

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-355/4, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 21.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
040/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 355/4 Skjelanger

Utval for areal, plan og miljø 10.03.2021:

Handsaming:

Fellesframlegg v/Ingrid Fjeldsbø-H:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/15674, datert 18.01.21 vert gjort om
Med heimel i pbl §19-2, vert det gjeve dispensasjon frå LNF- føremålet i gjeldande kommunedelplan
for Meland for oppretting av ny grunneigedom frå GBNR 355/4

Grunngjeving: Frådeling av ny grunneigedom vil ikkje på nokon måte ta i bruk jordbruksareal og såleis
ikkje komme i konflikt med jordlova. Det er stor samfunnsnytte at garden blir drive i neste generasjon,
det vera seg å halda busetnad oppe i distriktet, samt at bruket vert drifta med produksjon og i tillegg
halda naturlandskapet i hevd.

Omsøkt tomt med bustad er ikkje ein bustad som er lausrive frå det bruket som det skal delast frå. Det
er viktig for APM-utvalet at jordbruksdrifta i jordbruksområder vert halde i drift. For å ivareta
gardsdrifta i dette tiltaket, meiner APM-utvalet at i saker der det er generasjonskifte og 2.generasjon
har utfordringar å drive åleine, ser APM-utvalet det som hensiktsmessig å få omsøkt tomta.

Alternativet til ikkje å få til slike generasjonskifter er sannsynlegheiten nedlegging av drifta og attgroing
av kulturlandskap. Det har ein sett tydeleg i andre saker, flotte gardsbruk som «rottnar på rot». Slik
ynskjer ikkje APM-utvalet skal skje i Alver. Her ynskjer me velkommen dei som vil driva landbruket og
me vil leggje til rette for gode generasjonskifter.

Arealoverføringa endrar heller ikkje tilhøva angående veg, vatn og avlaup.

Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempane.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 040/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/15674, datert 18.01.21 vert gjort om
Med heimel i pbl §19-2, vert det gjeve dispensasjon frå LNF- føremålet i gjeldande kommunedelplan for
Meland for oppretting av ny grunneigedom frå GBNR 355/4

Grunngjeving: Frådeling av ny grunneigedom vil ikkje på nokon måte ta i bruk jordbruksareal og såleis ikkje
komme i konflikt med jordlova. Det er stor samfunnsnytte at garden blir drive i neste generasjon, det vera seg
å halda busetnad oppe i distriktet, samt at bruket vert drifta med produksjon og i tillegg halda naturlandskapet
i hevd.

Omsøkt tomt med bustad er ikkje ein bustad som er lausrive frå det bruket som det skal delast frå. Det er viktig for APM-utvalet at jordbruksdrifta i jordbruksområder vert halde i drift. For å ivareta gardsdrifta i dette tiltaket, meiner APM-utvalet at i saker der det er generasjonskifte og 2.generasjon har utfordringar å drive åleine, ser APM-utvalet det som hensiktsmessig å få omsøkt tomte. Alternativet til ikkje å få til slike generasjonskifter er sannsynlegheiten nedlegging av drifta og attgroing av kulturlandskap. Det har ein sett tydeleg i andre saker, flotte gardsbruk som «rotnar på rot». Slik ynskjer ikkje APM-utvalet skal skje i Alver. Her ynskjer me velkommen dei som vil driva landbruket og me vil leggje til rette for gode generasjonskifter. Arealoverføringa endrar heller ikkje tilhøva angående veg, vatn og avlaup. Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/15674, datert 18.01.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 355/4
Adresse: Skjelangervegen 983, 5917 Rossland
Tiltakshavar/eigar: Mette og Kåre Skjelanger
Klagar: Mette og Kåre Skjelanger representert av ansvarleg søkjar, Jens Bjordal

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/15674, datert 18.01.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og søknad om oppretting av ny grunneigedom av om lag 1000 m² frå gbnr 355/4.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 355/4.

Grunngjevnad fylgjer av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 m vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå

gbnr. 355/4.»

Gbnr. 355/4 er ein landbrukseigedomen med gardsbruk i aktiv drift med sau og produksjon av grovfor. Rasen er gamalnorsk spælsau. Store delar av utmarka på Skjelanger er gjerda inn til beite og det er mellom anna ein god del kystlynghei her. Tiltakshavarane driv fleire av nabobruka i tillegg til sitt eige bruk.

