

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
074/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	18/3758

Klage på dispensasjon og løyve til frådelling av bustad nr. 2 - gbnr 25/2 Tvedt nedre

Vedlegg :

Tilbakemelding til Lindås kommune, frå grunneigar, i samband med klage frå fylkesmannen på vedtak om frådelling av bustadhus 2 på gbnr 25-2 Tvedt nedre Stadfestar mottatt klage på vedtak om dispensasjon og frådelling av grunneigedom datert 27.03.19 - gbnr 25/2 Tvedt nedre Klage - Lindås - gbnr 25 2 - Tvedt Nedre - frådelling - dispensasjon Søknad om dispensasjon og løyve til frådelling av bustad nr. 2 - gbnr 25/2 Tvedt nedre Ettersending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 25/2 Tvedt nedre Uttale - Lindås - gbnr 25/2 Tvedt nedre - frådelling - dispensasjon Søknad deling av grunneigedom - gbnr 25/2 Tvedt nedre Situasjonsplan med påførte lengder Dispensasjon Gbnr 25/2 Tvedt Nedre - Løyve til deling etter jordlova Kartutsnitt KPA gbnr 25_2 Kartutsnitt orthofoto 2015 gbnr 25_2Q1 Erklæring veirett Fullmakt

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak i Plan- og miljøutvalet 27.03.19 der det vart gjeve dispensasjon frå LNF føremålet og løyve til oppretting av ny grunneigedom i saknr. 034/19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 074/19

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak i Plan- og miljøutvalet 27.03.19 der det vart gjeve dispensasjon frå LNF føremålet og løyve til oppretting av ny grunneigedom i saknr. 034/19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngeving 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 settesfylkesmann for endeleg handsaming.

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

Saksopplysningar

Eigedom: 25/2 Adresse: Reikeråsvegen 140

Tiltakshavar/eigar: Herleif Kåre Tvedt

Ansvarleg søkjar: Espen Tvedt etter fullmakt datert 04.11.18

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Det er gjeve utsett iverksetting i brev datert 11.04.19.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådelling av bustad nr. 2 på eigedom gbnr. 25/2. Den omsøkte parsellen er oppgjeve å ha eit samla areal på om lag 1750 m2 slik det går fram av situasjonskart datert 04.11.18, dagsett 23.01.19. Bustaden som har adresse Reikeråsvegen 140, vart godkjend oppført i 1976.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA).

Det vart gjeve dispensasjon og løyve til frådelling av bustad nr. 2 i vedtak datert 27.03.19. Det er motteke klage på vedtaket av Fylkesmannen i Vestland den 11.04.19, klagen er rettidig.

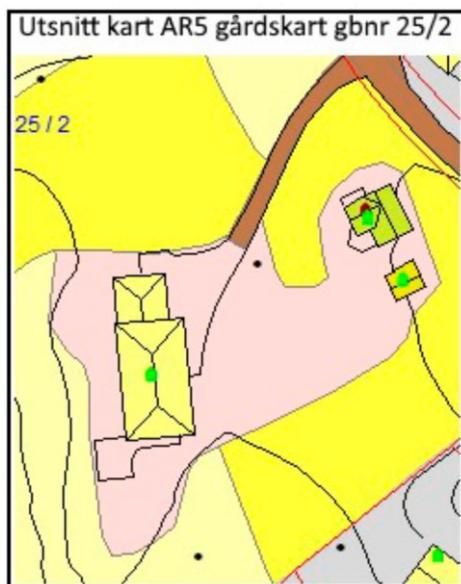
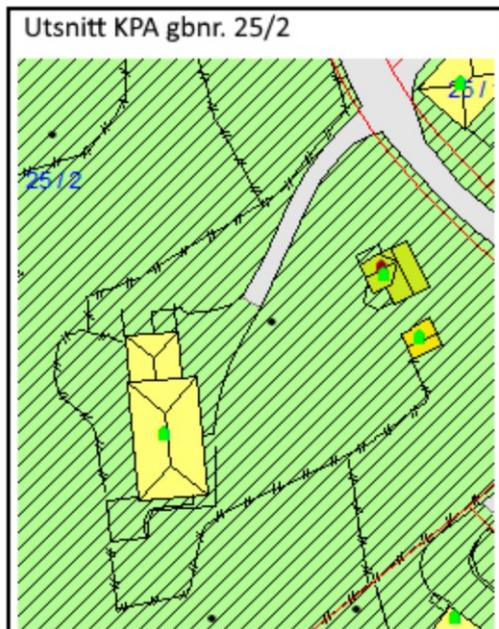
Planstatus

