

Arkiv: GBNR-121/1, FA-L49,
HistSak-19/940
JournalpostID: <jplD> 20/28633
Saksbehandlar:
Dato: 27.05.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
087/20	Utval for areal, plan og miljø	10.06.2020

**Klage på vedtak om dispensasjon for frådelling av hus nr. 2 - gbnr 121/1 Knarvik nord
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert teke til følge og vedtak i sak 19/940 i tidlegare Lindås kommune, datert 30.10.2019, vert gjort om.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 1 9/940 i tidlegare Lindås kommune, datert 30.10. 2019, vert ikkje gjort om.

Grunngjevinga for ikkje å ta klagen til følge er at utvalet ikkje kan sjå at klagen frå Fylkesmannen i Vestland inneheldt nye moment som gjer grunn til å endra på vedtaket gjort i møte den 30.10.2019. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 1 9-2.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 087/20 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 1 9/940 i tidlegare Lindås kommune, datert 30.10. 2019, vert ikkje gjort om.

Grunngjevinga for ikkje å ta klagen til følgje er at utvalet ikkje kan sjå at klagen frå Fylkesmannen i Vestland inneheldt nye moment som gjer grunn til å endra på vedtaket gjort i møte den 30.10.2019. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Eigedom: 121/1

Adresse: Knarvikvarden 69

Tiltakshavar/eigar: Thore og Jenny Lid Knarvik representert av Arkoconsult AS

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Utsatt iverksetting: Ja

Saka gjeld klage på vedtak fatta av Plan- og miljøvalet si sak 19/940 i tidlegare Lindås kommune, datert 30.10.2019, om dispensasjon til frådelling av hus nr. 2 – gbnr 121/1.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«PM - vedtak:

Klagen vert tatt til følgje. Plan og miljø utvalet (PMU) gir klagar dispensasjon frå § 1-8 i planog bygningslova og LNF-formålet i kommunedelplan og gir løyve til frådelling.

På vilkår av at veg fram til eigendomen vert lagt om utanom tunet beståande av dagens våningshus og garasje eller dagens våningshus og garasje vert rive og bygd nytt slik at vegen ikkje går gjennom tunet. Landbruksmynde i Lindås kommune er positiv til frådelling etter landbruksfagelige vurderingar; det er ikkje behov for hus nr 2 på eigendomen og tomten ligg i utkant av jorbruksareal, grensar mot skog/ås.

Å gi dispensasjon frå 100-metersbelte mot sjø ser PMU som uproblematisk da dette ikkje er etableringar eller endra bruk av alt eksisterande bygningar. Dispensasjon endrar ikkje naturog kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser og ein ser ikkje at regionalmynde sin uttale tar oppi seg formålet i pbl §1-8.

PMU kan ikkje sjå at overordna endringa av arealformålet frå LNF til bustad er tilfelle i denne saka då arealendringa i praksis skjer når bustaden blei etablert som hus nr,2 på gardsbruket.

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

PMU ser ikkje at dispensasjon ut frå ei heilskapleg vurdering sett formålet med kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad til side. Dispensasjon har liten til ingen negativ konsekvensar for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelegheit. Dispensasjon gir betre sikkerhet for trafikk, jordvernet vet betre i varetatt i form av muligheit for generasjonsskifte vert gjort mogleg med tanke på endra rammer for jordbruket etter nasjonal politikk. Lindås kommune samfunnsplan skal leggja til rette for at innbyggjara 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 tilstade og vil vere synlig ved framtidig endra bruk/eigarforhold på omsøkt eigedom.

Ut frå ei samla vurdering ser PMU fordelane som klart større enn ulempene og gir dispensasjon.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø den 19.11.2019. Det er gjeve utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagesaken er endeleg avgjort i skriv, datert 14.05.2020.

Kommunen har mottatt tilsvar til klage frå tiltakshavars representant i skriv den 12.05.2020.

Klagerett og klagefrist

Som sektorstyresmakt har Fylkesmannen i Vestland klagerett i saka.

