29.04.2020:

Behandling:

Framlegg frå S.Toft-V:

Klagen vert teke til følge og administrativt vedtak i sak 20/386, datert 12.03.2020, vert endra.

Utval for areal, plan og miljø gjev, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, 11-6 og 11-8, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommunedelplanen sin arealdel for frådelling av ny bustadtomt som omsøkt på ca. 1 400m² frå gbnr 24/3.

Med heimel i pbl § 26-1 , jf. §§ 20-1 , bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til frådelling av ny bustadtomt som omsøkt på ca. 1 400m² frå gbnr 24/3.

Grunngjevinga følgjer:

Utval for plan, areal og miljø meiner det ligg føre ei overvekt av omsyn som talar for å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2. Det vert vist til at omsøkt tomt grensar inntil to eksisterande tomter og punkterer såleis ikkje urørt landskap. Vidare ligg tomte i god avstand til dei samanhengande innmarksområda på Fammestad. Så ei eventuell deling vil ikkje påføre landbruket i området drifts- eller miljømessige ulemper. Det vert vist til landbruksfagleg fråsegn i saka som støttar dette. Vidare vil ein vise til at området låg inne som LNF- spreidd for bustadar i kommuneplanen sin arealdel for perioden 2011 - 2023, og at det difor tidlegare er gjort arealvurderingar som støttar opp under at arealet er eigna til

bustadføremål, og at tiltaket i svært liten grad kjem i konflikt med viktige miljø og landbruksinteresser m.v.

Utval for areal, plan og miljø meiner difor etter ei samla vurdering at fordelane er klart større enn ulempane , jf. plan- og bygningslova sin § 19-2 om dispensasjon. Utvalet kan heller ikkje sjå at ein dispensasjon på denne staden til omsøkt føremål vil medføra at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispenserast i frå vil verta vesentleg tilsidesett.

Framlegget vart samrøystes vedtekke.

APM- 064/20 Vedtak:

Klagen vert teke til følge og administrativt vedtak i sak 20/386, datert 12.03.2020, vert endra.

Utval for areal, plan og miljø gjev, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, 11-6 og 11-8, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommunedelplanen sin arealdel for frådelling av ny bustadtomt som omsøkt på ca. 1 400m² frå gbnr 24/3.

Med heimel i pbl § 26-1 , jf. §§ 20-1 , bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til frådelling av ny bustadtomt som omsøkt på ca. 1 400m² frå gbnr 24/3.

Grunngjevinga følgjer:

Utval for plan, areal og miljø meiner det ligg føre ei overvekt av omsyn som talar for å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2. Det vert vist til at omsøkt tomt grensar inntil to eksisterande tomtar og punkterer såleis ikkje urørt landskap. Vidare ligg tomta i god avstand til dei samanhengande innmarksområda på Fammestad. Så ei eventuell deling vil ikkje påføre landbruket i området drifts- eller miljømessige ulemper. Det vert vist til landbruksfagleg fråsegn i saka som støttar dette. Vidare vil ein vise til at området låg inne som LNF- spreidd for bustadar i kommuneplanen sin arealdel for perioden 2011 - 2023, og at det difor tidlegare er gjort arealvurderingar som støttar opp under at arealet er eigna til bustadføremål, og at tiltaket i svært liten grad kjem i konflikt med viktige miljø og landbruksinteresser m.v.

Utval for areal, plan og miljø meiner difor etter ei samla vurdering at fordelane er klart større enn ulempane , jf. plan- og bygningslova sin § 19-2 om dispensasjon. Utvalet kan heller ikkje sjå at ein dispensasjon på denne staden til omsøkt føremål vil medføra at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispenserast i frå vil verta vesentleg tilsidesett.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 24/3

Adresse: Reikeråsvegen 69

Tiltakshavar/eigar: Morten Tveit og Merethe Vindenes

Klagar: Morten Tveit og Merethe Vindenes

Saka gjeld klage på delegert vedtak sak 20/386, datert 12.03.2020, om avslag på frådelling av bustadtomt. Vedtaket har følgjande ordlyd:

«VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-

føremålet for frådelling av ny bustadtomt på ca. 1400m2 frå gbnr 24/3.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-føremålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det ikkje gjeve løyve til frådelling av ny bustadtomt på ca. 1400m2 frå gbnr 24/3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak i sak 20/386, datert 12.03.2020.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Klagen er mottatt den 23.03.2020 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 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.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Om klagen vert tatt til følgje og dispensasjon gis, må søknad om løyve til tiltak sendast tilbake

til administrasjonen for vidare oppfølging, det er naudsynt med handsaming etter jordlova før søknaden kan behandlast.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert områderegulert innanfor det som i kommuneplanen (KPA) sin arealdel 2019-2031 for tidlegare Lindås kommune er avsett til LNF-føremål.