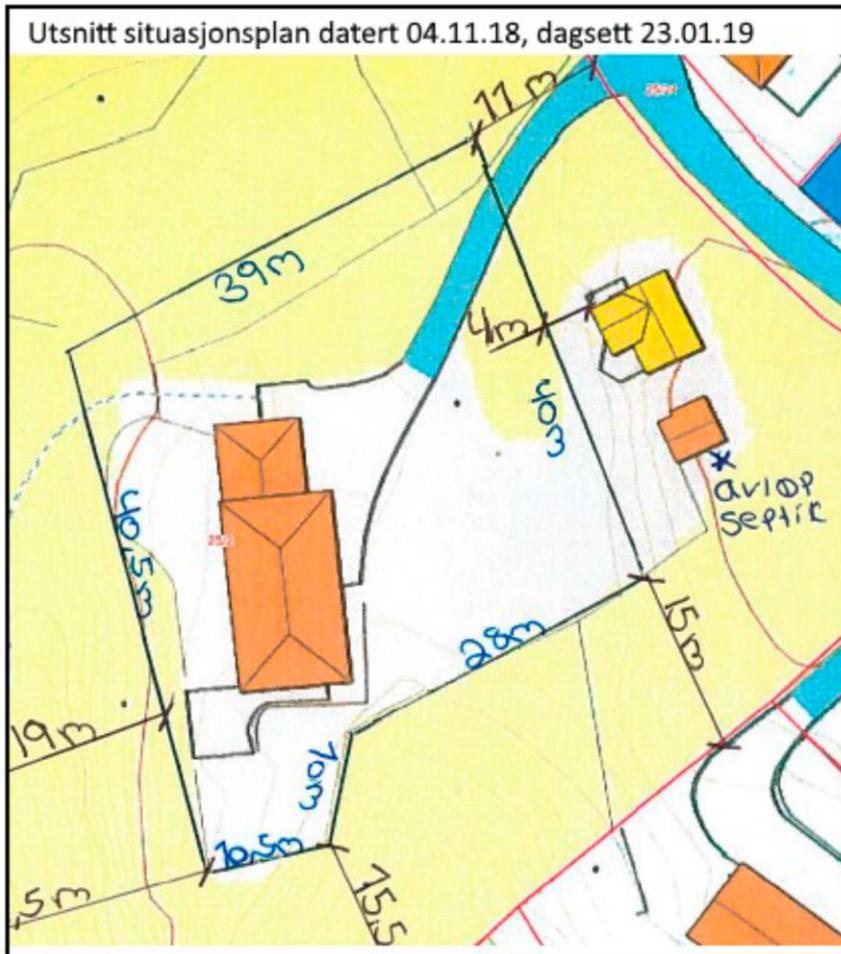
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med omsynssone Landbruk.

Store deler av arealet som er søkt frådelt er på NIBIOs gårdskart klassert som bygd areal, medan noko av arealet er klassert som overflatedyrka jord og innmarksbeite.

Omsøkt frådeling krev at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet. Frådelinga krev og løyve til omdisponering og deling etter jordlova.

Kart/Foto





Klage

Fylkesmannen i Vestland har i brev datert 10.04.19 klagt på dispensasjon til frådelling:

(...)Vi viser til brev frå kommunen datert 01.04.19. Saka gjeld dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av bustad på gnr. 25 bnr. 2. Den omsøkte parsellen er oppgjeve å ha eit samla areal på om lag 1750 m².

Fylkesmannen i Vestland klagar på Plan- og miljøutvalet sitt vedtak av 27.03.2019, saknr. 037/19.

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 15.02.2019. 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. Den omsøkte tomte vil føre til omdisponering av dyrka mark i form av overflatedyrka mark og innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera mindre enn 4000 daa dyrka eller dyrkbar mark i året. Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering.

Frådelinga vil også føre til uheldig oppsplitting av landbrukseigedomen. Ved ein frådeling vil bustaden verte fritt omsetjelege og liggje med dyrka mark på alle 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 driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv.

Vi vil også peike på at bustaden ligg midt i omsynssone landbruk. Området er del av eit større samanhengande jordbruksområde. Ein skal vere varsam med frådeling i slike områder.

Fylkesmannen rår ifrå frådeling av hus nr. 2 på gnr. 25 bnr. 2.»