Klagen er mottatt innan 19.11.2019 og er mottatt innan klagefristen den 22.11.2019.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Der det er gjeve utsett iverksetting av vedtak er fristen 6 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 10.06.2020, og blir ikkje handsama innan fristen. Kommunen vart nyleg gjort merksam på Fylkesmannen i Vestland sin klage.

Grunnen er at klagesaka ikkje har kome med i overgangen til nye Alver kommune. Skriv om

stadfesting av mottatt klage og avgjerd om utsatt iverksetting vart sendt Fylkesmannen i Vestland snarleg etter at kommunen vart gjort merksam på klagen. Tilsvaret frå tiltakshavars representant vart mottatt av kommunen etter at dei oppdaga at det ikkje vart gjeve avgjerd i saka i april i år i samanheng med oppmålingsforretning på eigedomen. Oppmålingsforretninga på eigedomen er ikkje gjennomført.

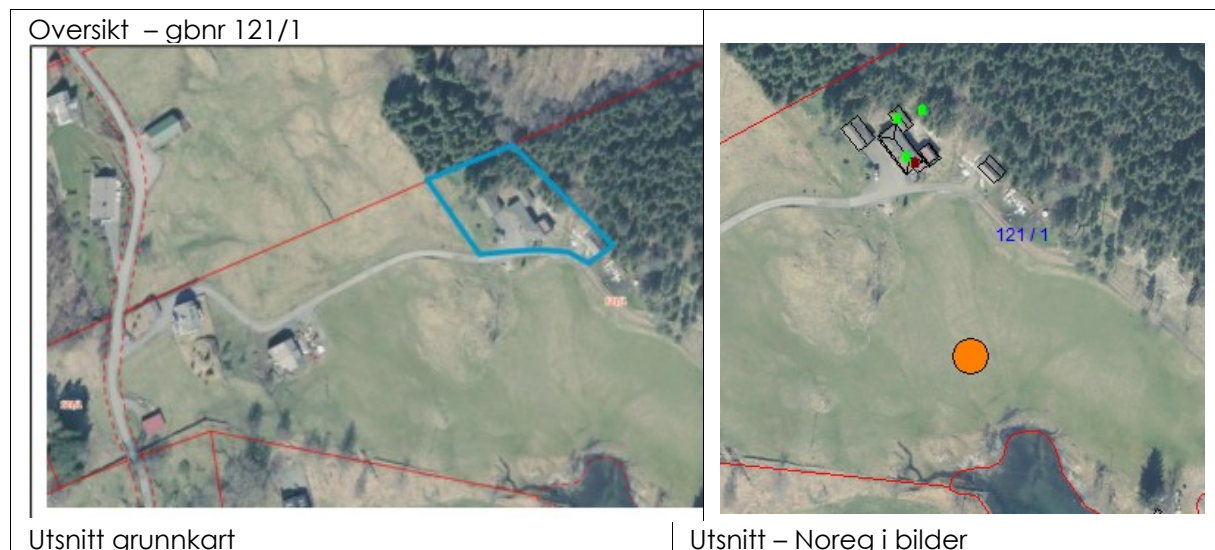
Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

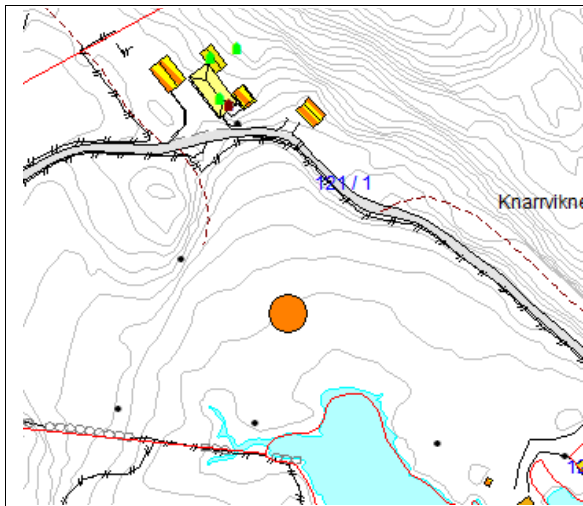
Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindåsosane med Mongstad er definert som LNF-område samt innafør 100-metersbeletet mot sjø, jf. pbl. § 1-8.