Landbrukseigedomen er i matrikkelen registrert med eit areal på 243 470 m² før omsøkt deling. Det er eit våningshus på garden som dottera til klagarane skal busette seg i ettersom ho skal overta drifta på garden. Klagarane har ønskje om å busette seg i nærleiken av garden for å avlaste dottera og hennar familie i den daglege gardsdrifta. Dei vil difor frådele ein bustadparsell frå landbrukseigedomen.

Omsøkte parsell er plassert på eit høgdedrag aust for eksisterande våningshus og ligg tett inntil fire andre frådelte og ubebygde parsellar der bruken, i fylgje søkjar, er ei blanding av fastbuande og hytter. Søkjar opplyser at området er valt på bakgrunn av at det er uproduktiv fjellområde og ikkje vil redusere grunnlaget for drifta av garden.

I NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi) sitt gardskart er det omsøkte arealet definert som innmarksbeite. Beitearealet vart rydda av noverande eigar og godkjent av kommunen for ein del år tilbake, det er grunnlendt og har mykje fjell i dagen.

Bustadtomta skal ligge om lag 25 meter over og 100 meter frå våningshuset. Bustadtomta vil ha eigen tilkomst. Tilkomsten til bustaden vil gå i motsatt retning av der tunet ligg.

I Skjelangerområdet er det avsett eit område for spreidd busetnad i kommuneplanen, der det kan byggjast inntil 4 bustader utan dispensasjon. Dette området er avsett til SB_23 og ligg noko lengre aust for omsøkt frådeling.

Det ligg føre uttale frå NVE den 14.12.2020, Alver kommune v/kulturavdelinga den 26.11.2020, Vestland Fylkeskommune den 11.12.2020. Statsforvaltaren i Vestland rår i frå at det vert gjeve dispensasjon i uttale datert 15.12.2020.

Alver kommune v/Landbrukskontoret har i vedtak 056/21 datert 12.01.2021 gjeve løyve etter jordlova for omdisponering og frådeling av om lag 1 daa på fylgjande vilkår;

- *Det vert gjeve dispensasjon frå arealformål etter plan- og bygningslova.*
- *Det vert gjort skriftleg avtale om at tomtene har gjerdeplikt.*

I vedtaket av 14.12.2020 etter jordlova frå Landbruksmynde er det også gje positiv uttale etter plan- og bygningslova. Dei rår til at det vert gjeve dispensasjon etter plan- og bygningslova (side 8 under konklusjon).

Omsøkt frådelt parsell er vist i situasjonsplan datert 09.09.2020.

Det er i søknaden opplyst at tiltaket skal knytast til kommunal vassleidning som går forbi tomta mens avlaupet skal koplast saman med privat avlaupsanlegg med slamavskiljar på parsellen. Det er gjeve løye til avlaupet i vedtak 105/00 datert 20.06.2000.

Vestland Fylkeskommune har i brev den 11.12.2020 stadfesta at det er gjeve førehandstilsegn om utvida bruk av avkøyrse. Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Søkjjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Søknaden har også vore på høyring til NVE som ikkje har merknader til tiltaket. Administrasjonen la denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavars representant den 27.01.2021, datert 26.01.2021, over delegert vedtak i sak 20/15674, datert 18.01.2021.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtaket i sak 20/15674, datert 18.01.2021, er sendt ut den 19.01.2021. Klagen er mottatt innan den 27.01.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla av Utval for areal , plan og miljø (APM) i møte den 10.03.2021 og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

