



Bjørn Molland
Fosshaugen 16
6856 SOGNDAL

11.02.2021

Arkivsak: 20/448-13
Løpenr.: 21/2157
Sakshandsamar:
Haakon Stauri Begby

Avslag på søknad om deling av eidegom - gbnr 134/5

Vi viser til søknaden din som vi fekk den 07.02.2020, og etterfølgjande korrespondanse og telefonsamtalar i saka, sist telefonsamtale av 20.01.2021 og e-post 02.02.2021.

Saka var til handsaming 09.12.2020 etter at vi fekk skredrapport frå geolog. Saka har dessverre blitt gammal hos oss, noko vi er svært lei oss for den lange sakshandsamingstida.

Vedtak

Kommunen avslår søknaden om frådelling av fritidseidegom i stølsområde Elda. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og jordlova §12.

Bakgrunn for saka

Du har søkt om frådelling av fritidseidegom på 500 kvadratmeter på stølsområde Elda. Arealet er i NIBIO sin base registrert som overflatedyrka areal.



Figur 1: Om lag plassering av tomt på ca. 500m².

Vi sendte saka til Fylkesmannen i Vestland 10.08.2020. Fylkesmannen svarte i fråsegn 07.09.2020 og var negativ til søknaden.

Regelverk

Oppretting og endring av eidegom skal godkjennast av kommunen etter søknad, sjå plan,- og bygningslova § 20-2, jf. 20-1 bokstav m). Tomta si storleik, utforming og plassering må ikkje vere i strid med gjeldande planar eller lova, sjå § 26-1.

Kommuneplanen sin arealdel er bindande for nye eller utviding av eksisterande tiltak, og omgrepet «tiltak» omfattar også deling av eigedom, sjå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 1-6.

Frådeling til fritidsføremål kjem ikkje inn under landbruksføremålet, og er avhengig av dispensasjon for å bli godkjend.

Tiltak i strid med plan eller føresegner i plan- og bygningslova kan berre godkjennast dersom det blir gitt dispensasjon frå føresegna som tiltaket er i strid med, jf. plan- og bygningslova (pbl.) kapittel 19.

Etter § 19-2 kan kommunen dispensere dersom omsyna bak føresegna det blir dispensert frå eller lova si føremålsføresegn ikkje blir sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering av tilhøva.

Det følgjer av forarbeida at det må gjerast ei interesseavveging, der fordelane ved tiltaket skal vegast mot ulempene. Vidare må det vere ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Det inneber at det normalt ikkje vil vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak regelen framleis gjer seg gjeldande med styrke.¹

Ved dispensasjon frå plan har statlege mål og rammer særleg vekt, sjå § 19-2 fjerde ledd. Kommuneplanar og reguleringsplanar er utforma gjennom ein omfattande offentleg prosess der folkevalde organ har vege ulike omsyn mot kvarandre. Det skal difor mykje til for å fråvike gjeldande plan.

Utifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar av betydning for andre interesser ikkje skjer ved dispensasjonar, men blir handsama etter reglane om endring av planar.²

Omsyn til openheit og medverknad er også trekt fram som sentrale omsyn bak lova sitt føremål, sjå pbl § 1-1 fjerde ledd.

Vurderinga av om dispensasjonsvilkåra er oppfylt er rettsbruk, og ikkje fritt skjønn. Det betyr at kommunen sin moglegheit til å gi dispensasjon er underlagt omfattande avgrensingar.

Når Fylkesmannen har uttalt seg negativt til søknaden «bør» kommunen ikkje gi dispensasjon, sjå pbl § 19-2 fjerde ledd.

Planstatus

Arealet som skal endrast er avsett til landbruksføremål (LNFR-føremål) i arealdelen av kommuneplanen.

Dette inneber at det må gis dispensasjon etter plan,- og bygningslova kapittel 19. Søknaden lyt i tillegg handsamast etter jordlova sine reglar om omdisponering av landbruksjord.

Vår vurdering

Saka gjeld søknad om frådeling av areal på om lag 500 m² til fritidsføremål og tilhøyrande tilkomstveg i eit område avsett til landbruksområde (LNFR-føremål) i kommuneplanen sin arealdel vedteken av kommunestyret den 13.06.2019.

