

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
049/19	Plan- og miljøutvalet	PS	15.05.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	18/2987

Klage på løyve til frådelling av ny grunneigedom med eksisterande bustad - gbnr 164/1 Sletten (Seim)

Vedlegg :

Søknad om oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad - gbnr 164/1 Sletten (Seim)
Søknad om deling av grunneigedom - gbnr 164/1 Sletten
NabovarselKartUttale frå planavdelinga - gbnr 164/1 Sletten (Seim)
Uttale til søknad om frådelling ny grunneigedom - dispensasjon - gbnr 164/1 Sletten (Seim)
Uttale - Lindås - Gnr 164 bnr 1 - Sletten Seim - Frådelling ny grunneigedom - Dispensasjon
Tilleggsopplysningar til søknad om frådelling - gbnr 164/1 Sletten (Seim)
Gbnr 164-1 grunnkart
Gbnr 164-1 KPAL
Løyve til deling og omdiponering etter jordlova - gbnr 164/1 Sletten (Seim)
Klage - Lindås - gbnr 164/1 Sletten - oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon
Tilsvar til klage - gbnr 164/1 Sletten (Seim)

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak i Plan- og miljøutvalet 13.02.2019 i saknr. 018/19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 049/19

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak i Plan- og miljøutvalet 13.02.2019 i saknr. 018/19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland, ved settefylkesmann, for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 164/1

Adresse: Krokjen 8

Tiltakshavar/eigar: Rune Seim

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom med areal oppgitt til omlag 2 000 m² frå gbnr 164/1 slik det går fram av situasjonskart datert 08.11.2018. På arealet som vert søkt frådelt står våningshus nr. to på garden. Våningshuset, som har adresse Krokjen 8, vart godkjend oppført i 1980. Søkjar bur i dag sjølv i bustaden som vert søkt frådelt.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel.

Plan- og miljøutvalet gav i møte den 13.02.2019 i sak nr. 018/19, dispensasjon og løyve til frådelling av ny grunneigedom.

Fylkesmannen i Vestland har i skriv datert 18.03.2019 klaga på vedtaket.

Planstatus

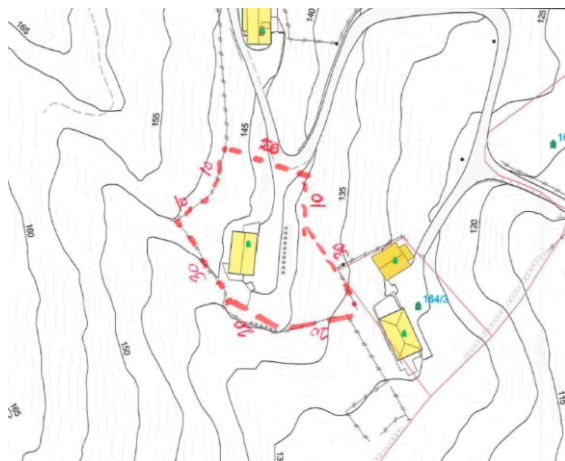
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremål) med omsynssone landbruk

(H510_oL30).

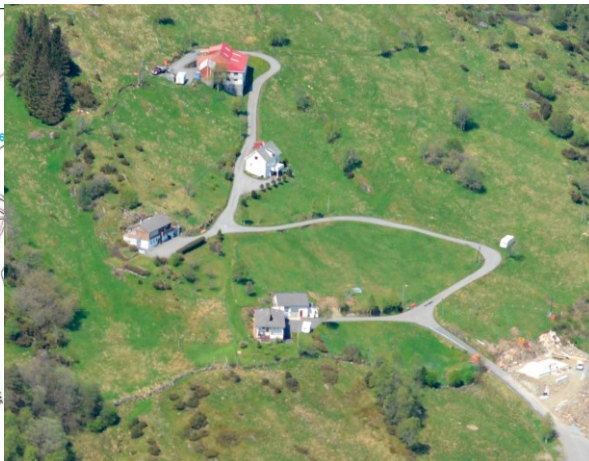
Delinga krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Kart/Foto

