

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
041/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	13.05.2020
052/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	03.06.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	19/2723

145/7 - Reigstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - handsaming av klage

Vedlegg:

145/7 - Reigstad - Klage på vedtak vedr. deling av tomt

Klage på vedtak - gnr. 145 bnr. 7 - Reigstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom

145/7 - Reigstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - vedtak

145-7 Søknad om dispensasjon

Kart

145/7 - Reigstad - frådeling av eigedom

Vedtak frå Fylkesmannen

145-7 kommuneplan 1-1000

145-7 kommuneplan 1-5000

145-7 ortofoto 1-1000

145-7 ortofoto 1-5000

145-7 situasjonskart 1-1000

145-7 situasjonskart 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Administrativt vedtak av 07.02.2020 saknr. 048/20 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send Fylkesmannen i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 041/20

PL - behandling:

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - synfaring

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 052/20

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før handsaminga i møtet.

Aksel Mjøs, H, gjorde slikt framlegg: "Administrativt vedtak av 07.02.2020 saknr. 048/20 vert endra og klagen vert teke til fylgje. Saka vert send Fylkesmannen i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova §1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Grunngjevinga er at dette er ein tidlegare kårbusstad og frådeling vil ikkje forhindra vidare gardsdrift, arealet er på kun 950 kvm, og ligg naturleg skilt frå tunet elles. Det har dessutan vorte gjeve løyve til frådeling i to naboeigedomar, slik at likebehandling og er eit argument for å gi løyve i denne saka.

Etter ei heilskapsvurdering kjem ein til at frådelingssøknaden bør imøtekomast. Etter vårt syn er det likevel snakk om mindre ulemper, som alt i alt vert vegne opp av dei samfunnsmessige fordelane ei frådeling vil gje. Det er og allereie gjeve løyve frå fylkesmannen etter jordlova."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	1 røyst (1MDG)
Aksel Mjøs sitt framlegg	-	4 røyster (1H,1AP,1SP,1FRP)

PL - vedtak:

"Administrativt vedtak av 07.02.2020 saknr. 048/20 vert endra og klagen vert teke til fylgje. Saka vert send Fylkesmannen i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova §1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Grunngjevinga er at dette er ein tidlegare kårbusstad og frådeling vil ikkje forhindra vidare gardsdrift, arealet er på kun 950 kvm, og ligg naturleg skilt frå tunet elles. Det har dessutan vorte gjeve løyve til frådeling i to naboeigedomar, slik at likebehandling og er eit argument for å gi løyve i denne saka. Etter ei heilskapsvurdering kjem ein til at frådelingssøknaden bør imøtekomast. Etter vårt syn er det likevel snakk om mindre ulemper, som alt i alt vert vegne opp av dei samfunnsmessige fordelane ei frådeling vil gje. Det er og allereie gjeve løyve frå fylkesmannen etter jordlova."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Vedtaket skal sendast til statlege og regionale styresmakter som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 145, bnr. 7, Reigstad.

Tiltakshavar/eigar: Grete og Kjell Reigstad.
Klagar: Asplan viak AS.
Klage motteke 25.02.2020.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 145, bnr. 7 til bygd bustadtomt.

Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom vart handsama 07.02.2020 i saknr. 048/20 der fylgjande vedtak vart gjort:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 145, bnr. 7 til bygd bustadtomt."

Asplan viak AS har i brev av 19.02.2020 klaga på vedtaket.

Det er i klage motteke 25.02.2020 mellom anna synt til at tiltakshavar ynskjer å kome med utvida grunngjeving av dispensasjonssøknaden. Det er vidare mellom anna synt til at Fylkesmannen i Vestland har uttalt seg positivt til saka.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Planstatus

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

Uttale

Dispensasjonssøknaden er sendt til uttale til Vestland fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland. Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

Dispensasjon

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

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 setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor 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.

Det er ikkje høve til å gje dispensasjon frå sakshandsamingsreglar.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

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.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteke 02.12.2019.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Vurdering

Klagar meiner at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert tilsidesett i denne saka og frådelinga vil ha minimale driftsmessige eller miljømessige ulemper. Det vert vidare synt til at kommunen har godkjent søknad om ny avkøyrslø og veg.

Rådmannen presiserer at handsaming av søknad om ny avkøyrslø og veg gjeld vedtak etter veglova. Eventuell bygging av ny avkøyrslø og veg skal utførast i samsvar med gjeldande plangrunnlag. For ny avkøyrslø og veg til bustadtomt i LNF-område er det dermed krav om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen. Dette gjeld òg i dei tilfella det ikkje er krav om søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 20-5 og forskrift om byggesak § 4-1.

Utsnitt frå ortofoto:



Rådmannen vurderer at eksisterande situasjon for veg og avkøyrsløse er ei god løysing. Det bør ikkje takast meir areal enn naudsynt til avkøyrsløse og veg i LNF-område. Det gjev dårleg arealutnytting å gje dispensasjon til bygging av ny avkøyrsløse og veg til eksisterande bustadhus.

Det er i klagen mellom anna synt til at ei frådelling vil sikre vidare busetjing i området, noko som har ein positiv samfunnsmessig nytte.