Vi registrert at kommunen ikkje er samd i vår vurdering i saka, i hovudsak fordi bustaden ligg der i dag og ikkje ligg nær driftsbygninga eller har tilkomstveg forbi driftsbygninga. Fylkesmannen vil presisere at ein fritt omsetjeleg bustad inne på landbruksareal, med dyrka mark på alle sider, vil kunne føre til vesentleg større driftsulemper enn eit bustadhus knytt til garden.

Vi vise 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 27.03.2019, saknr. 034/19.

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

For klage i heilskap viser vi til vedlegg i saka.

Tilsvar

Klage vart oversendt tiltakshavar/søklar som har komt med tilsvar til klagen i brev datert 06.05.19:

(...)Eg registrerer at Fylkesmannen rår ifrå frådelling med bakgrunn i at det ikkje ligg føre ei overvekt av grunnar for dispensasjon i denne saka.

Som ansvarleg søklar og talsmann for grunneigar, meiner eg at det er overvekt av grunnar for å dispensere i denne saka.

Innmarksbeite på garden er i ferd med å gro att og kulturlandskapet forfell. Det er fleire år sidan det

var dyr som beita på innmarka og me ser kor fort det gror att.

Den eldste sonen til grunneigar har eit ynskje om å gjere noko med dette og samarbeider med ein lokal bonde som har investert i villsau for å halde beiteområda nede. Sonen ynskjer å byggje opp ein flokk som kan beite ned og halde ved like beita på gbnr 25/2 og ynskjer difor å ta over

grunnen for å

investere i denne type drift.

For å investere fritida si i å rive ned og setje opp nye gjerde langs beita på garden og få beitedyr på

innmarksbeita, har eldste sonen til grunneigar eit ynskje om å overta gardsbruket. Han bur 50m

nedanfor huset som det er ynskje om å dele frå. Der bur han saman med sambuar og 2 bom som alle er interessert i å bygge opp ein flokk og drive med villsau på garden.

Grunneigar ynskjer sjølvstøtt å eige huset slik han alltid har gjort og ynskjer å dele frå huset som er nummer 2 på garden. Sjølv om han og kona har mange år att, føler dei seg for gamle til å starte opp att med drift på garden sjølve. Grunneigar er redd for at garden forfell og at ny drift ikkje er realistisk å få til dersom sonen må vente til det er naturlege årsaker til overtaking.

Det er få som ynskjer å investere i noko dei ikkje eig. Om hus 2 vert delt frå og garden overført til

neste generasjon, vil ein få aktiv gårdsdrift og kulturlandskapet vert vedlikehalda.

Me hadde tru på at landbruksmynde i Vestland fylke ynskjer at det skal vere drift på gardsbruka slik at ikkje landskapet gror att og bygdene dør ut. Slik me ser det, er klagen av ein slik art at fylket heller

ynskjer nedlagte gardsbruk enn aktivt landbruk i Nordhordland.

Garden er så liten at ein ikkje kan livnære seg av drift åleine og den er ikkje stor nok til å kunne

overførast på odel. Uavhengig av kva som skjer i framtida, er det ikkje behov for ein

generasjonsbustad, hus nummer 2, for å kunne oppretthalde ei sikker drift på dette gardsbruket.

Viser og til Landbrukssjefen si uttale datert 11.03.2019

Deler av områda rundt eigedomen som er teikna inn på situasjonskartet for frådelinga av bustaden er

på gardskartet merka som overflatedyrkajord og innmarksbeite.

Det gule området som ligg ned mot 25/15 og 26/1 (vest) er svært bratt og består av fjell/berg. Dette

området er ikkje eigna til landbruksføremål og vil vere ei naturleg avgrensing av tomta.

Det arealet som ligg mot beitet (nord) er i dag nytta som plen for bustaden og er ikkje del av

slåttemark. Det same gjeld området mot aust. Her er det skråning som i dag er å rekne som del av

hage/plen.