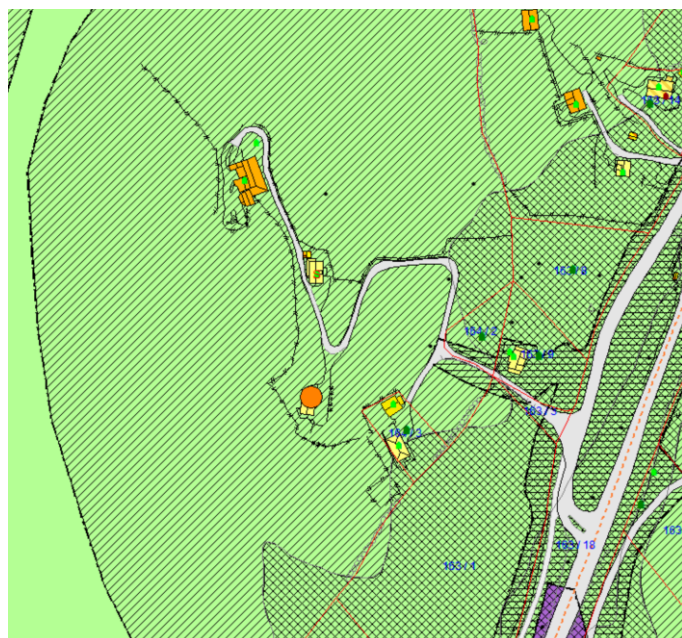
Situasjonskart



Skråfoto



Kommuneplanen sin arealdel



Klage

I klagen er det vist til følgjande:

«Vi viser til brev frå kommunen datert 25.02.2019, med frist til 20.03.2019 for å klage. Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad på gnr. 164 bnr. 1 Sletten (Seim). Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk, H510_oL30.

(.....)

Fylkesmannen i Vestland klagar på Lindås kommune sitt vedtak av 13.02.2019, saknr. 018/2019.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i

arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova (pbl.) sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

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 rådde i frå dispensasjon i brev av 17.12.2018. 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:

«Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig å dele ifrå våningshus nr. to på garden. Frådelinga vil føre til ein uheldig oppdeling av landbrukseigedomen. Sjølv om heimelshavar bur i bustaden i dag og har tenkt å bu der i framtida, vil bustaden verte eit fritt omsetjeleg objekt med dyrka mark på fleire kantar. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulempar for landbruket i eit langtidsperspektiv.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelling på gnr. 164 bnr. 1. i Lindås kommune.»

Fylkesmannen viser også til at vi mottar mange tilsvarande dispensasjonar både frå Lindås og frå Nordhordland generelt. Vi meiner difor at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådelling av bustadtomt. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Lindås kommune sitt vedtak av 13.02.2019, saknr. 018/19.»

Klagen følgjer vedlagt i sin heilskap.

Tilsvar

I tilsvar til klagen viser tiltakshavar til følgjande:

«Frå Lindås kommune har eg i brev datert 27/03-2019 fått oversendt til uttale fylkesmannen sin klage over kommunen sitt vedtak i sak 018/19 -- søknad om oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad gbnr164/1.

Eg forstår dette slik at eg skal komme med synspunkt på vedtaket/grunngevinga som fylkesmannen har gjort i denne saka. Frist for å komme med uttale er sett til 17.04.2019.

Lindås kommune gjorde vedtak om at eg skulle få løyve til å dele frå dette bustadhuset. Eg er glad for det vedtaket, og er samd i den vurderinga som kommunen har gjort av tilhøva i saka.

Slik eg les fylkesmannen sitt vedtak meiner han at deling slik eg har søkt om, vil «føre til uheldig oppdeling» av jordbrukseigedommen. Vidare vil fylkesmannen rekne at huset på frådelt tomt kan føre til driftsulempar for landbruket i eit langtidsperspektiv. På bakgrunn av dette meiner han at omsyna bak arealdelen i kommuneplanen vert sett vesentleg til side, og han meiner det ikkje er overvekt av grunner som talar for tiltaket.

Han er redd for at å seie ja vil undergrave kommuneplanen som styringsverktøy?

For meg ser det ut til at argumenta er heilt generelle og ikkje vurdert opp mot den konkrete saka i det heile?

Eg vil peike på følgjande:

- Omsynet i LNF områda er til landbruk, natur og friluftsliv. Eg dreiv denne garden fram til om lag 1990. Etter det har ein nabo nytta jorda til beiting. No er det ingen som nyttar jorda, delvis av di tilhøva for landbruk hjå oss ikkje er dei aller beste. Men det må vere heilt klart at dersom jorda ikkje vert nytta, hjelper det lite at området har status som LNF. Landskapet vil gro att og kulturlandskapet forsvinne. Dersom deling slik det er søkt om kan gjennomførast, er det truleg at drifta vert teken opp att av unge folk. Det må vere det beste for å sikre omsyna bak arealdelen i kommuneplanen?

