



LINDÅS KOMMUNE

Felles postmottak Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Kontakt saksbehandlar

Odd-Arild Holen, 51568714
fmrooah@fylkesmannen.no

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 25, bnr. 2, Tvedt nedre, Lindås kommune - tiltakshavar: Herleif Kåre Tvedt

Fylkesmannen i Vestland har klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon og løyve til frådelling av eigedom. Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon eller løyve til frådelling.

Vi viser til oversending datert 18.11.2019 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet med oppnemning av Fylkesmannen i Rogaland som settefylkesmann til å gjere vedtak i klagesaka.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om frådelling av eigedom på ca. 1750 m² med eksisterande bustadhus. Garden er ikkje i sjølvstendig drift, men deler blir drifta av andre. Tiltakshavar ønsker å dela frå bustad nr. 2 til seg sjølv og overdra garden til neste generasjon. Søknaden blir grunngitt med at frådelling er naudsynt for at å sikre eigen bustad og samtidig finansiere generasjonsskifte.

Fylkesmannen i Vestland har i brev av 15.02.2019 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune gjorde 27.03.2019 følgande vedtak:

” Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad frå gbnr. 25/2 Tvedt nedre.

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 om lag 1750 m² frå gbnr. 25/2 på følgande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 04.11.18 dagsett 23.01.19, jf. pbl. § 29-4.*

Parsellen sin nøyaktige storleik vert vastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.



2. Før det vert gjennomført oppmålingsforretning eller parsellen vert oppretta skal det liggja føre:
 - Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen vegrett frå offentlig veg og fram til grensa for den nye parsellen jf. pbl § 27,4.
 - Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen rett ti å plassere anlegg for vatn og avløp på privat grunn, samt rett til bruk av felles privat vasskjelde jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9."

Vedtaket blei klaga på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 10.04.2019. Klagaren peiker m.a. på at det ikkje skal vere kurant å gi dispensasjon frå plan som har vore gjennom omfattande prosess og er vedteken av kommunestyret. Vidare viser klagar til at frådelling vil omdisponere overflatedyrka mark og innmarksbeite. Tiltaket vil føre til uheldig oppsplitting av landbrukseigedomen, og vil skape ein fritt omsetteleg bustadeigedom med dyrka mark på alle kantar, som kan skape konflikt. Det blir òg peika på at eigedomen ligg midt i omsynssone landbruk og at området er del av eit større samanhengande jordbruksområde. Ein dispensasjon kan føre til uheldig presedens og kan undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

I brev datert 11.04.2019 er det gjort avgjerd om å gi utsett iverksetting av dispensasjonsvedtaket, fram til klagesaka er endeleg avgjort.

Ansvarleg søkar har i brev datert 06.05.2019 gitt merknader til klaga. Det blir vist til at innmarksbeite er i ferd med å gro att, og at det er behov for generasjonsskifte og aktiv drift av garden. Tiltakshavar ønske å bu på garden og ønske difor å dela frå. Det er ikkje behov for to bustadar for å driva garden. Den del av den omsøkte eigedomen som er registrert som overflatedyrka jord og innmarksbeite, er ikkje eigna for landbruksføremål.

Plan- og miljøutvalet behandla klaga 19.06.2019 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen i Rogaland viser til dokumenta i saka.

Fylkesmannen i Rogaland si vurdering

Fylkesmannen i Rogaland legg til grunn at klagar har klagerett og at klaga er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Fylkesmannens kompetanse ved behandling av klagesaka går fram av fvl. § 34 andre ledd som lyder:

"Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyre."

Frådelling av eigedom krev løyve frå kommunen etter pbl. § 20-2 jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav m. Kommunen skal gi løyve dersom byggetiltaket ikkje er i strid med føresegn som er gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 21-4 og pbl. § 1-6 andre ledd.



Eigedomen er i kommuneplanen vist med arealføremålet landbruk-, natur- og friluftsliv (LNF) med omsynsone landbruk. I LNF-område det berre tillate med bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruket, og gardstilknyta næringsverksemd, jf. pbl. § 11-7 første ledd nr. 5. Frådeling av bustadtomt krev difor dispensasjon frå kommuneplanen, jf. pbl. § 11-6 andre ledd.

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 vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vurderinga av om lovens vilkår for å kunne dispensere er oppfylt vil vere eit rettsbruksskjøn. Forvaltningslovas regel om å vektlegge det kommunale sjølvstyret kjem difor berre til bruk ved interesseavveginga om dispensasjon skal gis når lovas formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør "dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden". Fylkesmannen i Vestland gav negativ uttale. Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet uttala følgande i Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242:

«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. dispensereres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene».

Tiltaket vil skape ein fritt omsetteleg bustadeigedom i eit landbruksområde og kan føre til konflikt mellom bustad- og landbruksinteressene. Slike konflikhtar kan vere knyta til støy, støv, lukt og anna. I tillegg kan tiltaket skape ein uheldig presedens som vidare svekker landbruksinteressene. Tiltaket kan i tillegg svekke kommuneplanen som styringsverktøy. Eigedomen ligg midt i eit større samanhengande landbruksområde som i kommuneplanen er vist som omsynssone landbruk. I eit slikt område er det særleg lite ønskeleg med bustadeigedomar. Ved frådeling vil i tillegg landbrukseigedomen mista bustad nr. 2, som er ein ressurs, sjølv om garden ikkje er stor nok til at to bustadar er nødvendig for drift.

Fylkesmannen i Rogaland finn etter dette at tiltaket vil vesentleg setje til side omsyna bak arealføremålet. Vi kan elles vanskeleg sjå at ein dispensasjon vil medføre fordelar som etter ein samla vurdering er klart større enn ulempene det er peika på ovanfor.

Fylkesmannen finn etter dette å måtte gjere om kommunens vedtak.



Vedtak:

Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak av 27.03.2019 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon eller løyve til frådelling av eigedom.

Klaga blir tatt til følge.

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

Svein Undheim
seniorrådgivar

Odd-Arild Holen
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Espen Tvedt	Brevika 5	5993	Ostereidet
Herleif Kåre Tvedt	Reikeråsvegen 140	5913	Eikangervåg