

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Haakon Stauri Begby
Arkivsaksnr.: 20/448-17

Arkiv: MTR 134/5

Klagehandsaming - avslag på søknad om deling av eigedom - Elda ved Veitastrand - gbnr. 134/5

Rådmannen si tilråding:

Plan,- og forvaltningsutvalet tek ikkje klagen frå Bjørn Molland til følgje. Saka blir sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd. Vedtaket er gjort med heimel i forvaltningslova § 33 andre ledd, jf. fjerde ledd.

Saksutgreiing:

Prenta vedlegg:

1. **Søknad med vedlegg**
2. **Uttale frå Statsforvaltaren**
3. **Avslag på søknad om frådelling**
4. **Klage**

Utval som har vedtaksmynde: Plan,- og forvaltningsutvalet
Politisk delegeringsreglement.

Bakgrunn for saka

Bjørn Molland søkte den 07.02.2020 om frådelling av ei hyttetomt om lag 500 m² frå sin eigedom på Veitastrond. Tomta skal seljast til nær familie.

Fylkesmannen i Vestland (no statsforvaltaren) har uttalt seg negativt til søknaden i sitt høyringsfråsegn 07.09.20.

Den 09.12.2020 fekk kommunen oversendt skredrapport frå geolog som stadfestar at området ligg trygt for ras.

Kommunen avlo søknaden etter både plan,- og bygningslova og jordlova ved administrativt vedtak 12.02.2021.

Bjørn Molland klaga på vedtak i klage sendt 09.03.2021.

Regelverk

Plan,- og bygningslova

Det går fram av plan,- og bygningslova § 11-6 at kommuneplanen er bindande for nye tiltak etter at den er vedteken. I LNFR-områda er det ikkje tillate med bygging eller frådelling utanom til landbruksføremål eller næringsverksemd basert på bruket sine ressursar, sjå pbl § 11-7 nr. 5 bokstav a.

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

Dispensasjonsvilkåra står i pbl § 19-2. Kommunen kan ikkje dispensere viss omsyna bak føresegna det blir dispensert frå, eller lova si føremålsføresegn, blir sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane vere klart større enn ulemperne etter ei samla vurdering. Ved denne vurderinga må fordeler og ulemper identifiserast og vegast opp i mot kvarandre, og kravet er at fordelene skal vere klart større enn ulemperne. Dette betyr at sjølv om ein dispensasjon ikkje vil medføre nokon eller berre beskjedne ulemper, må fordelene fortsatt ha stor vekt for at dispensasjon kan gis. Fråver av ulemper er soleis ikkje tilstrekkeleg.

Begge vilkåra må vere oppfylt for at det skal vere lov å gi dispensasjon.

Vurderinga av om dispensasjonsvilkåra er oppfylt er ei rein rettsleg vurdering, og ikkje kommunalt skjønn. Det betyr at kommunen sin moglegheit til å gi dispensasjon er underlagt omfattande avgrensingar.

Kommunen bør heller ikkje gi dispensasjon når statleg sektorstyresmakt har uttalt seg negativt til søknaden, sjå § 19-2 fjerde ledd.

Planstatus

Området er ikkje regulert. Området er avsett til landbruksføremål (LNFR-føremål) i kommuneplanen sin arealdel frå 2019.

Jordlova

Etter jordlova § 9 første ledd må ikkje dyrka eller dyrkbar jord brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Etter § 9 andre ledd kan departementet i særlege høve dispensere frå dette viss dei etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vike. Etter § 12 må deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til landbruksproduksjon godkjennast av departementet. Departementet si mynde etter desse reglane har vorte delegert til kommunane.

Vedtaket skal vere grunnlagt og grunnleggjeringa skal syne til dei reglane og nemne dei faktiske tilhøva vedtaket bygger på, sjå forvaltningslova (fvl) § 25. Hovudføremålet kravet til grunnleggjering av forvaltningsvedtak, jf fvl. §§ 24 og 25, er at partane skal kunne forstå vedtaket og gjere seg opp ei meining om det er rettmessig. Kor grundig ei grunnleggjering må vere kjem an på kor omfattande og viktig saka er.

Rådmannen si vurdering

Innleiande merknadar

Saka gjeld frådeling av ei hyttetomt på om lag 500 m² plassert på eit areal klassifisert som overflatedyrka jord. Det er teikna inn tilkomstveg i utkanten av jordbruksarealet. Saka krev løyve etter både plan,- og bygningslova og jordlova.

Det aktuelle område er eit stølsområde og er sett av til landbruksføremål (LNFR-føremål) i kommuneplanen. Ein absolutt føresetnad for godkjenning er difor at det blir gitt dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen. I tillegg må saka godkjennast etter jordlova sine reglar om deling og omdisponering av landbruksjord.

Vurdering av klagefrist

Før rådmannen vurderer sjølve klaga vil rådmannen kort kommentere klagefristen.

Avslaget vart sendt ut 12.02.2021. Klagefristen gjekk ut 03.03.2021. Den 09.03.2021 mottok vi klagen på e-post.

Føresegnene om når ei klage må vere framsett står i forvaltningslova § 30. For at klaga skal vere rettidig er det nok at den er «avgitt til tilbyder av posttjenester» innan fristen, det vil si alminneleg postoperatørar.