- Eg kan ikkje sjå at tiltaket vil dele opp eigedommen. Huset ligg heilt i den sør austre ytterkanten av eigedommen. Det ligg attmed eit anna hus som står på frådelt tomt. Vegar og driftstilhøve for jorda vert ikkje råka. Huset ligg på eit platå i terrenget og fulldyrka jord rett nedanfor kan vere i drift utan at det vert konflikt med hus på tomt. Huset står alt på staden og i realiteten vert det inga endring bortsett frå at huset kan seljast til andre når eg ikkje lenger kan nytte det.
- Fylkesmannen reknar med driftsulempar i eit langtidsperspektiv? Dette synes eg er lite konkret og ber preg av at han ikkje har vurdert den saka det gjeld. Driftsulempene på dette bruket er at det er særst bratt og til dels ulendt slåttemark. Det er dette som speglast i at jorda har gått ut av bruk og at alt driftsapparat er gammalt. Om ein fekk unge folk inn på eigedommen, kunne dei drive med sau (kanskje utegangar), og slik sett kunne både innmark og utmark nyttast på det viset som høver best. Å sette dette på vent av redsel for ein tenkt ulempe i ei fjern framtid, vil etter mitt skjønn bidra til at heile eigedommen over tid går tapt som landbruk.

Etter mitt skjønn må styring vere å sikre at landbruket som næring kan halde fram sjølv på såpass svake eigedommar som min. Då må styringa innebære at ungdommen kan sleppe til. Potensialet for inntening i landbruket er lite og ein eigedom med to bustadhus vert for stort økonomisk løft. Då vert det til at det ikkje går an for dei unge å gå i gang med drifta.

Vonar med dette at Lindås kommune står på sitt vedtak og at fylkesmannen vil sjå at deling er eit pluss og ikkje eit minus for landbruket?

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden, og legg denne til grunn for handsaminga av klagen frå Fylkesmannen i Vestland.

Følgjande vurdering vart gjort:

«Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4). Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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

Eigedomen ligg innanfor omsynssone H510_oL30 som er det største samanhengande jordbruksarealet i Lindås kommune og som strekkjer seg over området Åse – Seim – Nesse. Omsynssonene representerer kjerneområda for landbruk som er dei mest verdifulle landbruksområda både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap.

Eigedomen gbnr 164/1 er ein landbrukseigedom med eit samla areal på 650 dekar. Av dette

er 30,6 dekar definert som full- og /eller overflatedyrka jord, 42,7 dekar innmarksbeite, 434,6 dekar produktiv skog, 140,1 dekar anna utmark og 2,2 dekar bebygd areal.

Det har ikkje vore sjølvstendig drift på bruket på mange år. Tiltakshavar opplyser at innmarka er bortleigd og at han sjølv driv litt i skogen. Ut frå garden sitt ressursgrunnlag vil det ikkje vera trong

for to hus på garden.

