

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
022/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2175	19/4650

Delingssak gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande bustad og omlegging av veg - klagesak

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage på politisk vedtak 012/2019, datert 13.02.2019, som gjer dispensasjon og delingsløyve for å få dele frå det nyaste bustadhuset på landbrukseigedomen gbnr 84/1,3 (Bygningsnr 176133600). Arealet på den nye eigedomen er opplyst å vere om lag 1800m². Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bustadhus med tomt på gbnr 84/1,3 i samsvar med revidert søknad motteke 28.01.2019.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå eigedomen før det er gitt midlertidig bruksløyve til nytt våningshus*
- Det skal ikkje inngå dyrka eller dyrkbar mark i den nye bustadparsellen*
- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå utan at det blir tinglyst gjerdeplikt for eigedomen*
- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå utan at det blir tinglyst vegrett for ny matrikkeleining over gbnr 84/1,3*

Grunngjevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

Vidare gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk løyve til deling og oppretting av ny matrikkeleining, jf pbl § 20-1 bokstav m), med størrelse på om lag 1000 m². Det blir vist til situasjonsplan motteke 28.01.2019. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig størrelse på ny matrikkeleining, blir fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedsregistrering, jf pbl § 21-9.

Vidare gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk løyve til utbetring av tilkomstveg, jf pbl § 20-1 bokstav l), jf søknad med vedlegg journalført motteke 06.09.2018. Ansvar i saka gjeld i samsvar med

innsendt erklæring og gjennomføringsplan. Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen. Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over.»

Klage

Kommunen har den 01.03.2019 motteke klage frå Fylkesmannen i Vestland over PLT-vedtak 012/2019.

Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 012/2019 er sendt Fylkesmannen i Vestland den 19.02.2019. Klagen er motteke 01.03.2019 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Fylkesmannen i Vestland har grunngeve klagen slik:

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 18.12.2018. 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:

«Arealet det er søkt om ligg i eit større samanhengande område med dyrka mark og Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføre mål inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil tilkomstvegen gå igjennom store delar av landbrukseigedomen på gnr. 84 bnr. 1. Det omsøkte området vil grense til dyrka mark på tre sider og til to forskjellige landbrukseigedomar. Begge delar kan potensielt føre til konflikter mellom eigar av bustadeigedomen og

landbrukseigedomane.

I tillegg vil frådellinga føre til omdisponering av overflatedyrka mark. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelling av hus nr 2 på gnr. 84 bnr. 1.»

Det er i vedtaket stilt fleire vilkår:

- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå eigedomen før det er gitt midlertidig bruksløyve til nytt våningshus
- Det skal ikkje inngå dyrka eller dyrkbar mark i den nye bustadparsellen
- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå utan at det blir tinglyst gjerdeplikt for eigedomen
- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå utan at det blir tinglyst vegrett for ny matrikkeleining over gbnr 84/1,3

Fylkesmannen si vurdering er at vilkåra til ein viss grad vil verke avbøtande, men meiner dei ikkje vil vere det i stor nok grad. Ulempene ved å ha ei fritt omsetjeleg bustadhus med dyrka mark på tre kantar og tilkomstveg som går igjennom store deler av bruket gjer seg framleis gjeldande med styrke.

Vi vil også vise til at vi mottar mange tilsvarende dispensasjonar både frå Radøy 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 12.12.2018, saknr. 153/18.

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.

Retting av klage frå Fylkesmannen

Fylkesmannen har i epost motteken 05.03.2019 retta ei setning i klagen sin datert 01.03.2019:

Ved ein inkurie er det i klagen referert til feil vedtak i nest siste avsnitt, siste setning. Her står det: «Fylkesmannen klagar difor på Lindås kommune sitt vedtak av 12.12.2018, saknr. 153/18.» Det skal vere: Fylkesmannen klagar difor på Radøy kommune sitt vedtak av 13.02.2019, saknr. 012/2019.

Uttale til klagen frå søkjar

Klagen frå Fylkesmannen er sendt søkjar og tiltakshavar til uttale den 04.03.19 med frist for uttale den 20.03.2019. Tiltakshavar har kome med merknadar i epost datert 08.03.2019.