Saka krev løyve etter både plan- og bygningslova og jordlova. Vi vurderer først plan,- og bygningslova og deretter jordlova.

Vurdering etter plan- og bygningslova

Spørsmålet i saka er om dispensasjonsvilkåra i plan,- og bygningslova § 19-2 er oppfylt.

¹ Ot. Prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

² Same stad.

I dispensasjonssøknaden som ligg ved søknaden din viser du til at arealet står urørt, og at fordelten med å dele i frå tomte og selje til familie er at tomte og stølsområdet blir nytta, og difor fører til meir aktivitet i bygda. Søknaden er ikkje grunnleggjande utover dette.

Slik vi les dispensasjonssøknaden din er den i det vesentlege grunnleggjande med personlege omsyn noko som berre i heilt spesielle tilhøve kan leggast vekt på. Bakgrunnen for dette er at bygningsmynda si oppgåve er å styre arealbruken og forvalte regelverket for bygningar og konstruksjonar i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte kan vere skiftande.

Frådeling til familie er ikkje eit spesielt omsyn som det er høve til å legge vekt på ved dispensasjon etter plan,- og bygningslova.

Blir omsyna bak landbruksføremålet vesentleg sett til side?

Det første som skal vurderast er om omsyna bak landbruksføremålet blir sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon i saka.

Omsynet bak landbruksføremålet er i første rekke å sikre areal for matproduksjon, samt å hindre nedbygging av landbruksareal ikkje blir sett til side på bekostning av andre føremål og andre typar bygg. I lovforarbeida³ står det følgjande om LNF-føremålet:

«(LNFR-områder) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift»

I utgangspunktet bør bygging og bruk som ikkje er naudsynt for landbruksdrifta ikkje godtakast då dette kan redusere potensielt landbruksareal.

Når eit område blir sett av til LNFR-område er det areal som kommunen meiner har verdi som landbruks,- natur,- og friluftslivsområde.

Kommuneplanen er eit overordna styringsverktøy for kommunen. Eit vedtak om dispensasjon inneber at det blir gjort unntak frå planen i einskildtilfelle. Viss kommunen gir dispensasjon i mange saker kan det bidra til å svekke kommuneplanen som styringsverktøy og avgjerdsgrunnlag.

Ein kommuneplan er blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess der både offentlege organ og privatpersonar deltek. Den klare hovudregel er difor at planar skal overhaldast inntil dei blir oppheva eller endra.

Frå Fylkesmannen i Vestland (Statsforvaltaren frå 01.01.2021) sitt fråsegn 07.09.2020 siterer vi følgjande:

Vi meiner det er uheldig å tillate hyttebygging i eit støls- og beiteområde, der omsynet til kulturlandskapet og eldre bygningsmiljø bør vektleggjast. Her vil også etablering av tomt og tilkomstveg føre til omdisponering og nedbygging av produktivt jordbruksareal, i strid med innskjerpa mål for jordvernet. Vi viser til gjeldande jordvernstrategi for fylket, der det står at hyttebygging skal styrast til udyrka areal og utan å kome i konflikt med beiteinteresser og kulturlandskap. Det går elles fram av kommunen si saksutgreiing at det aktuelle området er kategorisert som friluftsområde verdi B, som eit viktig friluftsområde.

Areal til fritidsføremål bør primært løysast i byggjeområde sett av til føremålet i kommuneplanen. Frådeling kan skape uheldig presedens som svekker landbruksinteressene, og tiltaket kan svekke kommuneplanen som styringsverktøy.

Vi er samd med Statsforvaltaren i dette.

³ Same stad, s. 215.

Etter pbl § 19-2 tredje ledd skal det takast særleg omsyn til jordvernet ved søknad om dispensasjon. Denne endringa vart lagt til under Stortinget si handsaming av endringane i plan- og bygningslova våren 2017.

