



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Sigurd Kolbjørn Berg, 5557 2372

Vår dato
29.04.2016
Dykkar dato
23.02.2016

Vår referanse
2016/2454 423.1
Dykkar referanse
15/2315

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Byggesak - Lindås kommune- Gnr 148 Bnr 2 - Litleskare - Deling av grunneigedom

Me syner til Lindås kommune si oversending av 23.02.2016.

Vedtak:

Fylkesmannen i Hordaland stadfestar Lindås kommunes vedtak av 02.12.2015 i sak 161/15 om å ikkje gje løyve til oppretting av ny grunneigedom.

Saka si bakgrunn

Me legg til grunn at partane er kjende med saka. Det vert difor berre gjort eit kort samandrag.

Tiltakshavar Bjørn Kvamme sette 27.05.2015 fram søknad om løyve til å opprette ei ny grunneigedom. Kommunen ved plan- og miljøutvalet kom den 02.12.2015 under sak 161/15 til at søknaden ikkje skulle tas til følgje og at det ikkje skulle gis dispensasjon.

Tiltakshavar ved advokat Erik Mjell sette 04.01.2016 fram klage på avgjerda, seinare følgd opp med ytterlegare klagegrunnar i brev av 18.02.2016. Det er i hovudsak synt til at tiltakshavar ikkje er rettleia godt nok, at det ligg føre ei avtale som gjer deling naudsynt, og at tomte kan brukast til fritidsføremål og i framtida kanskje forsking. Tilkomst og vatn er sikra, og erklæringar om dette vil bli ettersende.

Kommunen kom den 17.02.2016 til at klaga ikkje skulle takast til følgje. Saka vart så sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen vendte seg 13.04.2016 til kommunen for å få samlege dokument sendte over. Kommunen sendte desse til Fylkesmannen den 19.04.2016.

Tiltaket

Tiltaket er oppretting av ny grunneigedom på om lag 2000 m². Området er innmarksbeite og ligg i følgje kommuneplanens arealdel i område med arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Tiltaket ligg i strandsona innanfor 100 metersbeltet langs sjøen. Det var ikkje søkt om dispensasjon. Vatten skal i følgje søknad hentast frå nærliggjande bekk, og veg går etter skifteavtale over den opphavelige eigedomen.

Fylkesmannen ser saka slik

Ved vurdering av klagesakar gjeld forvaltningslova (fvl). Fylkesmannen har full mynde til å vurdera klaga, og kan stadfeste kommunen si avgjerd, endra ho, eller oppheva avgjerda og senda saka attende til kommunen for handsaming, sjå fvl. § 34. Fylkesmannen kan ta omsyn nye omstende, og gå utanfor det som er klagegrunnane. Ved vurderinga av omstende som er fritt skjøn, skal Fylkesmannen leggje vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret, sjå fvl § 34 tredje ledd.

Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst til å fatte avgjerd, jf. fvl § 17.

Fylkesmannen drøftar fyrst påstandande om at det er gjort sakshandsamingsfeil, og ser så på sjølve innhaldet i saka.

Sakshandsaming - rettleingsplikta

Etter plan- og bygningslova (pbl) § 21-2 tredje ledd skal søknaden gje kommunen den informasjonen som er naudsynt for å kunne fatte avgjerd. Plikta for å gje dei mest sentrale fakta kvilar såleis på han som sender inn søknaden om byggjeløyve.

Etter fvl. § 11 har kommunen plikt til å rettleie partar i konkrete sakar. Vegleiinga skal gjere parten i stand til å ivareta interessa sine. Sivilombodsmannen har presisert plikta slik:

«Veiledningspliktens omfang avgjøres etter en helhetsvurdering, der sakens karakter, behovet for veiledning og forvaltningsorganets kapasitet er relevante momenter. Hvorvidt den det gjelder har bedt forvaltningsorganet om veiledning, vil også spille inn.»¹

På side 5 i søknadsskjemaet søkjaren har nytta er det teken inn generell rettleiing om kva som vert kravd om informasjon i søknaden . Skjemaet syner og til rettleiing på nettstaden bing.nu, som er ei sams side om «*Arealplan, Byggesak, VVA og Geodata i Nordhordland og Gulen*». Det kjem der fram mykje informasjon om kva som trengst for at styresmaktene kan ta stilling til ei delingssak. Vidare er det i denne saka og gjort særskilt rettleiing. I følgje dokumenta har kommunen den 01.06.2015 sendt brev til søkjaren og gitt han høve til å kome med meir informasjon om dei omstenda som framleis mangla. Det er ikkje omstende som tyder på at det har vore naudsynt med særleg grundig rettleiing. Parten har under saka heller ikkje bede om rettleiing. Fylkesmannen finn at kommunen har følgd rettleingsplikta.

