

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-24/3, HistSak-
19/3199, FA-L33

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato: 30.07.2020

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
110/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til frådelling av bustadtomt- gbnr 24/3 Fammestad RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/386, datert 29.04.2020, 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 02.09.2020:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/386, datert 29.04.2020 vert ikkje gjort om.

Grunngjevinga for ikkje å ta klagen til følgje er følgjande:

1. Det vert vist til at omsøkt tomt grensar inntil to eksisterande tomter og punkterer såleis ikkje urørt landskap.
2. 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.
3. 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 bustadforemål, og at tiltaket i svært liten grad kjem i konflikt med viktige miljø og landbruksinteresser m.v.
4. Det vert lagt vekt på at det er få ledige og utbyggingsklare tomter i denne skulekrinsen, og at det store regulerte område som det kommunale tomteselskapet eig i skulekrinsen (Kløve bustadfelt – utviding (Sveene) ikkje er gjort klar for bustadbygging. Det andre feltet Kløve Nord er heller ikkje tilrettelagt.

5. Utval for areal, plan og miljø vektlegg at denne skulekrinsen har hatt negativ folketalsutvikling i lengre tid, og at det difor er viktig å gje dispensasjon på denne staden for å bidra til at folketalet i denne bygda kan oppretthaldast.

6. Utval for areal, plan og miljø meiner framleis og etter ei samla vurdering at fordelane er klart større enn ulempene , 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, jf. punkt 4 og 5 som handlar om å styrke folketalet i denne delen av kommunen.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 1 9-2.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 110/20 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/386, datert 29.04.2020 vert ikkje gjort om.

Grunngevinga for ikkje å ta klagen til følgje er følgjande:

1. Det vert vist til at omsøkt tomt grensar inntil to eksisterande tomter og punkterer såleis ikkje urørt landskap.

2. 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.

3. 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.

4. Det vert lagt vekt på at det er få ledige og utbyggingsklare tomter i denne skulekrinsen, og at det store regulerte område som det kommunale tomteselskapet eig i skulekrinsen (Kløve bistadfelt – utviding (Svøene) ikkje er gjort klar for bustadbygging. Det andre feltet Kløve Nord er heller ikkje tilrettelagt.

5. Utval for areal, plan og miljø vektlegg at denne skulekrinsen har hatt negativ folketalsutvikling i lengre tid, og at det difor er viktig å gje dispensasjon på denne staden for å bidra til at folketalet i denne bygda kan oppretthaldast.

6. Utval for areal, plan og miljø meiner framleis og etter ei samla vurdering at fordelane er klart større enn ulempene , 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, jf. punkt 4 og 5 som handlar om å styrke folketalet i denne delen av kommunen.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 1 9-2.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 24/3

Adresse: Reikeråsvegen 69

Tiltakshavar/eigar: Morten Tveit og Merethe Vindenes

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Utsatt iverksetting: Ja

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, sak 064/20, datert 29.04.2020, om dispensasjon og løyve til frådelling av bustadtomt.

Vedtaket vart samrøystes vedteke.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 064/20 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje 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, 19-6 og 19-8, 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 ulempene, 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.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland i skriv, datert 18.06.2020 over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø sak 064/20, datert 29.04.2020.

Det er gjeve utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagen er endeleg avgjort i skriv, datert 16.07.2020.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt innan den 18.06.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i første møte etter sumarferien den 02.09.2020, og vert ikkje handsama innan fristen grunna sumarferie.

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

Historikk endra planstatus

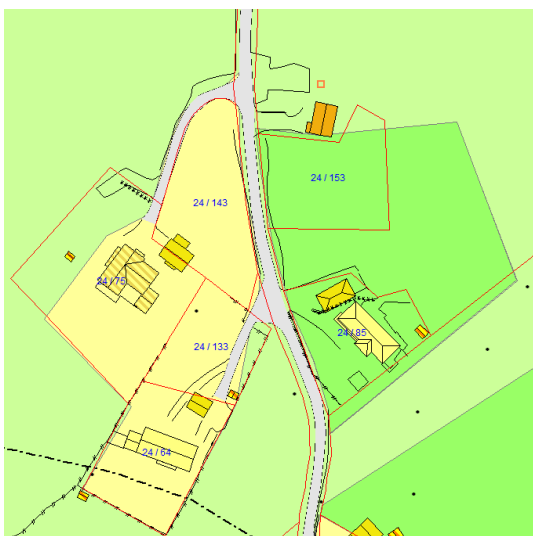
Omsøkt område var tidlegare ein del av uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Lindås kommune var definert som LNF-område med spreidd bustadbygging. Området kunne i samsvar med tidlegare føresegn pkt. 5.11 i arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 byggast ut med ein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