Søkjar har følgjande merknadar til klagen:

«Vi har forståing for Fylkesmannen sitt syn i saka, men har likevel følgjande kommentarar til saka:

1. Fylkesmannen skriv at ei frådeling vil føre til ei «uheldig oppsplitting av landbruksområde.» Vår eldste dotter, Kristin Rydland Haukeland, har etter å ha budd vekke i 6 år, flytta heim igjen. Ho har no busett seg fast på garden og skal kjøpe bustaden det her er snakk om. Ingen kan spå om framtida, men vi ser det som lite truleg at ho kjem til å selje bustaden og soleis bidra til ei uheldig oppsplitting av landbruksområde.

2. Risikoen for «ei viss bandlegging på nærliggjande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket» ser vi på som forsvinnande liten. Borna våre (no 23 og 19 år) er flytta heim/flyttar heim til sommaren. Dei er oppvaksen her og vil bu på garden, så dette argumentet er like hypotetisk som eit eventuelt argument om at borna aldri kjem til å selje og flytte her i frå, og soleis bidra til bandlegging på nærliggjande landbruk.

3. Når det gjeld tilkomstvegen og at den går over eigedomen til Gnr 84/bnr 1 og 3, så meiner vi at ein eventuell risiko vert ivaretatt eller vesentleg redusert ved at det blir tinglyst vegrett for ny matrikkeleining.

4. Om huset ein gong i framtida skulle bli seld, så vil ny eigar av bustaden vere innforstått med både vegrett for tilkomstveg og kva område bustaden grensar til og kva det fører med seg av omkring liggjande støy og lukt.

Ber om at våre kommentarar blir lagt ved til ny handsaming i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk sitt møte den 10. april d.å.

Skulle Hovudutval for plan, landbruk og teknisk ta Fylkesmannen sin klage til følgje, så gjer vi merksam på at vi i samband med vår søknad om riving av gamalt kårhus (Vetåsvegen 43) og bygging av nytt hus på same tomt, søker dispensasjon for 2 hus på gardsbruket. Det ser vi på som vår siste utveg for å få ei fornuftig utnytting av eigedomen, for de framtidige generasjonar. Aktivitet i driftsbygningen betinger nærhet til driftsbygningen. I dag er slik vi ser det, avstanden mellom boligen (Vetåsvegen 39) og driftsbygningen ca. 150 m, for stor.»

VURDERING

Dispensasjon frå arealføremål LNF

Når det gjeld LNF-føremålet har fylkesmannen i hovudsak vist til høyringsuttala og at omsynet bak landbruksføremålet vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka. Han meiner også at det ikkje føreligg ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon. Grunngeving:

- Ei frådeling vil føra til uheldig oppsplitting av landbruksområde.

- Ei frådelling vil føre til omdisponering av overflatedyrka mark.
- Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde.
- Tomta vil ha dyrka mark på tre sider og til to forskjellige landbrukseigedomar. Dette har potensiale til konflikt mellom eigar av bustadeigedom og landbrukseigedomane.
- Bustad så tett på ei landbrukseigedom vil kunne føyre til restriksjonar på landbruket som følgje av konflikter knytt til støy og lukt.

Fylkesmannen viser til at det i vedtaket er stilt fleire vilkår som etter hans mening i ei viss grad vil verke avbøtande, men ikkje tilstrekkeleg.

Når det gjeld vurderinga av om omsynet til landbruket vert vesentleg sett til side må kommunen som planstyresmakt i hovudsak støtte sin vurdering på dei landbruksfaglege vurderingane som er gjort av landbrukssjefen i handsaminga etter jordlova.

Kommunen som planstyresmakt har korkje kompetanse eller landbruksfagleg lokalkunnskap til å overprøve landbrukssjefen sine faglege vurderingar av konsekvensane for landbruket. Landbrukssjefen har gjeve løyve til omdisponering og deling i vedtak 01.11.2018.