Kart/foto





Utsnitt situasjonsplan



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Frådelinga vil føre til uheldig oppsplitting av samanhengande landbruksområde med dyrka mark. Eigedomen vil ligge tett opptil dyrka mark på fleire sider. Bustadeigedomen vert fritt omsetteleg og kan seljast til personar utan tilknytning til garden. Garden har sauedrift i dag. Dyrka mark skal gjødslast og slåast. Støy- lukt problematikk frå landbrukseigedomen overfor bustadtomta er uheldig og medfører bandlegging av nærliggande landbruk. Tilkomstvegen går gjennom tunet på garden. Potensiale for konflikt mellom bustadeigedom og landbrukseigedom samt driftsulempar for garden er tilstades i eit langtidsperspektiv.

Fylkesmannen viser til rundskriv M-1/2013:

«Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra en som utsettes for ulempen.»

Vilkår om at vegen «vert lagt om utanom tunet beståande av dagens våningshus og garasje eller dagens våningshus og garasje vert rive og bygd nytt slik at vegen ikkje går gjennom tunet» kan ikkje Fylkesmannen ta stilling til. Ny trasé er ikkje kartfesta, det er krav til dispensasjon frå LNF-føremålet og det kan vere krav til omdisponeringsvedtak etter jordlova.

Hus nr.2 er ein viktig ressurs for garden. Huset kan nyttast til utleige og kan i periodar vere naudsynt ved generasjonsskifte. Hus nr 2 på eit gardsbruk er ein del av gardens ressursgrunnlag.

Faren for uheldig presedens er stor då det er stor pågang for å få gjennomført frådelling til bustadføremål i landbruksområder.

Frådelling undergraver kommunedelplanen som styringsverktøy.

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Det er mange eigedomar som ligg tett opptil dyrka mark på fleire sider og der tilkomstvegen går gjennom eller i nærleiken av tunet på garden til gbnr 121/1. Det vert vist til Kartutsnitt frå område med dyrka mark og beite t i nærleiken av gbnr 121/7



Det er ønskeleg på sikt å rive det eldste våningshuset på garden og omlegging av trase for tilkomstveg. Ny bustad vert plassert nærare driftsbygninga på garden. Det vert da god avstand mellom tunet og tilkomstvegen. Tilkomstvegen vil ivareta trafikktryggleik.

Konflikt rundt støy- luktproblematikk for bustadtomta er like mye tilstades ved utleige som ved fast eigedom. Det kan vere ein byrde å drive med utleie dersom ein ikkje får dekkja vedlikehaldskostnader. Hus nr. på garden vert ein byrde for garden istadenfor ein ressurs. Plasseringa av hus. Nr 2 er i utkanten av graden og ligg naturleg for seg sjølv.

Garden drivast med sauehold i liten skala. Det er korte periodar tilkomstvegen vert blokkert av traktor eller andre maskiner ved slått av landbruksareala. Dei som ønskjer å kjøpe eigedom i eit landbruksområde vil naturleg vere folk som er oppvekst i nærleiken av gard og difor i mindre grad reagere på støy- lukt problematikk og truleg vere nokon med tilknytning til staden. For eigar av frådelt eigedom er det pårekeleg med støy- lukt frå landbruket.

Garden vert kvitt kostnadene med vedlikehald av hus nr. 2. Frådelinga sikrar framtidig drift på garden.

Frådelinga fremjar landbruksomsyn og sikrar økonomisk uavhengighet for garden og vil på denne bakgrunn ikkje skape presedens for andre saker. Mange småbruk vert lagt ned dersom Fylkesmannen seier nei på generelt grunnlag til alle frådelingsaker.

Det lokale sjølvstyret vert tilsidesett dersom klagen vert tatt til følgje.

Frådeling undergraver ikkje kommunedelplanen som styringsverktøy då vilkåra for frådeling er oppfylt.