Innhaldet i saka – føremål med tiltaket og dispensasjon, samt private rettar

Etter pbl § 26-1 skal oppretting av ny grunneigedom nektast om det strir mot lova her eller bindande planføresegner, som kommuneplanens arealdel. Det kan heller ikkje opprettast tomter som vil vera ueigna til bygging.

Området er i arealdelen av kommuneplanen sett av som landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF). Slik Fylkesmannen les saka, har klagar hatt som mål å opprette eigedomen for å drive forskning. Dette vert og stødd av at advokat Mjell, som på side ein i den siste av klagebreva har skrivne at brørne Bjørn og Gunnar Kvamme var samde om å «*søke fradeling av tomten til forskningsformål*». Denne bruken er etter Fylkesmannens syn anten arealføremåla næring, bygging eller tenesteyting. Han kan ikkje vurderast som knytt til korkje landbruk, natur eller

¹ Sivilombodsmannens uttale av 6. mai 2015 (sak 2014/2206).

friluftsmål. Fylkesmannen kan ikkje sjå at opplysningane i klagar endrar denne vurderinga. Tiltaket strir såleis mot LNF-føremålet, og krev difor dispensasjon for å kunne gjennomførast.

Fylkesmannen treng ikkje ta stilling til om dei andre vilkåra i lova for å godkjenne tiltaket ligg føre, men sidan kommunen har drøfta somme av desse, gjer me likevel ei gjennomgang av desse.

Tiltaket vil liggje nærare sjøen enn hundre meter, og det er då tiltaksforbod etter pbl § 1-8. Tiltaket her fell ikkje inn under unntaka i lovføresegna. Sidan verksemda skal vera på eigen eigedom, er ho ikkje knytt til landbruket og Landbruk+-ordninga. Ut frå denne føresegna kan tiltaket også nektast.

Etter pbl § 21-6 er privatrettslege omstende ikkje relevante for byggesaka. Arverettslege disposisjonar og føresegner eller avtalar gjort mellom arvingar er såleis ikkje ei omstende som gjer tiltakshavar nokon større rett etter lova til å få løyve til tiltaket.

Når eit tiltak strir mot lov eller plan, kan det søkjast om dispensasjon. For å vurdere om vilkåra etter pbl § 19-2 er til stades skal dispensasjon følgje med søknaden om tiltaket, sjå pbl § 21-2 fyrste ledd siste setning. Han skal og nabovarslast. I avgjerda står det at kommunen ikkje har fått noko dispensasjonssøknad. Like fullt er det gjort ei vurdering av om det kan gis dispensasjon. Sivilombodsmannen har utrykkeleg tatt avstand frå ein slik framgangsmåte.² Fylkesmannen ser då heilt bort frå dispensasjonsvurderinga, men legg til grunn at feilen ikkje har verka inn på avgjerda då kommunen og kom til at løyve ikkje skulle gis.

Etter pbl. §§ 27-1 til 27-4 skal somme sentrale privatrettslege omstende likevel vurderast. Etter pbl § 27-4 skal ei tomt vera sikra vegrett før det kan gis løyve. Fylkesmannen kan ikkje sjå at det i saka her er dokumentert – korkje då det var søkt om løyve eller seinare - at tomta vil ha vegrett som er privatrettsleg urokkeleg, til dømes ved tinglysing eller erklæring frå heimelshavar til dei tenande eigedomane. Vassretten til eit større drivhus vil og truleg vera monaleg, og det er då ikkje sikkert synt at vassforsyninga er forsvarleg og tilstrekkeleg, slik pbl § 27-1 krev. Det er difor og høve til å avslå søknaden etter desse føresegna.

Det ligg såleis ikkje føre eit føremål som er i tråd med arealføremålet, det ligg i strandsone med tiltaksforbod, det er ikkje sikra tilstrekkeleg tilkomst eller vassforsyning og det ligg ikkje føre ei gyldig dispensasjon frå desse føresegnene. Tiltaket skal då nektast.

Konklusjon

Klagen vert ikkje tatt til følgje. Fylkesmannen stadfestar kommunens vedtak.

Fylkesmannens avgjerd er endeleg, og kan ikkje klagast på, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

² Sivilombodsmannens uttale av 19. juli 2012 (Sak 2011/2256)

Med helsing

Karen Elin Bakke, e.f.
seniorrådgjevar

Sigurd Kolbjørn Berg
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Advokat Erik Mjell