



Arkivsaknr: 2024/7606-15
Sakshandsamar: Eirik Berntsen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag om dispensasjon i frå plankrav for frådeling av ny eigedom - gbnr 310/5 Hoplandsvegen 4

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar, på avslått dispensasjon datert 26.09.24, vert ikkje teke til følge.

Avslaget som vert ståande lyd slik:

«Søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan for etablering av ny eigedom på gbnr. 310/5, 14 Holme vert avslått. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 2024/7606

Tiltak: Frådeling av bustadeigedom i frå ein landbrukseigedom
Søknadstype: Dispensasjon
Eigedom: Gbnr. 310/5
Adresse: Hoplandsvegen 4, 5919 Frekhaug
Tiltakshavar/eigar: ARNOLD THORLEIF TVEIT
Klagar: Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

APM må vurdere om dei vil gi dispensasjon frå plankravet for å dele i frå landbrukseigedomens einaste våningshus, når området våningshuset ligg på er satt av til bustad i kommuneplanen.

Ein dispensasjon frå reguleringskravet må i denne saka vurderast særskilt, da det er ein reguleringsplan under arbeid på eigedomen.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, datert 26.09.24.

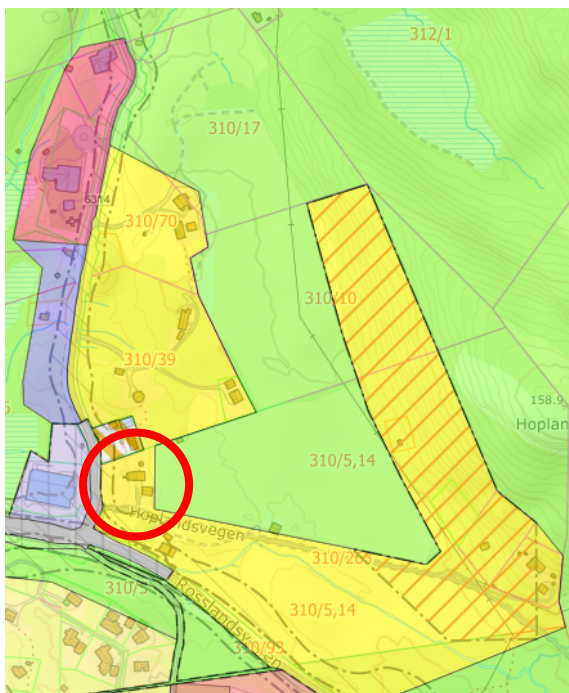
Klagar er tiltakshavar, som har klagerett i saka. Vedtak i saka er sendt ut den 26.09.24.

Klagen er mottatt 08.10.24 og er mottatt innan fristen.

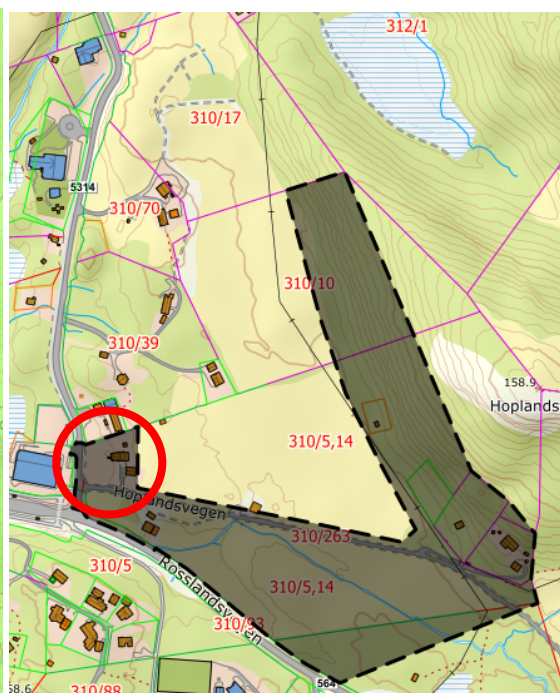
Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som framtidig bustadføre mål B_10. Stor del av eigedommen er avsett til LNFR-område. Det er i tillegg igangsett reguleringsplan 46312023001 for Holme aust gbnr. 310/5, 14.