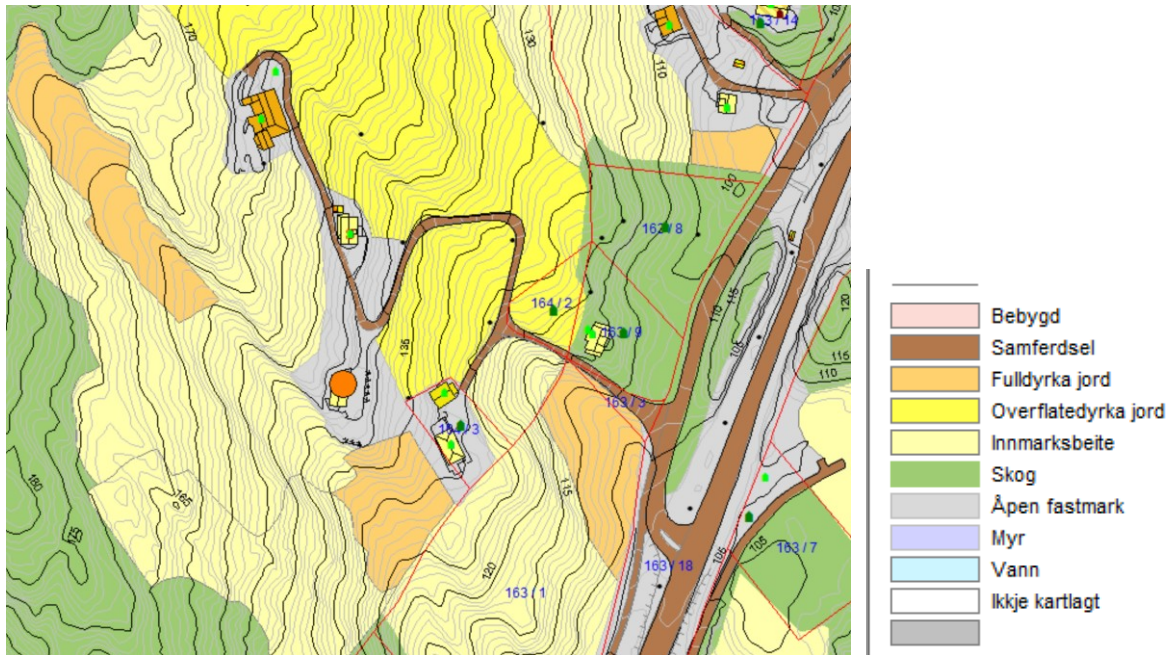
Parsellen som er søkt frådelt er bygd med bustad og delinga vil ikkje endra bruken av arealet. Plasseringa av den nye parsellen vil i lita grad nedføra negative konsekvensar for gardsdrifta. Bustaden er plassert meir enn 100 meter frå driftsbygningen, tilkomst til parsellen vil ikkje gå gjennom tunet, eller forbi driftsbygning, og vil ikkje leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord. Parsellen vil grensa mot den frådelt bustadtomta gbnr 164/3. Det er gitt løyve til omdisponering og deling etter jordlova. Kommune vurderer på denne bakgrunn at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved den omsøkte frådelinga.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den omsøkte parsellen er bygd med bustad, at delinga ikkje vil endra bruken av arealet og at tiltaket i lita grad vil medføra driftsmessige ulemper. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-2 4. ledd at «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.»

Fylkesmannen i Vestland har i skriv datert 11.01.2019 rådd frå at det vert gitt dispensasjon til frådeling slik det er søkt om. Fylkesmannen si vurdering er at den omsøkte frådelinga vil føra til ei uheldig oppdeling av landbrukseigedomen og at ein vil måtte rekna med driftsulemper for landbruket i eit langsiktig perspektiv. Det er vidare vist til at ein frådelt bustad vil vera eit fritt omsetteleg objekt, og at bustadar i nær tilknytning til landbruksdrift ofte er forbundne med konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta.

Utsnitt frå gardskart



Kommunen er i denne saka av den oppfatning at dei forhold som fylkesmannen tek opp i mindre grad gjer seg gjeldande for den omsøkte parsellen. Delinga gjeld parsell med eksisterande bustad og vil ikkje endra bruken av arealet, eigedomen vil ikkje leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord, bustaden ligg meir enn 100 meter frå driftsbygningen og tilkomst til den nye parsellen vil ikkje gå gjennom tunet eller forbi driftsbygning.

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

Administrasjonen legg denne vurderinga til grunn for handsaminga av klagen og kan ikkje sjå at det har kome fram moment i saka som ikkje var kjend på vedtakstidspunktet og som tilseier ei anna vurdering av saka.

Administrasjonen vil likevel kommentera følgjande forhold:

Når det gjeld fylkesmannen si vurdering av at saka kan gje presedens for andre saker er administrasjonen av den oppfatning at sakshandsaminga er gjort etter ei konkret vurdering av dei forhold som gjer seg gjeldande på staden og at saka på denne måten ikkje vil gje presedens for andre saker.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt vekt på at delinga i dette tilfelle ikkje vil gje særlege ulemper. Ut frå forhold på staden og faktiske tilhøve vil derimot ei deling i dette tilfelle kunne leggja til rette for framtidig drift, jf. landbruksavdelinga si vurdering av saka. Det forhold at det er vurdert at omsynet bak LNF-føremålet heller ikkje vert sett til side talar for ei deling slik det er søkt om.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom ligg føre. Administrasjonen tilrår at klagen ikkje vert tatt til følgje.

[Lenke til innsyn](#)