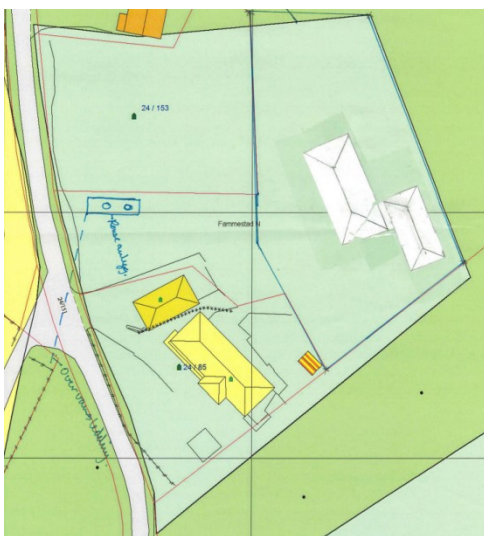
Frådeling hadde dermed heller ikkje vore i tråd med tidlegare kommuneplan for Lindås ettersom kvoten for nye bustader var brukt opp.

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:

«Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 11.03.2020. 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:

«Kommunen har nyleg etter ei konkret vurdering valt å tilbakeføre område til LNF-formål i samband med ein kommuneplanprosess. Vi viser til at arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen si vurdering er at ein dispensasjon i denne saka kan gjere det svært utfordrande å styre etter kommuneplanen for Lindås. 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.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for ein dispensasjon i saka og rår ifrå.»

Fylkesmannen vil legge til at det omsøkte området ligg på ein landbrukseigedom og arealet er registrert som produktiv skog. Arealet er av verdi for landbrukseigedom og bør ikkje delast ifrå. Vi er samd med administrasjonen i Alver kommune om at ein frådelling vil føre til ein uheldig omdisponering og ytterlegare fragmentering av landbrukseigedom.

Vi viser også til at det er sett av områder til bustad i nærleiken og at kommunen har vurdert at det er tilstrekkeleg områder for bustadbygging i kommuneplanen også i distrikta. Vi kan ikkje sjå at det er bustadomsyn å ta i denne saka.

Fylkesmannen si vurdering er at omsyna bak LNF-formålet vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådelling av bustadtomt i denne saka, jf. grunngjevinga ovanfor.

I tillegg kan Fylkesmannen ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon vert klart større enn ulempene etter ei samla vurdering av saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for å kunne gje dispensasjon er då ikkje oppfylt. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Alver kommune sitt vedtak av 29.04.2020, sak. 064/20.

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

Dersom klaga ikkje vert tatt til følgje, skal saka sendast Fylkesmannen i Vestland. Fylkesmannen vil deretter senda saka til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.»

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

VURDERING

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

«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 bustadføremål og bustadreserva er gode, også i distrikta. Det vert vurdert at skildra mangel på bustadtomter ikkje kan tilleggas vekt.

I tillegg må frådelling 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 leggest til grunn i andre liknande saker og opne for frådelling av bustadtomtar 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 held fast ved vurderinga som er gjort tidlegare.

I tillegg er området nyleg vurdering tilbakeført frå LNF-område med spreidd bustadbygging (med oppbrukt kvote for nye bustader) til LNF-formål i samband med ny kommuneplan (KPA) sin arealdel 2019-20312031 for tidlegare Lindås kommune. Den nye kommuneplanen vart vedteken av Plan- og miljøutvalet og endeleg vedteken av kommunestyret 15.10.2019. Slik Fylkesmannen tydeleggjer, så kan ein dispensasjon i denne saka gjere det svært utfordrande å styre etter kommuneplanen for tidlegare Lindås kommune.

Administrasjonen legg til grunn at det er dei store planmessige ulempene saka som må gis avgjerande vekt.

Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket om dispensasjon og løyve til frådelling av bustadtomt gjerast om.

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 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 erstattung 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:

16.07.2020	Ny vurdering av utsatt iverksetting med korrekt faktum - gbnr 24/3 Fammestad	1423457
18.06.2020	Klage - Alver - gbnr 24/3 Fammestad - frådelling av bustadtomt - dispensasjon	1408526
10.06.2020	E-post korrespondanse - Fylkesmannen har mottatt vedtak til klagevurdering - gbnr 24/3 Fammestad	1404006
30.04.2020	Klage på avslag på frådelling av bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad	1371475
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 frådelling 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 - frådelling av bustadtomt - dispensasjon	1362781
12.03.2020	Avslag på søknad om frådelling av bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad	1362859
24.03.2020	Klage på avslag om frådelling - 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