Fylkesmannen sin klage er for generell og tar ikkje opp i seg dei konkrete tilhøva som gjer seg gjeldande for akkurat denne eigedomen.

VURDERING

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

«Det er i denne saka gjeve negativ uttale i frå Fylkesmannen i Vestland, og denne skal vektleggast særskilt. Vi er i stor grad samd med Fylkesmannen sin vurdering, men ynskjer å supplere med noko moment utifrå lokale omsyn og praksis.

Det er for så vidt riktig at frådelling gjeld for uendra bruk. Samstundes vert det etablert ein fritt omsetteleg eigedom til reint bustadføremål inne på ein landbrukseigedom. Eiedomsgrensa vil ligge om lag 80 meter i frå driftsbygning på garden. I føresegn 5.12 i kommuneplana er det sett krav til minimum 100 meter i frå eigedom til nærmaste driftsbygning. Eigedomen i denne saka er forvalta av kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, men omsynet bak dette føresegna må likevel vere gjeldande i denne saka. Den skal ivareta landbruksdrifta på den eine sida og bustadføremål på den andre sida.

Vi har i denne saka også vektlagt tilkomstvegen fram til eigedomen. Den går tett inntil driftsbygning, vidare over tunet til hovudhuset og langs eksisterande garasje. Det er ikkje eit ynskje i kommunen å etablere nye eigedomar med tilkomst over tun, der vi ser klare interessekonfliktar og utfordringar knytt til trafikktryggleik.

Vi har forståing for at ein ynskjer denne frådelinga, og ser ein arealet isolert sett fremstår den som ei etablert eigedom. Vi må likevel sjå på sak både i eit lengre perspektiv og utifrå landbruksmessige omsyn.

Men denne vurderinga til grunn finn vi ikkje å kunne gje dispensasjon i denne saka.»

Administrasjonen legg til grunn at det ikkje kan takast stilling til ny trasé for tilkomstveg då denne ikkje er gjeve løyve til.

Administrasjonen legg til grunn at frådelinga vil føre til uheldig oppsplitting av samanhengande landbruksområde med dyrka mark. Eigedomen vil ligge tett opptil dyrka

mark på fleire sider. Bustadeigedom vert fritt omsetteleg og kan seljast til personar utan tilknytning til garden.

Videre finn administrasjonen at støy- lukt problematikk er uheldig og medfører bandlegging av nærliggande landbruk. Tilkomstvegen går gjennom tunet på garden. Potensiale for konflikt mellom bustadeigedom og landbrukseigedom samt driftsulemper for garden er tilstades i eit langtidsperspektiv.

Hus nr.2 vil kunne vere ein viktig del av gardens ressursgrunnlag. Hus nr. 2 kan nyttast til utleige og kan i periodar vere naudsynt ved generasjonsskifte. Kostnadene med vedlikehald kan utjamnast med inntekt frå utleige eller så kan kostnadene vere pårekeleg utgift når bustaden nyttast som ledd i generasjonsskifte.

Administrasjonen finn vidare at støy- og luktproblematikk er aktuell. Ved utleige, kan leigar ta høgde for støy- lukt problematikk i leigeprisen samt at boforholdet er av meir midlertidig karakter. Ved eid eigedom, er boforholdet av meir permanent karakter og støy- lukt problematikk kan eskalere over tid. Bruk og vedlikehald av tilkomstvegen som både landbruksveg og bustadveg kan vere ytterligare grobotn for konflikt. Dessutan er det ulike forventingar og krav til vedlikehald og standard på tilkomstvegen for landbrukskøyretøy og personbilar.

Administrasjonen legg til grunn at faren for uheldig presedens er stor då det er stor pågang for å få gjennomført frådeling av hus nr. 2 til bustadferemål i landbruksområder. Tiltakshavars argumentasjon om at frådelinga fremjar landbruksomsyn og sikrar økonomisk uavhengighet for garden er av generell karakter og er ikkje eit relevant omsyn i vurderinga om vilkåra for dispensasjon er oppfylt.