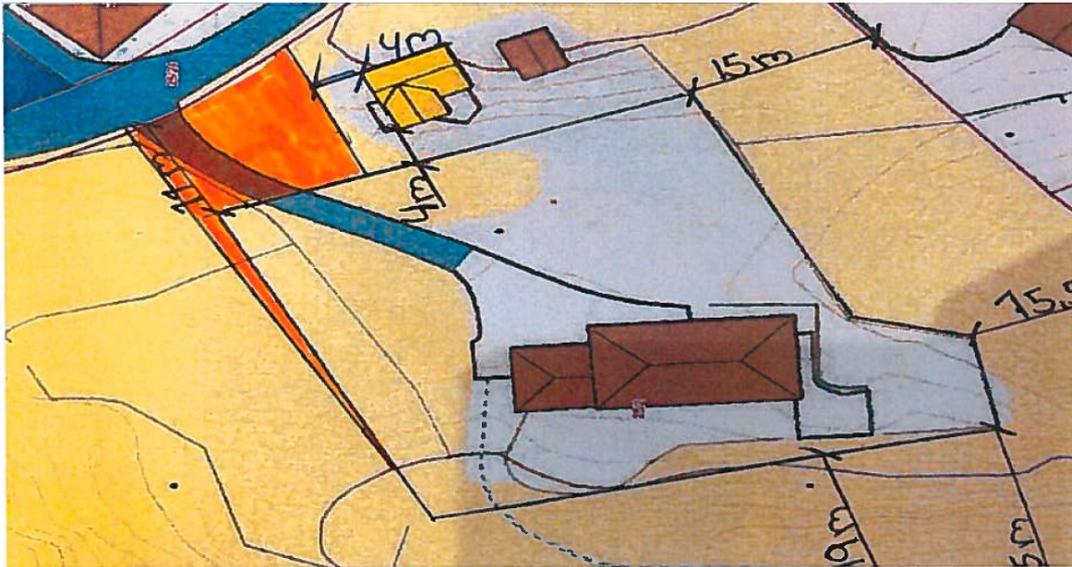


Dersom det er det som skal til er eg villig til å flytte grensa, for tomta som er søkt delt frå, ned mot

kommunevegen (markert oransje). Då vil det ikkje vere landbrukseigedom på alle 4 sidene av tomta.

Ei slik justering vil ikkje vere ei vesentlig endring eller ha innverknad på dei naboane som er varsla.

Eg vurderer det difor slik at det ikkje er naudsynt med ny nabovarsling.



Eg ynkjer i tillegg å peike på at det er fleire hus nummer 2 som er delt frå i same området. Alle desse

husa ligg med gardsdrift på alle kantar, så vidt meg bekjent har det aldri vore registert konflikhtar vedr

lukt og støy rundt gardsbruka / einebustadane som ligg i desse områda.

GBNR eg viser til på nabobruka er:

- 25/22 skilt frå 25/5*
- 25/11 skilt frå 25/2*
- 25/23 skilt frå 25/3*
- 24/145 skilt frå 24/3*
- 24/152 skilt frå 24/5*
- 24/138 skilt frå 24/4*

Lindås kommune slår sjølv fast i kommuneplanen sin samfunnsdel at det er ei utfordring at enkelte bygder er prega av fråflytting. (side 10) Dette har ein vidare sagt at ein skal løyse blant anna gjennom strategi 32 i same plan gjennom å «leggje til rettefor LNF spreidd og

spreidd bustadbygging på bygdene».

Kløve/ Fammestad /Grover prega av fråflytting samt ein aukande gjennomsnittsalder og kan såleis sjåast som ein av dei omtala bygdene.

Ei frådeling av tomte som søkt om vil bidra til at ein ny familie kan etablere seg i krinsen samstundes som kulturlandskapet og garden vert ivareteke. Ei frådelinga vil difor vera i tråd med kommunen sin overordna plan slik eg ser det.(...)

For tilsvar i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Vurdering

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

Følgjande vurdering vart gjort:

(...)Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale ramar, 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 setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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

Eigedom ligg innanfor omsynssone H510_oL09 som strekker seg over området Fammestad-Tveitegrend. Omsynssonene representerer kjerneområda for landbruk som er dei mest verdifulle landbruksområda både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap.

Eigedom gbnr 25/2 har eit totalareal på 227,4 dekar. Av dette er 22,2 dekar full- og overflatedyrka jord. 41,9 dekar er innmarksbeite. Det er vidare 137 dekar produktiv skog, 22 anna utmark og 4,3 dekar bygg/tun/hage.

Det er i dag to våningshus og ein driftsbygning på eigedomen. I tillegg er det ein del mindre garasjebygg/uthus.

Parsellen som er søkt frådelt er bygd med bustad og delinga vil ikkje endre bruken av arealet. Plasseringa av den nye parsellen vil i liten grad medføre negative konsekvensar for gardsdrifta. Bustaden er plassert om lag 80 meter frå driftsbygningen på eigedomen i luftline og på nedsida av kommunal veg i høve gardstunet på bruket, tilkomst til den nye parsellen vil ikkje gå gjennom tunet eller forbi driftsbygning.