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

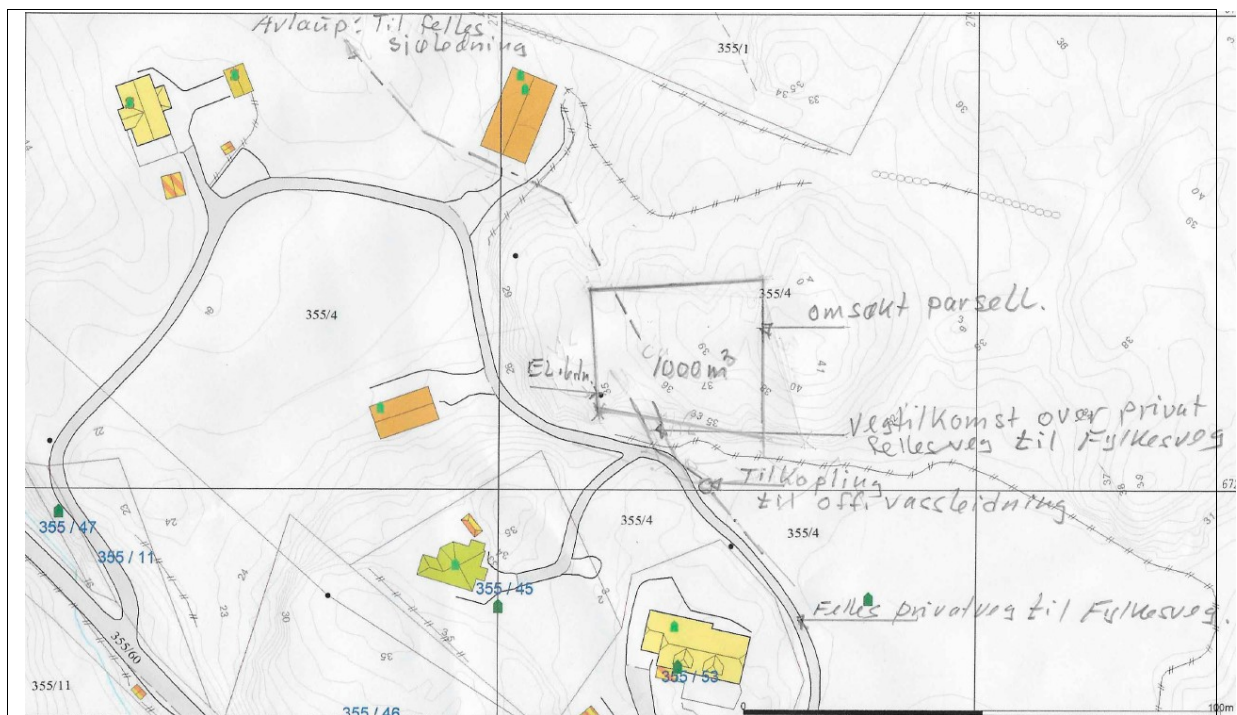
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Meland (KDP) er definert som LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Omsøkt areal er ikkje jordbruksareal.

Ny bustadtomt skjer som eit ledd i eit generasjonsskifte. Det vil vere mogleg for tiltakshavar å hjelpe neste generasjon gardbrukarar med gardsdrifta ved å kunne busette seg i nærleiken.

Å byggje i LNF spreidd vil vere fleire kilometer frå bruket og er difor ikkje eit alternativ.

Frådelinga vil ikkje skape presedens då målet er kunne halde garden i aktiv drift og ikkje eit generelt ønskje om å bygje bustad i LNF-område.

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:

«Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret for å kunne gi dispensasjon oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempe.

Vilkåra for å gje dispensasjon for frådeling av LNF-område er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om frådeling avslått.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for ein dispensasjon og rår ifrå. Når statleg eller regional mynde har uttalt seg negativt til søknaden bør ikkje kommunen gje dispensasjon jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.*
- Sjølv om søkjar og Alver kommune v/landbrukskontoret har trukket fram viktige busetningsomsyn i sin vurdering, har kommunen gjennom sitt arbeid med KPA Meland gjort ei konkret vurdering av kva område som er avsett til LNF-spreidd bustad. Nye areal for å sikre spreidd busetting i kommunen må evt vurderast når det skal utarbeidast ny kommuneplan for Alver.*
- Dispensasjon til frådeling og utbygging utanfor areal sett av til LNF-spreidd bustad vil kunne skape presedens for liknande saker.*

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje er oppfylt.»

Klagen er i hovudsak grunngjeven i dei same argumenta som låg føre ved søknaden om dispensasjon og er vurdert i det delegerte vedtaket av administrasjonen.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til Landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Det er søkt om oppretting av ny bustadtomt som ledd i eit generasjonsskifte. Administrasjonen forstår tiltakshavars ønskje om å vidareføre bruket til neste generasjon og vere tilstades for å avlaste med drifta. Dette er ein situasjon vi ser hyppig og har merka særskilt pågang med søknader dei siste 3 åra i tidlegare Radøy, Meland, Lindås og no i Alver kommune. Statsforvaltaren i Vestland har møtt søknadene med ein streng praksis og særleg når det gjeld frådelling av bustadtomt av jordbruksareal frå gardsbruk i aktiv drift.

Vedtak etter jordlova er gjeve etter eigne vurderingskriterier og på sjølvstendig grunnlag. Det at landbruksmynde har konkludert med ein jordbruksfagleg vurdering og kan gje vedtak om frådelling etter jordlova, gjev ikkje direkte føringar for at ein etter plan – og bygningslova kjem til same konklusjon.