Administrasjonen har sett på dei konkrete tilhøva som gjer seg gjeldande i saken, særleg i høve plassering for både av hus nr. 2 og tilkomstvegen i eit landbruksområde med aktiv drift og huset som ein del av gardens ressursgrunnlag.

Administrasjonen finn at frådelinga undergraver kommunedelplanen som styringsverktøy. Planen er fatta på overordna nivå for å fremja ein arealpolitikk i landbruksområda i tråd med landbruksomsyn. Problemstillinga som fremjast i denne saka ser ein i mange sakar, der det er eit generasjonsskifte på garden og ein ynskjer å opprette ny grunneigedom med hus. nr. 2 på garden. Kommunen si vurdering er at frådeling av hus. nr. 2 må løysast gjennom ei overordna planlegging og ikkje gjennom dispensasjon.

Konklusjon

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye moment i saka og tiltrer

vrderingane som er gjort tidlegare.

På denne bakgrunn er det administrasjonen si tilråding at klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert tatt til følgje og at søknad om dispensasjon og løyve til frådelling av hus nr. 2 vert gjort om.

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:

14.05.2020	Stadfestar motteke klage og vurdering av utsett iverksetting - gbnr 121/1 Knarvik nord	1390874
12.05.2020	Tilsvar til Fylkesmannen sin klage på vedtak - Frådelling av hus nr 2 - Gbnr 121/1 Knarvik nord	1390280
12.05.2020	Tilsvar på fylkesmannen sin klage	1390282

12.05.2020	Klageskriv	1390281
12.05.2020	Vedlegg B 1-2 (2) - Dispensasjonssøknad	1390283
12.05.2020	Søknadsskjema	1390284
12.05.2020	Vedlegg I-1 - Referat førehandskonferanse	1390285
12.05.2020	Vedlegg J - Krav om matrikulering	1390286
12.05.2020	Vedlegg Q-1 Erklæring om rettighet i fast eiendom	1390287
12.05.2020	Vedlegg Q-2 - Løyve avkjørsle	1390288
12.05.2020	Vedlegg C 1-2 - Nabovarsel	1390289
12.05.2020	Vedlegg D-1 - Situasjonsskart	1390290
12.05.2020	Vedlegg F-1 - Søknad om løyve	1390291
29.04.2020	Klage - Lindås - 121/1 - Lauvåssjøen - frådelling av hus 2 - dispensasjon	1382812
29.04.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt med eksisterande bustadhus - gbnr 121/1 Knarvik (Lauvåssjøen)	1382776
29.04.2020	Klage på avslag i saksnummer - gbnr 1211 Knarvik (Lauvåssjøen) (DokID 294313)	1382777
29.04.2020	Klage på avslag om dispensasjon for frådelling av bustadtomt - gbnr 1211 Knarvik (Lauvåssjøen) (DokID 297529)	1382778
29.04.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt med eksisterande bustadhus - gbnr 1211 Knarvik (Lauvåssjøen) (DokID 305673)	1382779
29.04.2020	Klageskriv (DokID 297530)	1382780
29.04.2020	Søknad om løyve til frådelling - gbnr 1211 Knarvik (DokID 279622)	1382781
29.04.2020	Søknadsskjema (DokID 279625)	1382782
29.04.2020	Uttale - Lindås - 1211 - Lauvåssjøen - frådelling av av hus 2 - dispensasjon (DokID 287993)	1382783
29.04.2020	Uttale - Lindås - 1211 - Lauvåssjøen - frådelling av av hus 2 - dispensasjon (DokID 287994)	1382784
29.04.2020	Vedlegg B 1-2 Søknad om dispensasjon (DokID 279626)	1382785
29.04.2020	Vedlegg F-1 - Følgjeskriv (DokID 279629)	1382787
29.04.2020	Vedlegg J - Krav om matrikulering (DokID 279631)	1382789
29.04.2020	Vedlegg Q-1 - Erklæring om rettighet i fast eiendom (DokID 279632)	1382790
29.04.2020	Vedlegg Q-2 - Løyve til utvida bruk av avkjørsle (DokID 279633)	1382791