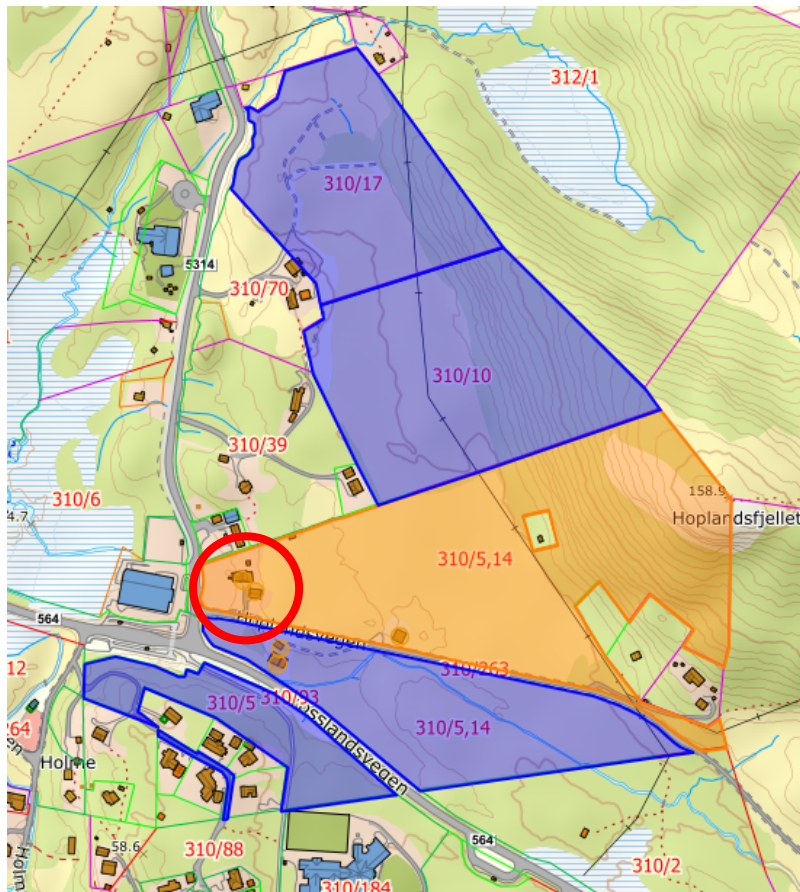


Kommuneplanen lagt over kartet.