Landbruk har i sitt jordlovvedtak påpekt at omsøkt areal er innmarksbeite og det vil vera eit produksjonstap om arealet vert frådelt (side 6 siste avsnitt). Arealet er grunnlendt med fjell i dagen og kan ikkje dyrkast opp til overflatedyrka eller fulldyrka jord (side 4 tredje avsnitt).

I følgje NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi) så kan jordbruksareal definerast i tre klasser:

1. Fulldyrka jord
2. Overflatedyrka jord
3. Innmarksbeite

Dei tre klassene av jordbruksareal er som følgjer:

«Fulldyrka jord: Jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløyedjup, og kan benyttes til åkervekster eller til eng, og som kan fornyes ved pløying.

Overflatedyrka jord: Jordbruksareal som for det meste er rydda og jevna i overflata, slik at maskinell høsting er mulig.

Innmarksbeite: Jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50 % av arealet skal være dekt av kulturgras eller beitetålende urter.»

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side ved oppretting av ny grunneigedom frå ein gard i aktiv drift slik det er søkt om på følgjande bakgrunn:

1. Omsøkt areal er jordbruksareal da det er definert som innmarksbeite.
2. Innmarksbeite er ein del av gardens sitt ressursgrunnlag og det vil vera eit produksjonstap om det omsøkte arealet vert frådelt.
3. Tomta ligg i eit reint landbruksareal.
4. Oppsplitting av landbruksareal er uheldig.
5. Den nye bustadtomt vert ein fritt omsetteleg eigedom som kan gje drifts- og miljømessige ulemper for landbruket.
6. Støy- lukt problematikk for den nye bustadtomt i nærleiken av eit gardsbruk i aktiv drift.
7. Det er sett av LNF-spreidd i nærleiken, der det kan byggjast utan dispensasjon.
8. Ein dispensasjon vil sette kommunedelplanen for Meland (KDP) som styringsverktøy tilside.
9. Presedens for andre gardar som ønskjer å frådele bustadtomter som ledd i generasjonsskifte då like tilfelle skal behandlast likt.

Når omsynet vert sett vesentleg til side, er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

I tillegg kjem Statsforvaltaren i Vestland si negative uttale som administrasjonen har lagt vekt på, også i klageomgangen. Kommunen bør ikkje gi dispensasjon når regional mynde har uttalt seg negativt til søknaden.

Konklusjon

Det er rådmannen 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 rådmannen til at klagen 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 fram 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. Statsforvaltaren 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 Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar 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 vesentlege 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:

28.10.2020	Situasjonskart - gbnr 325/4 Skjelanger	1466055
28.10.2020	Avkøyringskart M =1 500	1466056
28.10.2020	Vegavtale frå hovudbruket	1466057
28.10.2020	Flyfoto.Syner bonitet	1466059
28.10.2020	Vegavtale hovudbruket .Kart	1466060
28.10.2020	Godkjenning av avlaup	1466061
28.10.2020	Kart for vegavbtale 4 bruk	1466063
28.10.2020	Tilsvar til Alver kommune om tilleggsopplysningar i delingsak	1466064
28.10.2020	Vassledning.kart	1466065
28.10.2020	Avtale om rett til å bruke veg. 4 stk.	1466106
16.09.2020	Søknad om frådeling av bustadsparsell - gbnr 355/4 Skjelanger	1445934
16.09.2020	Delingssøknad side 2	1445935
16.09.2020	Dispensasjonsøknad side 1	1445947
16.09.2020	Dispensasjonsøknad side 2	1445948
27.01.2021	Klage på avslag på søknad om deling/arealoverføring - gbnr 355/4 Skjelanger	1504129
19.01.2021	Avslag på søknad om deling/arealoverføring - gbnr 355/4 Skjelanger	1490001
13.01.2021	Godkjenning av omdisponering og frådeling etter jordlova av 1 daa til bustadtomt	1496960
11.01.2021	Merknad til fylkesmannen sitt tilsvar	1496314
15.12.2020	Uttale - Alver - GBNR 355/4 Skjelanger - oppretting av grunneigedom - dispensasjon	1488697
15.12.2020	Uttale - søknad om dispensasjon - kommuneplan - Skjelanger - Alver kommune	1488469
15.12.2020	NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon deling av eigedom - gbnr 355/4 Skjelanger	1488346
27.11.2020	Uttale kultur - gbnr 355/4 Skjelanger - oppretting av eigedom	1480219

16.09.2020	Oversynskart i M=15000	1445949
16.09.2020	Situasjonskart M=11000	1445950
20.02.2021	Kart/foto til saksframlegg - gbnr 355/4 Skjelanger	1514937