Fylkesmannen har ikkje klagerett på kommunale vedtak etter jordlova, og Fylkesmannen sin moglegheit for å fremje omsynet til landbruket er i handsaminga etter plan- og bygningslova. Kommunen finn det vanskeleg å leggje større vekt på generelle landbruksfaglege omsyn enn dei konkrete landbruksfaglege vurderingane som er gjort av eiga landbrukssjef som både har landbruksfagleg kompetanse og lokalkunnskap.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at omsynet bak arealføremålet LNF, og landbruksomsynet spesielt, vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon i saka. Det er og å merke seg at søkjar har redusert arealet som vert søkt frådelt etter Fylkesmannen si uttale i saka. Arealet som er dyrkbart vert ikkje delt frå.

Utan nærmare grunngjeving har Fylkesmannen vist til at fordelane ved ei dispensasjon ikkje er klart større enn ulemper. Fylkesmannen har i sin klage dater 01.03.2019 vist til presedensverknad.

I vektinga av fordelar og ulemper legg rådmannen særleg vekt på at bustaden har gode bustadkvaliteter, at frådellinga ikkje krev nye infrastrukturtiltak. Det er samfunns messig tenleg at ein i samband med frådellinga får ei fornying av det gamle huset på garden. Rådmannen ser også at det vil vera ein fordel for gardsdrifta at huset som ligg nærast driftsbygningen vert våningshuset på garden.

Rådmannen er samd med Fylkesmannen i at omdisponering prinsipielt skal skje gjennom plan og at det ikkje er ynskjeleg med ein praksis der frådelling skjer på dispensasjonar. Radøy kommune har i sitt planverk både regulerte bustadområder og områder som er satt av til spreidd utbygging. Samstundes er busettingsstrukturen på Radøy slik at det ikkje er mogleg å fange opp alle behov gjennom plan. Radøy kommune har heller ikkje kapasitet til å ha eit planverk som til ein kvar tid er så oppdatert som ein kunne ynskje. Så lenge arealplan får vere styrande i det vesentleg tal saker ser rådmannen det som tenleg og naudsynt at nokre få saker kvart år vert løyst gjennom dispensasjonar. Rådmannen er

restriktiv i sine vurderingar, og det skal vere spesielle tilhøve i saka for å gje dispensasjon til frådelling.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at ikkje fordelane ved ein dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klaga som tilseier ei anna vurdering i saka.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Klagen er motteke 01.03.2019. Frist for saksførebuing er 27.03.2019. Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klager vil klagesaka verte vidare sendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 012/2019 vert sendt Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 26-1 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd ved setjefylkesmann.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 022/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring.

Hovudutvalet vil oppretthalda sitt vedtak møte i februar 2019, og tar ikkje klagen frå Fylkesmannen i Vestland til følge.

Møteleiar Leif Taule (SP) sette fram følgjande innspel under behandlingdelen i protokollen:

Hovudutvalet vil også understreka og støtta seg til dei landbruksfaglege vurderingane som er gjort av landbrukssjefen i handsaminga etter jordlova.

Når det gjeld forholdet til plan- og bygningslova, vil hovudutvalet peika på at det ikkje er mogleg å fanga opp alle behov som måtte oppstå gjennom kommunale arealplanar. Det vil difor alltid oppstå ein del saker som må finna ei fornuftig løysing gjennom dispensasjonar.

Hovudutvalet legg stor vekt på at busetnaden på bygdene i Radøy ikkje bør svekkast, og det må difor finnast løysingar innan lovverket for at yngre generasjonar kan få flytta attende til bygdene i Radøy gjennom overtaking av bustadhus, eventuelt gardar, og slik bli eigar av sin eigen bustad når infrastruktur og omsynet til landbruket elles ligg til rette for det.

Hovudutvalet ber innstendig om at Fylkesmannen trekkjer attende klagen i saka.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 012/2019 vert sendt Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 26-1 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd ved setjefylkesmann.

Vedlegg:

Delingssak - GBNR 84/1 og 3, Haukeland søndre - Søknad om dispensasjon og delingsløyve - Frådeling av eksisterande våningshus

Delingssak gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande bustad og omlegging av veg - klage

Klage - Radøy kommune - gbnr 84 1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon

Delingssak gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande bustad og omlegging av veg - retting

Retting - Radøy kommune - gbnr 84 1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon - ref 18 14769 FMHO

Delingssak gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande bustad og omlegging av veg - kommentar til klage/ avslag