Rådmannen vurderer at bustadhuset uansett kan nyttast til bustad, det har ikkje noko å seie om huset er frådelt eller ikkje i høve til funksjonen av bygget. Dersom kommunen meiner at området skal nyttast som bustadområde, vurderer rådmannen at dette først må leggjast inn i arealdelen i kommuneplanen i samband med rullering av kommuneplanen. Vidare må det utarbeidast reguleringsplan for området.

Det er vidare i klagen mellom anna synt til at Fylkesmannen i Vestland har uttalt seg positivt til saka.

Rådmannen presiserer at dette gjeld i samband med handsaming av deling i medhald av jordlova §§ 9 og 12. Fylkesmannen i Vestland har ikkje uttalt seg, verken positivt eller negativt til søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen. Rådmannen vurderer at det ikkje kan leggjast vekt på Fylkesmannen i Vestland si handsaming av søknad om omdisponering etter jordlova, då søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen er ein anna søknad og eit anna vurderingsgrunnlag. Det må føretakast ei sjølvstendig vurdering av dispensasjonssøknaden.

Det er i klagen synt til at frådelinga berre gjeld ei allereie eksisterande bustadtomt, det er ikkje tale om utvikling av eit stort landbruksområde, som til dømes utvikling av eit større bustadområde.

Rådmannen legg til grunn at det i perioden 2016 - 2017 vart motteke 5 delingssøknader frå gnr. 145 bnr. 7. Arealet varierte i storleik der 3 saker gjeld søknad om tilleggsareal til bustadtomt på 0,3 daa, 0,4 daa og 0,533 daa. To saker gjeld frådelling av heile bustadområde der ei tomt var på om lag 2,8 daa og ei anna tomt var på om lag 9,6 daa. Storleiken på eigedomen er allereie redusert med meir

enn 13 daa dei siste åra.

Når det gjeld Ot.prp.nr.32 (2007-2008) er dette førearbeid til ny plan- og bygningslov vedteken 27.06.2008, der kapittel 6.19 Dispensasjon står på side 242-244. Her er merknader med presiseringar, endringar og vidareføring av reglar kommentert. Under merknader til søknad om dispensasjon er det mellom anna teke inn eit eksplisitt krav i ny lov om at søknader skal grunngjevast. Dette tilsvarar gjeldande rett, men det er trong om klargjering i lova av søkjaren si grunngjevingsplikt.

Under merknader til dispensasjonsvedtaket er det mellom anna fastsett at kommunen har fått mynde til etter søknad å dispensere frå reglar i lova, forskrifta eller planar gjeve i medhald av lova. Skjønnsutøvinga til kommunen er underlagt omfattande begrensningar i § 19-2, 2. ledd. Ein dispensasjon endrar ikkje gjeldande planar, men gjev løyve til å fråvike planen for det aktuelle tilfellet søknaden gjeld. Når det gjeld avvik frå arealplanar oppstår det særlege spørsmål. Dei ulike planane er som oftast vorte til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess og er vedteke av heradsstyret, som er kommunen sitt øvste folkevalde organ. Planane omhandlar dessutan konkrete tilhøve. Det skal difor ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan. Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut frå omsynet til offentleggjing, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar i planar ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

I plan- og bygningslova § 19-2, 3. ledd er det opna for at det i saker der det føreligg heilt spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn, kan slike omsyn tilleggast vekt. I Ot.prp.nr.32 (2007-2008) er det understreka at slike omsyn normalt ikkje har avgjerande vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningslova.

Rådmannen vurderer at slike omsyn dermed kan vere eit moment i avgjerda, men skal ikkje vere det avgjerande momentet.

Det er i klagen mellom anna synt til at huset, som er søkt frådelt, vart oppført som hus nr. 2 på garden og nytta som kårhus. Eigarane av garden har budd i dette huset heile tida. Det gamle våningshuset vil etter frådeling gjenoppta si tidlegare rolle som våningshus for bruket, og tilfredsstillende krav til funksjonelt våningshus på garden.

Rådmannen legg til grunn at det gamle våningshuset på gnr. 145 bnr. 7 er eit sefrakminne med byggetidskode 1800-1899. Bygningen vart flytta i samband med utskifting i 1898, og er registrert med flyttekode 1875-1899. Taktekking er hoggen skifer og takform er vanleg saltak og pulttak. Grunnmuren er av naturstein med bindemiddel, pussa, kalka eller liknande. Yttervegg er lafteverk og bindingsverk. Det er registrert oppført tilbygg i stenderverk på 1970-talet med pulttak. Rådmannen vurderer at det gamle våningshuset er eit viktig lokalt kulturminne, mellom anna fordi mange av desse gamle våningshusa har vorte rivne dei siste åra, i samband med oppføring av nye oppgraderte og funksjonelle våningshus. Eit bustadhus som vart flytta og oppført på nytt på 1890-talet, har ikkje dei same kvalitetane og funksjonane som nye hus har.

Rådmannen syner elles til vurdering i vedtak av 07.02.2020 saknr. 048/20. Etter ei samla vurdering finn rådmannen at det ikkje er motteke nye moment i klagen som fører til at vedtak av 07.02.2020 saknr. 048/20 skal endrast.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage motteke 25.02.2020 ikkje vert teke til fylgje, og at administrativt vedtak av 07.02.2020 saknr. 048/20 vert oppretthalde.

Saka vert send Fylkesmannen i Vestland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