Uttale frå Landbruk

Det er henta inn slik uttale frå Landbruk i klagesaka, den 15.04.2020:

«Generelt så ser landbruksavdelinga positivt på mindre bygdebustadfelt utanfor samanhengande innmarksområder. Det dempar byggepresset på dyrka mark.

I denne saka grensar omsøkt tomt inntil to eksisterande tomtar og punkterer såleis ikkje urørt landskap. Vidare ligg tomten i god avstand til dei samanhengande innmarksområda på Fammestad. Så ei eventuell deling vil ikkje påføre landbruket i området drifts- eller miljømessige ulemper.

Landbruksavdelinga har såleis ingen innvendingar til den omsøkte delinga på gbnr 24/3 Fammestad.»

Historikk endra planstatus

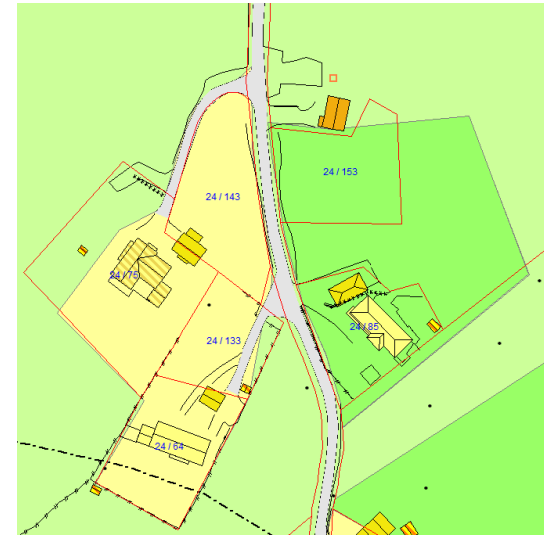
Omsøkt område var tidlegare ein del av uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Lindås kommune var definert som LNF-område med spreidd bustadbygging. Området kunne i samsvar med tidlegare føresegn pkt. 5.11 i arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 byggast ut med ein bustad i planperioden.

Løyve til frådelling av den eine bustadparsellen i perioden vart gjeve den 07.07.2017 i sak 16/3839 i tidlegare Lindås kommune. Den nye bustadparsellen vart gjeve gbnr 24/153.

Frådelling hadde dermed heller ikkje vore i tråd med tidlegare kommuneplan for Lindås ettersom kvoten for nye bustader var brukt opp.

Kart/foto

Utsnitt KPD 2019-2031. Uregulert grønt område er avsett til LNF-føremål. Uregulert gult område er avsett til bustadføremål.



Innsendte situasjonskart, datert 21.08.2019, viser området slik det var i gamal arealdel til kommunedelplanen 2011-2023 dvs. LNF-område med spreidd bustadbygging.



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar har basert seg på at området var sett av til LNF-område med spreidd bustadbygging og ikkje til LNF-føremål. Området har god infrastruktur med skule, barnehage, butikk og fritidsaktivitetar. Med frådellinga sikrar man ein levande bygd. Vatn- og avløp er sikra for utskilt parsell. Tomta vert tilrettelagt med uteopphaldsareal, parkering/garasje og avkøyrsløp. Bustaden gis universell utforming som gjer det mogleg å busette seg på staden gjennom heile livet.

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

VURDERING

Klagar har basert seg på at området var sett av til LNF-område med spreidd bustadbygging og ikkje til LNF-føremål.

Situasjonskartet som klagar nytta i søknaden, er datert 21.08.2019. Søknaden vart mottatt den 26.11.2019. Kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Lindås kommune 2019-2031 vart vedteken av kommunestyret den 15.10.2019. Plankarta vart i dei påfølgjande vekene oppdatert med korrekt planstatus.

Administrasjonen legg til grunn at det i utgangspunktet er klagar som må holde seg orientert og søkje informasjon om korrekt planstatus i perioden frå august 2019- november 2019.

Administrasjonen presiserer at det var krav til søknad og løyve til dispensasjon for frådelling av bustadtomt frå LNF-område med spreidd bustadbygging, då området var bygd ut med tal einingar i perioden 2011-2023.

Vidare bygger søknad om dispensasjon frå LNF-område med spreidd bustadbygging og LNF-føremålet for frådelling av bustadtomt på dei same momenta. Det vert ikkje nokon realitetsforskjell for søknaden om dispensasjon frå LNF-område med spreidd bustadbygging eller frå LNF-føremålet. Dette betyr at klagar ikkje har opplevd nokre ulemper ved å sende inn situasjonskart med feil arealføremål.