For klager sendt elektronisk er kravet strengare, jf. eForvaltningsforskriftaⁱ § 11 siste ledd. Ei klage sendt på e-post er berre rettidig dersom den «er kommet fram» til e-postadressa som kommunen har oppgitt innan fristen. Kravet må likevel sjåast i sammanheng med reglane om fristoppreisning i forvaltningslova § 31, som er forventa liberalt praktisert, til dømes der klagen er sendt på e-post direkte til ein tenesteperson og ikkje til kommunen sitt postmottakⁱⁱ

I denne saka var klaga forsøkt sendt på e-post 02.03.2021, men den kom ikkje fram til kommunen sitt postmottak på grunn av ein teknisk feil. Det vart gjort eit nytt forsøk 09.03.2021, og den klagen er registrert innkomen same dag.

Etter ei konkret vurdering har rådmannen kome til at klagen skal takast opp til realitetshandsaming.

Vurdering av klagen – rådmannen tilrår at klagen ikkje blir teken til følge

Rådmannen går så over til å vurdere klagen. Det avgjerande spørsmålet slik rådmannen ser det, er om det i klagen er kome fram nye moment som ikkje var kjend for kommunen på avslagstidspunktet som kan gi grunn til å endre vedtaket.

ⁱ <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2004-06-25-988>

ⁱⁱ Jf. Ot.prp nr. 108 (2000-2001) s. 183 om same regel, jf tidl. fvl § 30.

I klagen er det vist til at arealet som er søkt frådelt ikkje blir nytta til landbruksføremål i dag, det er ikkje egna for oppdyrking og er lite egna som beiteområde på grunn av mykje stein og fjell. Bygging av ein fritidsbustad i dette området vil difor ikkje føre til drifts,- eller miljømessige ulemper for landbruket. Arealet er ikkje overflatedyrka og dårleg egna for beiteføremål.

Det er også vist til at utflytta veitastrendingar ønskjer ei tilknytning til bygda. Det er også peika på at dei har brukt pengar på ei skredfarevurdering.

Rådmannen viser elles til klagen i sin heilskap.

Ved den administrative handsaminga av saka 12.02.2021, meinte rådmannen det ikkje var rettsleg grunnlag for å gi dispensasjon eller for å godkjenne søknaden etter reglane i jordlova. Rådmannen viser til vedtaket og vurderingane som er gjort der, og held fast på desse i klageomgangen. Reint private fordelar er ikkje ein relevant fordel ved dispensasjon etter plan,- og bygningslova.

Slik rådmannen ser det er det ikkje kome til nye moment eller opplysningar ved klagehandsaminga som gir grunn til å endre avslagsvedtaket av 12.02.2021. Grunneigar er rett nok usamd med kommunen, men klagen inneheld ikkje nye opplysningar som endrar rådmannen sitt syn på saka.

Rådmannen vektlegg også at Statsforvaltaren som statleg sektormynde har uttalt seg negativt til søknaden, og då bør kommunen ikkje dispensere, jf. plan,- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd.

Når det gjeld tryggleik mot naturfare er regelverket slik at kommunen ikkje kan godkjenne tiltak, herunder frådelingar, i områder som er markert som skredutsett utan at det blir dokumentert at området stettar tryggleikskrava i plan,- og bygningslova og tilhøyrande regelverk. Desse reglane står i plan,- og bygningslova § 28-1, og meir detaljert i byggteknisk forskrift 2017 (TEK 17) kapittel 7.

Det er tiltakshavar sitt ansvar å skaffe og koste slik dokumentasjon.

Rådmannen tilrår etter dette at klagen frå grunneigar ikkje blir teken til følge, og at saka blir sendt til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd.

Avsluttande merknadar

Dersom plan- og forvaltningsstyret vedtek noko anna enn rådmannen si tilråding, er utvalet si avgjerd eit nytt vedtak i saka som partane kan klage på. Utvalet må då grunngi si avvikande oppfatning.

Rådmannen gjer spesielt merksam på at plikta til å grunngi vedtak er den same for eit politisk organ som når administrasjonen gjer vedtak. Kravet til grunngjeving blir styrka i dei situasjonane der organet vel ei løysing som ikkje følgjer rådmannen si tilrådingⁱⁱⁱ.

I dispensasjonssaker er det eit absolutt vilkår for godkjenning at begge dispensasjonsvilkåra er vurdert og at det går klart fram kva som er konklusjonen på kvart av vilkåra.

Plan- og forvaltningsutvalet kan krevje bistand frå administrasjonen for å få utarbeidd

ⁱⁱⁱ Jf. Sivilombodsmannen si sak 2012/640 som gjaldt ny 420 kV kraftleidning gjennom Bremanger kommune. Ombodsmannen uttalte der at når departementet vel eit alternativ som ikkje følgjar fagutgreiingane måtte det stillast særskilde krav til grunngjevinga.

grunngeving for sitt vedtak, sjå kommunelova § 13-1.

Dato: 22.03.2021

Jarle Skartun
rådmann

Knut Vidar Svanheld
Plansjef

Særutskrift skal sendast: Bjørn Molland
m/kopi til: Statsforvaltaren i Vestland (ref. 2020/12267)