I Innstillinga frå komiteen på Stortinget⁴ står det følgjande om jordvern:

«Flertallet finner det videre viktig å synliggjøre at jordvern er av stor betydning. (..)Komiteen vil understreke viktigheten av at det gjennomføres gode og forsvarlige planprosesser ved endringer som berører jordvern eller viktige natur- og friluftsområder. I slike saker kan det derfor være nødvendig å gjennomføre ordinær planbehandling.»

At jordvern er særskilt nemnt i lova inneber at jordvernet er styrka. Dette er ei endring frå tidlegare rett, der jordvernet ikkje var spesielt nemnt i dispensasjonsføresegna. Ved å ta jordvernet inn i lova på denne måten har Stortinget som lovgjevar styrka betydninga jordvernet skal ha i dispensasjonssaker etter plan- og bygningslova.

Ettersom dette området er ein del av eit beite,- og stølsområde meiner vi det er ekstra viktig å styre arealbruken gjennom kommunalt planverk. Ei frådeling som denne bør difor finne si løysing ved at det blir avsett byggeområder i kommuneplanen, og ikkje ved einskilde dispensasjonar.

Ei frådeling i denne saka vil også føre til at det blir oppretta ei fritt omsetteleg tomt i eit aktivt jordbruksområde, og eigedomen kan då eigast av kven som helst utan tilknytning til området.

I den forbindelse viser vi igjen til forarbeida⁵ til dispensasjonsregelen i plan- og bygningslova der det uttrykkeleg framgår at personlege omsyn og individuelle tilhøve ikkje har avgjerande vekt i dispensasjonsvurderingar etter plan- og bygningslova. Slike omsyn kan difor berre leggest vekt på i avgrensa grad.

Det er vidare slik at Fylkesmannen i Vestland som direkte berørd statleg sektormynde har uttalt seg negativt til søknaden. I slike tilfelle bør dispensasjon som hovudregel ikkje gis, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

Etter ei heilskapleg vurdering har vi difor kome til at omsynet bak landbruksføremålet blir sett vesentleg til side om det blir gitt dispensasjon for denne frådelinga, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Tiltaket er i strid med plan,- og vilkåra for å gi dispensasjon er ikkje til stades. Det er då ikkje høve til å gi løyve til frådelinga, jf. plan,- og bygningslova § 21-4 første ledd første punktum.

Fordi vi har kome til at det første vilkåret for dispensasjon ikkje er oppfylt, er det ikkje naudsynt for oss å gjere ei vurderinga av om fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vi viser til at begge vilkåra må vere oppfylt, og det er difor ikkje rettsleg grunnlag for å dispensere, jf. pbl § 19-2.

Ettersom det ikkje er grunnlag for å dispensere frå planen, kan frådelingssøknaden heller ikkje godkjennast, jf. pbl § 26-1 og 21-4 første ledd.

Vurdering etter jordlova

Ved avgjerd om deling skal gis skal det etter jordlova § 12 tredje ledd fyrste punktum leggest vekt på om delinga ligg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår vidare omsynet til vern av arealressursar, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

⁴ Innstl. 18 L (2016-2017).

⁵ Ot. Prrp nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Elda har vore eit viktig ressurs for landbruksdrifta på Veitastrond som stølsområde og det vert framleis brukt i landbruksdrift. Stølsgjerdet til gbnr. 134/5 har blitt dyrka opp og det er etablert steingarde rundt det meste av gjerdet. Delen som er definert som overflatedyrka er i følgje søkjar ikkje i bruk, men er likevel jordbruksareal og definert som del av stølsgjerdet med muren rundt. Ei fritidstomt som omsøkt vil også ha behov for tilkomstveg som vil påverke dyrka mark eller steingarden. Vi meiner det vil ha uheldig påverknad på støls- og beiteområdet å etablere frittståande fritidsareal så tett på. Ut frå omsynet til vern av arealressursane og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper vurderer rådmannen at grunnlaget for å gje dispensasjon etter jordlova ikkje er til stades. Dette er i samsvar med Fylkesmannen si tilbakemelding på denne delingssaka.