Derimot har administrasjonen i skriv av 02.01.2020 om førebels svar på søknad orientert tiltakshavar om gjeldande planstatus, samt at Fylkesmannen er negativ til dispensasjon frå LNF-føremålet og at det dermed er vanskeleg å få slike delingssaker godkjent. Klagarane er på dette tidspunkt gjort kjent med korrekt planstatus og gitt ein førebels vurdering av søknaden.

På denne bakgrunn vert ikkje anførsel, om at området var sett av til LNF-område med spreidd bustadbygging og ikkje til LNF-føremål, vektlagt.

Vidare går klagen ut på at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

Argumenta knytt til infrastruktur, levande bygd, tilrettelegging av bustadtomta og universell utforming er omsyn som ikkje er relevant i vurderinga om LNF-føremålet vert satt til side. Dette er omsyn som bygger opp under bustadføremålet og er delvis personlege omsyn.

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Det er administrasjonen si vurdering at bustadtomta vil føre til ein uheldig omdisponering og fragmentering av eit landbruksområde.

Tiltakshavar fremjar at frådellinga vil gje dei moglegheit til å busette seg i eit område som ikkje

er eit tettbygd bustadfelt er eit personleg omsyn. 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 ikkje kan tilleggas vekt.

Tiltakshavar viser til mangel på bustadtomter/bustader i distriktet som truleg er ein grunn til at fleire ikkje etablerer seg her. Det er eit faktum at Alver kommune har tilstrekkeleg areal avsett til bustadføre mål og bustadreserva er gode, også i distrikta. Det vert vurdert at skildra mangel på bustadtomter ikkje kan tilleggas vekt.

I tillegg må frådeling av bustadtomtast vurderast opp mot presedensverknad. Vurderinga av presedensverknad, må ta utgangspunkt i ein konkret heilskapleg basert på dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden. Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå bustadtomt.

Dispensasjon frå LNF-føremålet vil kunne gje presedens for andre tilsvarende saker og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Dersom kommunen gir dispensasjon, vil vurderinga kunne leggjast til grunn i andre liknande saker og opne for frådeling av bustadtomtast 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 tilleggas vesentleg vekt.»

Administrasjonen viser i tillegg til Fylkesmannen i Vestland si uttale til søknaden, datert den 12.03.2020 side 1 avsnitt 6 «Kommunen har nyleg etter ei konkret vurdering valt å tilbakeføre område til LNF-formål i samband med ein kommuneplanprosess og at Fylkesmannen si vurdering er at ein dispensasjon i denne saka kan gjere det svært utfordrande å styre etter kommuneplanen for Lindås.»

Vidare vert det presisert frå Fylkesmannen i Vestland på side 1 avsnitt 7: «Vi viser til at kommuneplanen sin arealdel skal fastsette framtidig arealbruk for området jf. pbl. § 11-6. Det er store planmessige ulemper i saka og vi kan ikkje sjå at dei personlege fordelane veg opp for dette.»

Administrasjonen legg til grunn at det er dei store planmessige ulempene saka som må gis avgjerande vekt slik Fylkesmannen i Vestland fremjar i saka. Dette til tross for at Landbruk ikkje har nokre innvendingar til frådelinga.

Konklusjon

Det er administrasjonen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen på avslag om frådeling av bustadtomt ikkje 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 § 21-8, 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:

07.04.2020	Løyve til utslepp ny bustadtomt gbnr. 24/3 Fammestad	1370514
07.01.2020	Svar på søknad om utvida bruk av avkjørsle og avtale om veg	1336751
07.01.2020	Avtale om vatn og avløpsvatn/overvatn og serviceavtale biovac minirensanlegg	1336750
07.01.2020	Situasjonskart	1336749
07.01.2020	Søknad om dispensasjon til frådeling GBNR 24/3	1336748
07.01.2020	Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 24/3 Fammestad	1336747
09.01.2020	Førebels svar på søknad - sak 19/3199 i Lindås- gbnr 24/3 Fammestad	1337586
12.03.2020	Uttale - gbnr 24/3 Fammestad - frådeling av bustadtomt - dispensasjon	1362781
12.03.2020	Avslag på søknad om frådeling av bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad	1362859
24.03.2020	Klage på avslag om frådeling - GBNR 24/3 Fammestad	1366392
24.03.2020	Vedlegg til saka	1366393
24.03.2020	Søknad om utslipp av sanitært og kommunalt avløpsvann fra hus og hytter	1366394
24.03.2020	Utseppsløyve av 29.03.2017 frå Lindås kommune	1366395
24.03.2020	Serviceavtale av 19.03.2019 og foto	1366396
15.04.2020	Uttale til klage på søknad om deling på gbnr 24/3 Fammestad	1372169
15.04.2020	2018983 Uttale til klage på søknad om deling på gbnr 243 Fammestad	1372170