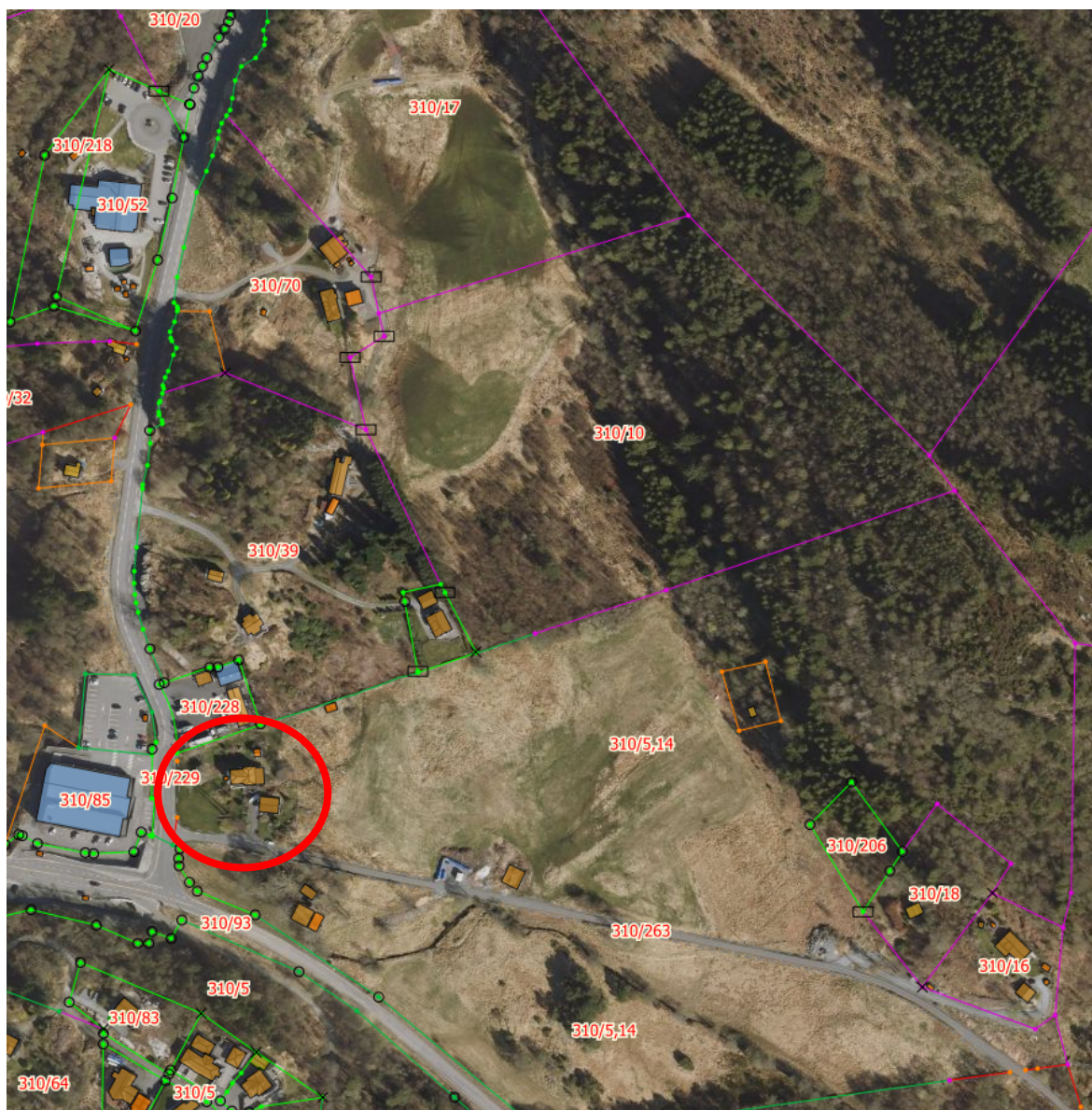


Omrisset av pågåande reguleringsplan.

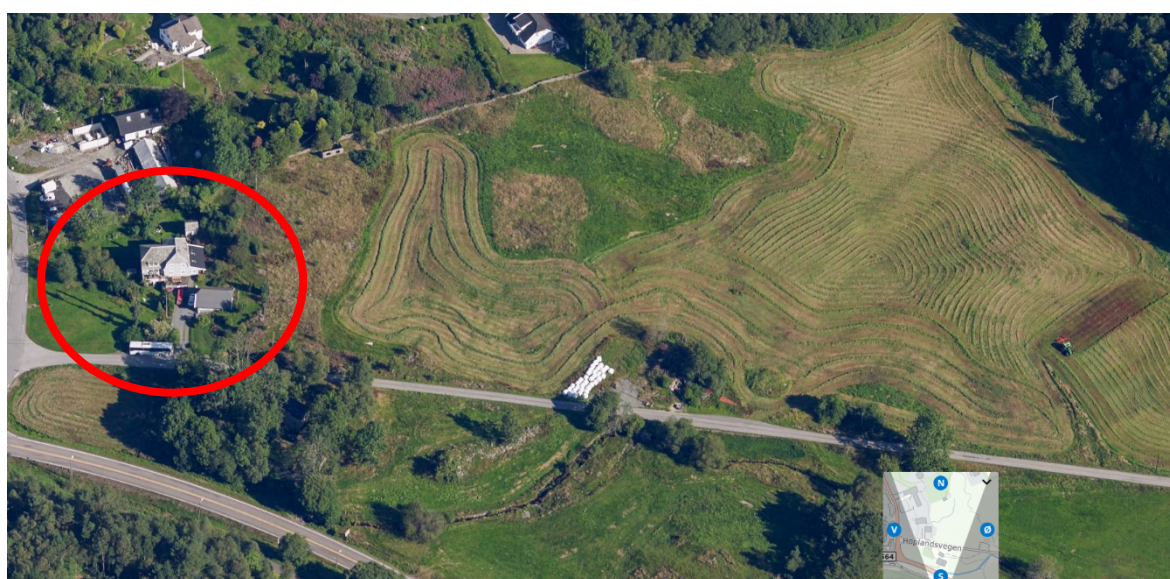
Kart og foto



Driftseininga markert i følgje opplysningar frå Landbruksavdelinga.



Flyfoto i frå 2023 av same område



Skråfoto i frå sør, ukjent dato på bildet.



To skråfoto av aktuell del av eiegenommen. MERK! Bileta er tatt i tidsrommet 2006-2016.

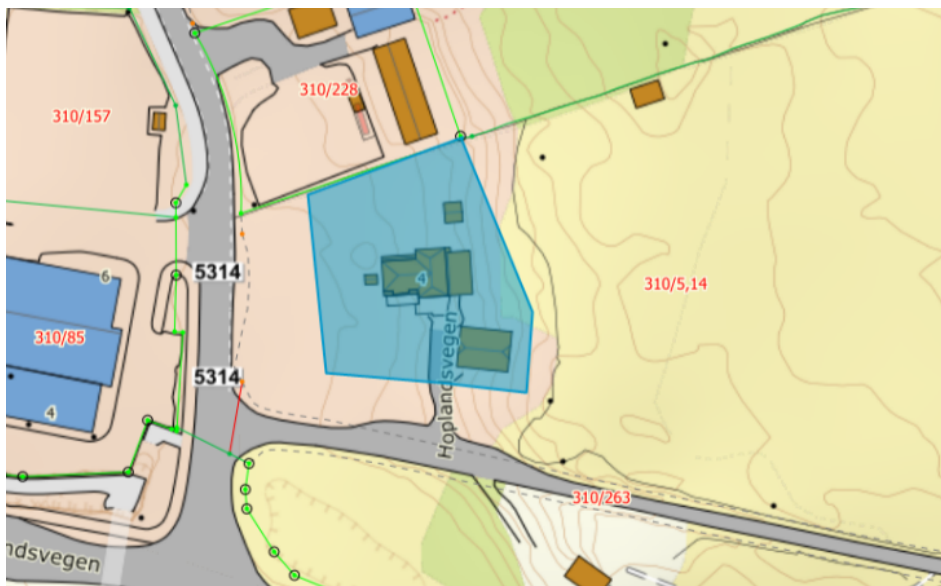
Uttale frå andre mynde

Både Landbruksavdeling og Statsforvaltaren rår i frå å gi dispensasjon.

Uttalane er lagt inn i saksframlegget, da kommunedirektøren har lagt stor vekt på dei i saka.

Uttalen frå Landbruksavdelinga lyd slik:

«Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsplankrav i kommunedelplan for Meland for frådeling av parsell med påståande våningshus med garasje og uthus.

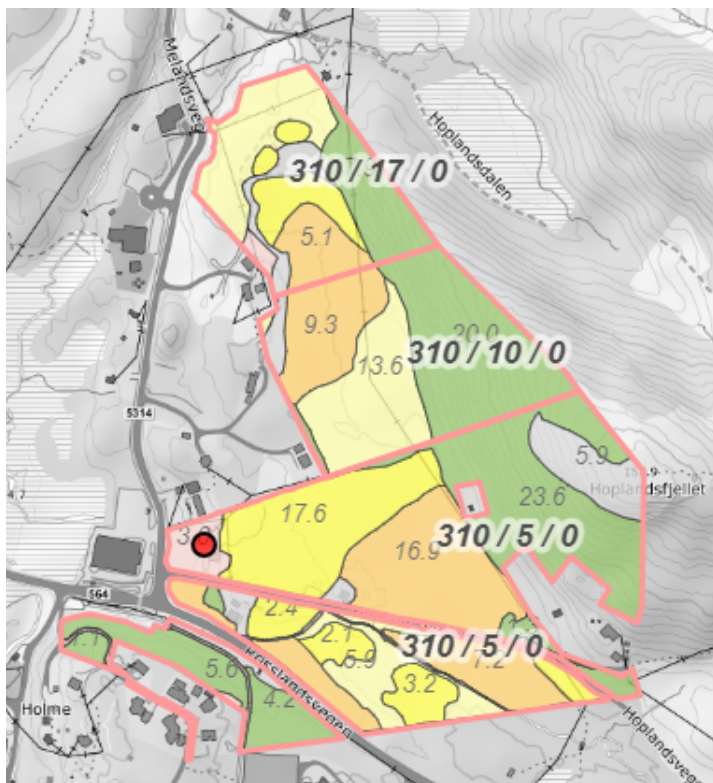


Planstatus

Omsøkt frådelt eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som B_10 framtidig bustadføremål. Stor del av eigdommen gbnr 310/5,14 er avsett til LNFR-område. Det er igangsett reguleringsplan 46312023001 for Holme aust gbnr 310/5, 14.

Landbruksavdelinga har ikkje oversikt over kor stor del av eigedomen som er under regulering, og kor mykje areal som går frå LNF til andre føremål. Eigedomen har gode jordressursar, og ligg godt over gjennomsnittleg storleik på jordbrukseigedomar i Alver. Utfrå arealstorleik er det ein eigedom med odel og buplikt.

I følgje gardskart er gbnr 310/5 ei driftseining som består av gbnr 310/5, 10 og 17. Denne er registrert med 43,2 daa fulldyrka jord, 32,2 daa overflatedyrka jord, 31,1 daa innmarksbeite, 123,9 daa produktiv skog, 50,4 daa anna markslag og 6,6 daa er bebygd/samferdsel. Totalt 287,4 daa.



Landbruksavdelinga kjenner ikkje til at det har vore sjølvstendig drift på bruket på mange år, men jordbruksarealet har vore vekklegd til andre aktive bønder.

Bygningane som vert søkt frådelt er driftssenter på bruket og her ligg våningshus og uthus.

For dei område som er lagt ut til byggeområde vil ikkje jordlova sine reglar om omdisponering (§9) og og deling (§12) gjeld ikkje areal som er lagt ut til andre føremål i plan jf jordlova § 2 virkeområde

Føresegnene i §§ 9 og 12 gjeld likevel ikkje for område som:

a) I reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven § 12-6. (16) (17)

b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til 1. bebyggelse og anlegg , eller 2. landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner (20) om spreidd utbygging som krev at det ligg føre reguleringsplan før deling og utbygging kan skje.

Landbruksavdelinga meiner det er svært uheldig at ein deler frå gardstunet i denne saka. Det vil i praksis bety at ein får ein stor landbrukseigedom utan nødvendig bygningar som våningshus og uthus. Dette er uheldig med tanke på framtidig drift. I føremålsparagrafen til jordlova er det skrive at ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Det vil heller ikkje oppfylla målet om at arealressursane skal disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur.

Slik me oppfattar søknaden står eigarane overfor generasjonsskifte, og det er positivt at neste generasjon ynskjer å overta eigedomen. Den vanlege måten å gjera dette på er at noverande eigar sikrar seg ein burett i huset, og at ein på den måten sikrar at eigedomen har våningshus i framtida. I følgje den lovbestemte buplikta i konsesjonslova vil ny eigar få buplikt på eigedomen.

Sjølv om eigedomen er i reguleringsprosess er ikkje utfallet av denne kjent. I ein del høve vil det vera naturleg at ein regulerer tunet til jordbruk for å sikra framtidig drift. Kommuneplanen er ein overordna plan, så sjølv om arealet ligg som gult i dag, betyr ikkje det at ein ikkje innanfor planområde ikkje kan detaljregulera til ulike føremål for å ta vare på viktige samfunnsinteresser. Ein bør uansett venta med å oppdeling av bruket til resultat av planprosess ligg føre seg.

På generelt grunnlag vil me gjera merksam på at jordlova sine reglar om driveplikt også gjeldt på areal utlagt til andre føremål enn jordbruk, så lenge ikkje utbygging er iverksatt.

Landbruksavdelinga vil rå i frå at det vert gitt dispensasjon i denne saka.»

Uttala i fra Statsforvaltaren lyd slik:

«Kommunen kan som kjent berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Etter det vi kan sjå så vert det søkt om å dele ifrå det einaste våningshuset på garden. Som kommunen er klar over er eigedomen ein del av planområde til ein reguleringsplan som hadde oppstart i 2023. Landbruksinteressene er ein sentral del av den reguleringsplanen.

I vår uttale til oppstart (av reguleringsplanen) skreiv vi mellom anna:

«Det meste av arealet er registrert som dyrka mark. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg, og kommunen må prioritere kva tiltak som er av så stor samfunnsinteresse og -nytte at det forsvarer omdipsonering.

Jordvernsmålet er innskjerpa fleire gonger og i vesentleg grad, sidan 2015 då arealet kom inn i KPA. Då ein arbeidde med kommuneplanen for Meland i 2014-15 var gjeldande, nasjonalt jordvernsmål på maks. 6.000 daa/år. Dette vart innskjarpa til 3.000 daa/år for perioden 2015-19, og i 2023 vart det seknt til 2.000 daa i året innan 2030.

Rekna etter høvesvis folkesetnad og samla jordbruksareal i Alver kommune, tilsvarer Alver sin «del» av det nasjonale målet mellom 11 og 15 daa/år.

Omdisponering av dyrka mark i denne planen ser ut til å bli rundt 27 daa,

altså 2-3 års «forbruk» av jordbruksareal for kommunen som heilskap. Statsforvaltaren meiner nedbygging av så store areal med dyrka mark er i strid med nye føringar for jordvern.

Vidare bør det gjerast ei fagleg vurdering av dei landbruksmessige konsekvensane ved tiltaket, sett i høve resterande jordbruksareal og -drift i området ved Holme. Så langt Statsforvaltar kan sjå, er det søkt arealtilskot for til saman 104 daa jordbruksareal på 310/5, der denne teigen utgjer om lag ein firedel. Areal inngår dermed i driftsgrunnlaget for to relativt store husdyrhald, med hovudtyngd på høvesvis mjølke- og ammeku (totalt 59 dyr) og sauehald (over 160 dyr). Leigejorda på 310/5 utgjer så vidt Statsforvaltar kan sjå, høvesvis om lag 20 og 10 % av driftsgrunnlaget for desse bruka. Ein bør også vurdere om bortfallet av denne teigen kan få konsekvensar for driftsmosaikken i området som heilskap, då her vert drive ei rekke mindre teigar også i dei tett bygde områda.»

Vår vurdering er at ein dispensasjon for frådeling av våningshuset på garden vil kunne påverke både vurdering av verknad av reguleringsplanen og kva løysningar ein legg opp til i reguleringsplanen. Vi vurderer dette som svært uheldig.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon i saka. Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplankravet. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Bustadhus, garasje og uthus ligg i gul sone i kommuneplanen og i et område som ikke vil til væra til hinder for ny reguleringsplan som er under utarbeidelse. De nye grensene vil også bli gjenspeilet i ny detaljreguleringsplan som er under utarbeidelse.

Grunnen til at vi ønskjer dette no er at både alder og helse gjer det vanskelig å vedlikeholde hus og hage i en slik stand som eiendommen fortjener.

Vi ynskjer at den yngste av barna skal overta huset og den eldste sonen skal overta garden. For å få dette til må derfor bustadhus skilles ut som eigen eiendom, før en kan gå vidare med formell overtakelse.»

Klagegrunnar

Ettersom heile uttalen frå både Landbruksavdelinga og Statsforvaltaren er lagt ved i saksframlegget, legger vi også inn heile klagen i frå tiltakshavar:

« 1. Rettslig grunnlag for dispensasjon

For at kommunen skal kunne gi dispensasjon, må to vilkår være oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Vi mener at begge disse vilkårene er oppfylt i vår sak:

- **For det første** må hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I dette tilfellet er det ikke snakk om jordbruksarealer som berøres av fradelingen, og hensynene til landbrukets interesser blir derfor ikke svekket.
- **For det andre** må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, ved en samlet vurdering. De samfunnsmessige og praktiske fordelene ved å tillate fradelingen, inkludert ivaretagelse av generasjonsskifte og opprettholdelse av lokal utvikling, veier klart tyngre enn eventuelle ulemper.

2. Saksbehandling og vurdering av hensyn

I saksutredningen fremkommer det at de negative innstillingene fra både landbruksavdelingen og statsforvalter i hovedsak er begrunnet med jordvern, samt en pågående detaljregulering av området. Vi ønsker å påpeke følgende:

1. **Avvik mellom sakene:** Argumentasjonen omtaler i hovedsak pågående detaljregulering, og ikke forhold som er tilknyttet vår søknad om dispensasjon. Det er viktig at vurderingen holdes innenfor rammen av den konkrete søknaden.
2. **Drift av landbrukseiendom:** Argumentasjonen omtaler i hovedsak bekymring om videre drift av landbrukseiendom. Vi ønsker å påpeke at søknaden nettopp er for å sikre videre foredling av område slik som i dag, og at det ligger til grunn at vår eldste sønn skal overta videre drift. Han bor i umiddelbar nærhet til området, og vil således opprettholde bo og driveplikt.
3. **Omsyn til LNF område:** a) Utskilling av bolighus med tilknyttet garasje og uthus vil ikke berøre LNF område. b) Detaljreguleringsplanen som er under utarbeidelse omhandler kun de områdene som er avsatt til boligformål i den overordna kommuneplanen, område B_10. Landbruksarealene er dermed ikke berørt av denne planen, noe som vises tydelig i planinitiativet.

Videre ønsker vi å påpeke at måten argumentene er fremlagt på kan gi inntrykk av at det dreier seg om en gjenbruk av tidligere avvisningsgrunnlag som har vært brukt i reguleringsplanarbeidet og behandlingen av kommuneplanens arealdel. Dette skaper et inntrykk av at saken ikke er vurdert i tråd med dens faktiske forhold, men snarere en ny kamp om tidligere avklarte spørsmål.

Det er derfor overraskende og skuffende å se at administrasjonen ser bort fra den vedtatte kommuneplanens arealdel, som er grunnlag for vår søknad. Vi oppfatter det som et brudd på lojaliteten til vedtak fattet av kommunens øverste myndighet når landbrukskontorets argumentasjon får dominere uten at det tas hensyn til de konkrete forholdene i vår dispensasjonssøknad.



Figur1: Gjeldende kommunedelplan for Meland. Områda er sett av til bustad i kommunedelplanen (gul markering). Plassering av eiendom markert med rød pil.

3. Vesentlige momenter i saken

- Boligen, med tilhørende garasje og uthus, er allerede eksisterende og utstilling vil ikke beslaglegge nye områder
- Boligen ligger i utkanten av landbrukseieendommen uten tilknytning til LNF-område
- Boligens plassering og infrastruktur er uten tilknytning til tidligere driftsbygninger, og området har direkte tilknytning til kommunal vei (ikke gjennom et tun med eksisterende/operative driftsbygninger)
- Det er ingen operative driftsbygninger på eiendommen, og området har vært avsatt til boligformål siden 2015 i henhold til kommuneplanens arealdel.
- Boligen ligger nært næringseiendommer på to av grensesidene, og fradeling vil ikke påvirke fremtidig drift av den regulerte landbruksdelen av eiendommen.
- Utskilling vil bli hensyntatt i den nye detaljreguleringsplanen for området, men det er viktig for oss å få avklart utskilling av eiendommen nå med bakgrunn i levekår og fremtidig forvaltning. En kan derfor ikke vente på detaljregulering for området, som vil ta tid å få ferdigstilt.

4. Samfunnsmessige fordeler ved fradeling

Fradelingen vil ha flere samfunnsmessige fordeler, blant annet:

- Opprettholdelse av tradisjonen med generasjonsskifte.
- Sikring av videre utvikling av området i samsvar med dets eksisterende karakter.
- Bidrag til lokal utvikling i harmoni med nærområdet.

Konklusjon

Vi mener at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger eventuelle ulemper.

Forhold som boligens plassering i utkant av landbrukseiendom, uten tilknytning til driftsbygninger (tun) og i et område for boligformål, vil ikke skape presedens da det er lokale forhold som er tilrettelagt for en naturlig utskilling.

Vi ber derfor om at avslaget revurderes, og at søknaden om fradeling innvilges.»

KOMMUNENS VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Vurdering av omsynet

Omsynet bak reguleringsplankrav er å sikre berekraftig og planmessig arealutvikling, som tar omsyn til alle interessegrupper, og ein heilskapleg utvikling av et planområde.

Forvaltningspraksis i kommunen er streng når det gjeld fradeling av våningshus på gard.

I denne saka er det uheldig at det er igangsett reguleringsplanprosess i 2023 og samstundes søkt om dispensasjon frå reguleringsplankrav. I tillegg er det søkt om fradeling av einaste våningshuset på garden, slik statsforvaltaren presiserer i uttalen av 22.08.24:

Etter det vi kan sjå så vert det søkt om å dele ifrå det einaste våningshuset på garden. Som kommunen er klar over er eigedomen ein del av planområde til ein reguleringsplan som hadde oppstart i 2023. Landbruksinteressene er ein sentral del av den reguleringsplanen.

I vår uttale til oppstart skreiv vi mellom anna:

«Det meste av arealet er registrert som dyrka mark. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg, og kommunen må prioritere kva tiltak som er av så stor samfunnsinteresse og -nytte at det forsvarer omdipsonering.

Jordverns målet er innskjerpa fleire gonger og i vesentleg grad, sidan 2015 då arealet kom inn i KPA. Då ein arbeidde med kommuneplanen for Meland i 2014-15 var gjeldande, nasjonalt jordvernmål på maks. 6.000 daa/år. Dette vart innskjarpa til 3.000 daa/år for perioden 2015-19, og i 2023 vart det seknt til 2.000 daa i året innan 2030.

I denne saka er vurderinga at omsyna til nasjonale og regionale rammer om vern av dyrka mark er sett vesentleg til side. Sjølv om område er under reguleringsprosess

frå 2023, er det uklart kor mye av landbruksareal vert råka og kva vert endeleg planresultat.

Landbruksavdelinga er samd med Statsforvaltaren i uttalen av 23.09.24:

Landbruksavdelinga har ikkje oversikt over kor stor del av eigedomen som er under regulering, og kor mykje areal som går frå LNF til andre føremål. Eigedomen har gode jordressursar, og ligg godt over gjennomsnittleg storleik på jordbrukseigedomar i Alver. Utfrå arealstorleik er det ein eigedom med odel og buplikt.

Kommunedirektøren vurderer at det er uheldig å frådele våningshus frå landbrukseigedommen, då får landbrukseigedom ingen bustad, uthus som er naudsynt for drift av garden.

Landbruksavdelinga meiner det er svært uheldig at ein deler frå gardstunet i denne saka. Det vil i praksis bety at ein får ein stor landbrukseigedom utan nødvendig bygningar som våningshus og uthus. Dette er uheldig med tanke på framtidig drift. I føremålsparagrafen til jordlova er det skrive at ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Det vil heller ikkje oppfylle målet om at arealressursane skal disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur.

Slik me oppfattar søknaden står eigarane overfor generasjonsskifte, og det er positivt at neste generasjon ynskjer å overta eigedomen. Den vanlege måten å gjera dette på er at noverande eigar sikrar seg ein burett i huset, og at ein på den måten sikrar at eigedomen har våningshus i framtida. I følgje den lovbestemte buplikta i konsesjonslova vil ny eigar få buplikt på eigedomen.

Når både Statsforvaltaren og Landbruksavdelinga rår ifrå dispensasjonen i denne saka, viser kommune til PBL § 1-1 berekraftig utvikling til beste for samfunnet og framtidige generasjonar og til PBL §1-4 bygningsmynde skal samarbeide med andre offentlege mynde som har interesser i saken. Det er vanskeleg å vere usamd med argumentasjon frå både Statsforvaltaren og Landbruksmynde i Alver kommune. Det er lagt stor vekt på fagleg vurdering av dispensasjon frå Statsforvaltaren og Landbruksavdelinga.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at private fordelar kan skape landbruksulemper og konflikt med nasjonale jordvernmål i saka.

Kommunedirektøren kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er hovudsakleg knytt til eigne behov og ikkje av omsyn til samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn som plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande.

Kommunedirektøren vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det vert gjeve dispensasjon til frådelling av våningshus tilhøyrande ein landbrukseigedom, vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt med saka som tilseier at dispensasjon skal gis, då det er igangsett reguleringsplanprosess i 2023.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplankrav er ikkje oppfylt. Vi tilrår å avvente med frådelling til reguleringsplan er vedtatt.»

Vurderingar av moment i klagen

Klagar har sjølv laget punkt der dei listar opp momenta i klagen.

1. **Avvik mellom sakene:** Argumentasjonen omtaler i hovedsak pågåande detaljregulering, og ikkje forhold som er tilknyttet vår søknad om dispensasjon. Det er viktig at vurderingen holdes innanfor rammen av den konkrete søknaden.

Kommunedirektøren er ikkje samd med klagar om at vurderinga om pågåande reguleringsplan ikkje er eit moment i søknad om dispensasjon i frå plankravet. Ein dispensasjon i frå plankravet vil alltid måtte vurderast opp i mot dei forholda som blir handsama i ein reguleringsprosess.

2. **Drift av landbrukseiendom:** Argumentasjonen omtaler i hovedsak bekymring om vidare drift av landbrukseiendom. Vi ønsker å påpeke at søknaden nettopp er for å sikre vidare foredling av område slik som i dag, og at det ligger til grunn at vår eldste sønn skal overta vidare drift. Han bor i umiddelbar nærhet til området, og vil således opprettholde bo og driveplikt.

At det skal vore ein fordel for landbrukseigedomen at våningshus og tun blir frådelt, er ikkje noko kommunen klarar å sjå. Argumentet om at sonen bor i nærheita gjer seg gjeldande berre slik eigarforholda er i dag. Ved eit løyve til frådelling kan den omsøkte eigedomen kunne selgast, og sonen kan flytta eller ikkje ha interesse av å drive landbruket. Ein vil da stå igjen med ein landbrukseigedom utan våningshus.

3. **Omsyn til LNF område:** a) Utskilling av bolighus med tilknyttet garasje og uthus vil ikke berøre LNF område. b) Detaljreguleringsplanen som er under utarbeidelse omhandler kun de områdene som er avsatt til boligformål i den overordna kommuneplanen, område B_10. Landbruksarealene er dermed ikke berørt av denne planen, noe som vises tydelig i planinitiativet.

Landbruksområdet vert råka ved at det vil bli vanskelegare å driva landbruk utan tilknytt våningshus og tun på eigedomen. Vi visar i den samanheng til landbruk si uttale.

Vidare meina klager at kommuneplanen legg opp til bustad på dette området, og at det derfor bør godkjennast ein dispensasjon i dag. Vi er einige med klagar at området er satt av til bustad i kommuneplanen. Vi kan derimot ikkje så at kommuneplanen har i detalj bestemt at denne landbrukseigedomen skal få fråskilt sitt våningshus, før det er laga en plan for

området. Kommuneplanen legg opp til framtidig planlagt bruk av areala, men fasthold på kravet om reguleringsplan for området.

Klagar har også peikt på det han meiner er samfunnsmessige fordelar, som blant anna tradisjonen med generasjonsskifte, sikring av vidare utvikling av området i tråd med eksisterande karakter og bidrag til lokal utvikling i harmoni med nærområdet. Vi klarar ikkje sjå korleis ein frådeling av eit våningshus skal støtte opp under denne argumentasjonen. Tvert i mot meina vi det er meir samfunnsnytte å behalde våningshuset, inntil ein eventuelt finn ein alternativ løysing. Ein slik løysing kan komme fram under planprosessen som er under arbeid.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Nytta lovverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.

- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg

- 1 Dispensasjonsøknad frådeling
- 2 Situasjonsskart
- 3 Status nabovarsel
- 4 Uttale Statsforvaltaren
- 5 Uttale Landbruksavdelinga
- 6 Avslag på søknad
- 7 Klage på avslag