Bustadhuset er ein ressurs for landbrukseigedomen dersom det er ynskje/behov for at to generasjonar skal bu på garden. Det er i dag ikkje registerert sjølvstendig drift på garden.

Kommunen 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 15.02.2019 rådd frå at det vert gitt dispensasjon til frådelling slik det er søkt om. Fylkesmannen si vurdering er at den omsøkte frådellinga vil føra til ei uheldig oppdeling av landbrukseigedomen og at ein vil måtte rekna med driftsulempar 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 konflikstar rundt lukt og støy frå gardsdrifta.

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 i det vesentlege leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord, og bustaden ligg om lag 80 meter frå driftsbygningen på bruket 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.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av plan- og bygningslova § 26-1

Det følgjer av pbl § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller

plassering.

Det går fram av saksutgreiinga at det ligg til rette for å gje dispensasjon frå arealføremålet for oppretting av ny grunneigedom. Den omsøkte parsellen er vurdert tilstrekkeleg stor og eigna til bustadføremål.

Delar av arealet til den omsøkte parsellen er registrert med overflate dyrka mark. Administrasjonen har sett på om ein skal redusere arealet nord for bustaden noko, men har komt fram til at omsøkt frådelling gjev den nye parsellen hensiktsmessige grenser og at ein eventuell avgrensing av parsellen i høve tilkomstveg vil gje ei uhensiktsmessig utforming av parsellen.

Den nye parsellen har godkjend tilkomst til offentleg veg via privat veg over gbnr 25/2, og private anlegg for vassforsyning og avløp. Det vert sett vilkår om at tinglyst erklæring som sikrar den nye parsellen vegrett frå kommunal veg og fram til tomtegrensa, skal liggja føre før oppretting av parsellen kan gjennomførast. Dersom private anlegg for vatn og avløp er plassert på gbnr 25/2 må erklæringa også omfatta desse anlegga. Det må vidare dokumenterast rett til bruk av felles privat vasskjelde.

Søknaden om frådelling vert godkjend i samsvar med situasjonskart datert 04.11.18, dagsett 23.01.19. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.(...)

Administrasjonen legg denne vurderinga til grunn for handsaming 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 kommentere følgjande tilhøve:

Tiltakshavar sin representant har i tilsvar til klagen vist til 6 delingssaker. Slik kommunen forstår tilsvaret er dette for å bygge opp under at det ikkje har oppstått konflikt mellom frådelte bustadar og landbruksdrift i tidlegare delingssaker i nærområdet til den omsøkte parsellen

· Delingssak gbnr 25/2 oppretta gbnr. 25/22

Gbnr. 25/22 er etablert 22.10.1974 som ein ubygd bustadtomt. Frådeling etter eldre regelverk.

- Delingssak gbnr. 25/2 oppretta gbnr. 25/11

Gbnr 25.11 er ein ubygd eigedom etablert 07.01.1929.

- Delingssak gbnr 25/3 oppretta 25/23

Gbnr. 25/23 er etablert 11.05.1981 som ein ubygd bustadtomt. Frådeling etter eldre regelverk.

- Delingssak gbnr 24/3 oppretta 24/145

Vedtaket i Plan- og miljøutvalet 22.11.2006, handsama etter eldre lovverk.

- Delingssak gbnr 24/5 oppretta 24/152

Vår saksreferanse 2011/2150. Eigedom gbnr 24/152 vart oppretta som frådeling av bustad nr. 2, frå gbnr. 24/5. Vedtak fatta av Plan- og miljøutvalet den 28.03.12 til oppretting av ein bygd parsell på 1900 m². Fylkesmannen varsla overprøving av vedtaket, men etter synfaring valgte fylkesmannen å ikkje klage på vedtaket.

- Delingssak gbnr 24/4 oppretta 24/138

Gbnr. 24/138 er ein vegparsell og er ikkje samanliknbar.

- Delingssak gbnr 25/2 oppretta 25/11

Gbnr. 25/11 er ein ubygd eigedom etablert 07.01.1929, og er ikkje samanliknbar.

Sakene det vert vist til er av eldre dato og ut av dei 6 sakene er det delingssak i samband med oppretting av gbnr. 24/152 gjennomført i nyare tid og som til dels er samanliknbar med omsøkt frådeling.

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 rår til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Lenke til innsyn: [18/3758](#)