Vedtak

Kommunen avslår søknaden om frådelling av fritidseigedom i stølsområde Elda. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og jordlova §12.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket innan **tre veker** etter at du fekk dette brevet. Du må klage skriftleg. Klaga skal sendast til: postmottak@luster.kommune.no eller pr. brev til: Luster kommune, postboks 77, 6866 Gaupne. Vi viser elles til vedlagde orientering på siste side i dette vedtaket.

Med helsing

Knut Vidar Svanheld
Plansjef

Magnus Snøtun
fagleiar landbruk

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ikkje underskrift.

Vedlegg:

1. Orientering om klagerett.

Kopi til:

Statsforvaltaren i Vestland (ref. 2020/12267)

Avsendar:
Luster kommune
Postboks 77
6866 GAUPNE

**Melding om rett til å klaga over
forvaltningsvedtak**

(Forvaltningslova §27 tredje ledd og fjerde ledd)

Mottakar Bjørn Molland Fosshaugen 16 6856 SOGNDAL	Dato 11.02.2021	Klageinstans Statsforvaltaren i Vestland Statens hus Njøsavegen 2 6863 Leikanger
---	---------------------------	---

Denne meldinga gir viktige opplysningar dersom De ynskjer å klaga over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett	De har rett til å klaga over vedtaket.
Kven kan De klaga til	Klagen skal først sendast til avsendaren av denne meldinga. Dersom dette organet ikkje endrar vedtaket som fylgje av klagen, vil han bli sendt vidare til klageinstansen for avgjerd. Dersom vedtaket er fatta av kommunale eller fylkeskommunale organ, er klageinstansen kommunestyret eller fylkestinget, eller det organ desse har bestemt. Dersom vedtaket er fatta av kommunestyret eller fylkestinget, er klageinstansen kommunaldepartementet eller det organ det har gitt mynde til.
Klagefrist	Klagefristen er 3 veker frå den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagd innan fristen går ut. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklart for oss om De har klaga i rett tid, ber vi Dykk oppgi når denne meldinga kom fram. Dersom klagen blir send for seint, er det adgang til å sjå bort frå den. Om De har særleg grunn til det, kan De likevel søkje om å få forlenga klagefristen. De bør då i tilfelle nemne grunnen til utsettinga.
Rett til å krevje grunngeving	Dersom De ikkje allereie har fått grunngeving for vedtaket, kan De setja fram krav om å få det. Slikt krav må setjast fram i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbroten, og ny frist startar frå det tidspunkt De mottek grunngevinga.
Klagen sitt innhald	Klagen skal nemna det vedtak det vert klaga over, og den eller dei endringar som De ynskjer. De bør nemna Dykkar grunngeving for å klaga og evtnt. andre opplysningar som kan ha noko å seia for vurderinga av klagen. Klagen må underskrivast.
Utsetjing av vedtaket	Sjølv om De har klagerett, kan vedtaket vanlegvis gjennomførast straks. De har imidlertid adgang til å søkja om å få utsett iverksettinga av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjerd.
Rett til å sjå saka sine dokument og til å krevja rettleiing	Med visse avgrensningar har De rett til å sjå dokumenta i saka. De må i tilfelle vende Dykk til det forvaltningsorgan som har sendt denne meldinga. Der kan De også få nærare rettleiing om adgangen til å klage og om reglane for handsaminga elles.
Kostnader ved klagesaka	De kan søkja om å få dekt utgifter til naudsynt advokatbistand etter reglane om fritt rettsråd. Her gjeld imidlertid normalt visse inntekts- og formuegrenser. Statsforvaltaren sitt kontor eller vedkommande advokat kan gi nærare rettleiing. Det er også særskild adgang til å krevja dekning for vesentlege kostnader i samband med klagesaka, t.d. til advokatbistand. Dersom vedtaket er blitt endra til gunst for ein part, er det også adgang til å søkja dekning for vesentlege kostnader i samband med saka. Klageinstansen vil om naudsynt orientera Dykk om retten til å krevja slik dekning for saks kostnader.
Klage til Sivilombudsmannen	Det er også mogeleg å klaga til Stortinget sin ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen har ikkje adgang til å handsama saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De no får Dykkar klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De difor ikkje seinare bringa saka inn for Sivilombudsmannen.

Særlege opplysningar
