



LINDÅS KOMMUNE
LINDÅS-KOMMUNE
Felles postmottak Kvernhusmyrane 20
Felles
postmottak Kvernhusmyrane 20
59145914 ISDALSTØ
ISDALSTØ

Kontakt saksbehandlar

Asbjørn Herredsvela, 51568738

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 164 bnr. 1, Lindås kommune – tiltakshavar: Rune Seim

Fylkesmannen i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon til frådelling av bustadeigedom. Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak.

Me viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 14.6.2019, der Fylkesmannen i Rogaland blei oppnemnt som settesfylkesmann.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld klage på kommunen sitt vedtak om løyve og dispensasjon til frådelling av bustadtomt med storleik ca. 2000 m². Plan- og miljøutvalet gjorde 13.2.2019 følgjande vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom med eksisterande våningshus på gbnr 164/1 Sletten.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på omlag 2 000m² med eksisterande våningshus frå gbnr 164/1 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 08.11.2018, jf. pbl. § 29-4. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. (...)."

Vedtaket om dispensasjon blei påklaga av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 18.3.2019. Klagaren peiker m.a. på at frådellinga vil innebera at det blir etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom med dyrka mark på fleire kantar. Ei frådelling i denne saka vil difor på sikt kunne føra til konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta og soleis føra til driftsulemper for landbruket. Det blir også vist til at saka ikkje skil seg frå mange tilsvarande saker både frå Lindås og Nordhordland generelt. Presedensfaren er av den grunn stor og ein dispensasjon vil kunne vera med på å undergrava kommuneplanen som styringsverktøy.



Det ligg føre kommentar til klagen frå tiltakshavar i brev datert 2.4.2019.

Plan- og miljøutvalet behandla klagen 15.5.2019 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagar har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøva alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka, oppheva eller senda det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling.

Oppretting av ny grunneigedom krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl. § 20-1 bokstav m, jf. § 20-2. Kommunen skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med føresegn som er gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. §§ 21-4 og 1-6.

Eigedomen er i kommuneplanen 2011-2023, vedteken av kommunestyret 22.9.2011, avsett til føremålet landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR-område) med særskild omsynssone landbruk.

Innan LNFR-føremålet er det tillate med "*nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag*", jf. pbl. § 11-5 nr. 5 bokstav a og kommuneplanføresegn 5.1.

Det aktuelle tiltaket inneber at det blir etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom. Tiltaket er ikkje eit nødvendig tiltak i landbruket og tiltaket krev soleis dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommuneplanen.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vera sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Individuelle omsyn vedkomande søkars person har normalt liten vekt i dispensasjonsvurderinga. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Etter lovførearbeida (Ot.pr. nr. 32 s. 242) er det normalt ikkje moglegheit til å gi dispensasjon når omsyna bak grunnlaget det blir søkt om dispensasjon i frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det følg av lova at kommunen som utgangspunkt ikkje bør gi dispensasjon når statleg sektororgan har uttala seg negativt sånn som i denne saka. Elles heiter det i plan- og bygningslovas førearbeid følgjande når det gjeld spørsmålet om dispensasjon frå arealplanar:

"Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave



planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene."

Hovudomsynet bak LNFR-føremålet i kommuneplanen er å ivareta landbruksinteressene i området. Fylkesmannen viser også til kommuneplanføresegn 7.10, der går det fram følgjande om omsynssona for landbruk som gjeld ved behandlinga av frådelsingssaka:

"Sona omfattar samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og/eller kulturlandskapsverdi, og som er avsett til kjerneområde jordbruk. Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafør områda."

Spørsmålet er om ein dispensasjon for frådelling av bustadeigedom i denne saka vil vesentleg tilsidesetja dei ovannemnte omsyna.

Ein dispensasjon vil i dette tilfellet innebera at det blir etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom i eit landbruksområde. Det blir i den samanheng vist til at jord på eigedomen har vore nytta til beiteareal og at det i tillegg er noko skogsdrift. Ved frådelling vil det framleis vera aktuelt med ei slik drift på landbrukseigedomen.

Omsynet til ei rasjonell drift i landbruket tilseier at å dela frå bustadtomter i eit landbruksområde er noko ein bør unngå. Fylkesmannen si erfaring viser at etablering av ordinære bustadtomter utan tilknytning til landbruksverksemda i slike områder kan medføra konfliktar mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, til dømes pga. lukt og støy frå landbruket. Slike konfliktar kan medføra at landbruksinteressene i eit område på sikt blir pålagt driftsrestriksjonar som sett frå landbruket si side er lite ønskelege. Fylkesmannen viser til at den aktuelle bustaden ligg like ved jord klassifisert som innmarksbeite, overflatedyrka- og fulldyrka jord. Det er difor etter Fylkesmannens vurdering ikkje usannsynleg at eit løyve til frådelling på sikt kan medføra slike konfliktar som det er peika på ovanfor. Bygningen på den aktuelle parsellen er vidare ein resurs for gardsbruket, til dømes ved at han kan nyttast til utleigebustad. Ein kan heller ikkje sjå heilt bort frå at det i framtida kan bli behov for bygningane i samband med landbruksverksemd på eigedommen. Fylkesmannens finn at omsyna bak LNFR-føremålet framleis gjer seg gjeldande med styrke i denne saka.

Fylkesmannen vil peika på at det i kommuneplanen er teke stilling til kva område som skal øyremerkast til LNFR-føremål, og kva område som skal vera bustadføremål og LNFR-spreidd bustad. Gjennom å avsetja området til LNFR-område har kommunestyret valt å setja omsynet til landbruksinteressene føre private interesser, som til dømes frådelling av private bustader. Fylkesmannen ser ikkje at denne saka skil seg vesentleg frå andre saker om frådelling av bustadar på gardsbruk i LNFR-områder. Me meiner difor at ein dispensasjon kan medføra lite ønskelege presedensverknader og også medverka til å undergrave kommuneplanen som eit styrings- og informasjonsgrunnlag når det gjeld korleis areala i kommunen skal nyttast.

Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at omsynet bak arealføremålet og lova si føremålsføresegn blir sett vesentleg til side dersom det blir dispensert for frådelling til bustadføremål i denne saka. Me har i denne samanheng lagt særleg vekt på faren for at fleire bustader kan føra til konflikt med



landbruksomsyna i området, og at ein dispensasjon kan svekka kommuneplanen som styringsdokument i saker kor det blir søkt om tilsvarande tiltak i området.

Fylkesmannen gjer etter dette om kommunens vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon og frådelingsløyve etter plan- og bygningslova.

Fylkesmannen vil understreka at vurderinga av om vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylte er eit rettsbrukskjønn som kan prøvast fullt ut av Fylkesmannen. Forvaltningslovas reglar om vektlegging av det kommunale sjølvstyret kjem difor berre i betraktning ved interesseavveginga dersom lova sine formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylte. Som det går fram ovanfor, har Fylkesmannen kome til at eit vilkår for å kunne gi dispensasjon ikkje er oppfylt i denne saka.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 13.2.2019 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommuneplanen.

Klagen blir teken til følge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Jan Petter Stangeland
konst. avdelingsdirektør

Erik Thomsen
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rune Seim	Krokjen 8	5912	SEIM
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER