



Reknes Byggjevarer LL

Selvåg

5986 HOSTELAND

Dykkar ref. **Sakshandsamar:**
Benjamin Stephen
Hugo Hicks

Vår ref. **Telefon**
2013/1762 - 0 -
27995/2013 56375000

Arkivkode: **Dato:**
102/4 10.12.2013

Melding om vedtak

Dispensasjonssak - oppføring av nytt våningshus - gbnr 102/4 Vabø

Vedlagt fylgjer saksutgreiing med vedtak.

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. lov om offentleg forvaltning. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen du mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut.

Klagen kan sendast skriftleg til avdelinga som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunnjevast.

Namn på sakshandsamar går fram av vedlagte sak. Ved eventuelle spørsmål kan sakshandsamar kontaktast via kommunen sitt sentralbord.

Med helsing

Benjamin Stephen Hugo Hicks
Rådgjevar





Arkiv: 102/4
Saksmappe: 2013/1762
Sakshandsamar: Benjamin Hicks
Dato: 04.11.2013

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
167/13	Plan- og miljøutvalet	04.12.2013

Dispensasjonssak - oppføring av nytt våningshus - gbnr 102/4 Vabø

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Med heimel i pbl § 19-2 og § 11-6 gis det ikkje dispensasjon frå kommuneplanens arealdel med føresegner og byggeforbodet i 100- metersbeltet, jf pbl. § 1-8 for oppføring av ny bustad, støttemur, avløpsanlegg og tilkomstveg på gnr. 102 bnr. 4.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 04.12.2013

Framlegg frå H, FRP, SP, AP, Kåre Romarheim, KRF:

Med heimel i pbl § 19-2 og § 11-6 gis det dispensasjon frå kommuneplanens arealdel med føresegner og byggeforbodet i 100- metersbeltet, jf pbl. § 1-8 for oppføring av ny bustad, støttemur, avløpsanlegg og tilkomstveg på gnr. 102 bnr. 4.

PMU definerer bruket som et fullverdig landbruk og dermed kan det etablerast eit hus nr. 2 på bruket. Grunngeving er at huset er planert for å minske reduksjon av beitekvalitet.

Plassering av hus vil heller ikkje føre til noko hindring av ferdsel ved nærliggjande elv. PMU meiner dette tiltaket vil være med til å oppretthalde kulturlandskapet og sikre vidare drift av landbruket.

Framlegget vart vedteke mot 1 røyst, Sæbjørg Hageberg Kjeka, KRF.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 04.12.2013

Med heimel i pbl § 19-2 og § 11-6 gis det dispensasjon frå kommuneplanens arealdel med føresegner og byggeforbodet i 100- metersbeltet, jf pbl. § 1-8 for oppføring av ny bustad, støttemur, avløpsanlegg og tilkomstveg på gnr. 102 bnr. 4.

PMU definerer bruket som et fullverdig landbruk og dermed kan det etablerast eit hus nr. 2 på bruket. Grunngeving er at huset er planert for å minske reduksjon av beitekvalitet.

Plassering av hus vil heller ikkje føre til noko hindring av ferdsel ved nærliggjande elv. PMU meiner dette tiltaket vil være med til å oppretthalde kulturlandskapet og sikre vidare drift av landbruket.

Saksutgreiing:

Saksdokument vedlagt:
ingen

Historikk:

Vilkår om «ei driftseining»:

Fylkeslandbruksstyrets vedtak av 01.02.1989:

Saka gjaldt søknad om frådelling av det gamle våningshuset ved overdraging av bruket til sonen (Jarle Fjellsbø), som hadde bygt hus på frådelt tomt (102/85). Fylkeslandbruksstyret gav løyve på vilkår. Det vart blant anna vedteke at:

«Det er og eit vilkår at gnr. 102 bnr. 4 i Lindås deretter vert overdrege til Jarle Fjellsbø (son til eigaren) og at hans bustadhus gnr. 102 bnr. 85 etter overdraginga vert å rekne som ei driftseining saman med gnr. 102 bnr. 4 i høve til jordlovas § 55»

Frådellinga vart deretter godkjent etter plan- og bygningsloven den 06.04.1989 på vilkår.

Fylkesmannens vedtak av 02.06.2004:

Jarle Fjellsbø søkte om å skilje ut ein tomt på om lag 2 mål til bustadføremaal. Kjøpar til tomte var sonen, Thomas Fjellsbø. Kommunen ved administrasjonen av slo søknad i vedtak datert 23.03.2004.

I saksutgreiinga til Fylkesmannen går det fram at:

«Søklar; Jarle Fjellsbø har i brev av 9.4.04 klaga på kommunen sitt vedtak. I klagen peikar han m.a. på at det er sonen som skal ha tomte. Han har odelsrett til bruket og har difor ikkje interesse av å byggje hus i utlagt bustadfelt på naboeigedomen. Eigar har også planar om utskilling av fleire tomter i området som er grunnlendt og lite eigna til jordbruk. Vidare peiker han på at det berre er bygd eit våningshus på dette bruket og at frådelling av ei tomt til sonen ikkje vil svekke næringa eller LNF-området.»

Straumpost til Fylkesmannen av 06.09.2013:

«Før kommunen kan handsame innsendt dispensasjonssøknad om oppføring av nytt våningshus på gnr. 102 bnr. 4, må vi få klargjort kva tidlegare vedtak hjå Fylkeslandbruksstyret går ut på. Vi ber om dykkar hjelp til dette, då de har vore sakshandsamar både hjå Fylkeslandbruksstyret og hjå Fylkesmannen i frådellingssaker knytt til denne eigedomen.

Eg ber om tilbakemelding om kommunen skal legge til grunn at bustaden på gnr. 102 bnr. 85 skal sjåast på som våningshuset til gården (gbnr 102/4) og elles kva som ligg i vilkåret om at " hans bustadhus gnr. 102 bnr. 85 etter overdraginga vert å rekne som ei driftseining saman med gnr. 102 bnr. 4 i høve til jordlovas § 55".»

Straumpost frå Fylkesmannen av 09.09.2013:

«Huset på bnr. 85 må tas i betraktning når kommunen skal vurdere om bruket trenger nytt våningshus.»

Søknad om omdisponering av areal til bygging av bustadhus på gbnr 102/4

Kommunens administrative vedtak av 03.09.2012:

Kommunen gav løyve til omdisponering av inntil 0,5da beite frå gnr. 102 bnr. 4 for bygging av nytt hus på bruket. Løyvet gjaldt ei anna plassering enn det omsøkte.

I saksutgreiinga går det fra at:

«Eigedommen ligg i LNF område. I dette området er det berre tiltak som er naudsynte for landbruket og stadbunden næring som er tillete. Bygging av hus på garden må sjåast som eit tiltak i trå med dette føremålet, og det er såleis ikkje naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan.»

«I sak 521/88 vart det gjeve løyve til å dele frå bustadhuset på bruket. Det vart sett vilkår om at at bustadhuset gnr.102 bnr.85 skulle samanføyast med garden og verte det nye bustadhuset på bruket. Denne samanføyinga fann aldri stad, og såleis vart bruket utan bustadhus.

«I dette høvet gjeld det bygging av nytt hus på bruket. Ved manglande oppfølging er bruket utan hus. Bruket har såleis vore i drift utan eige bustadhus sidan 1988.»

Vedtaket vart seinare påklaga. Plan- og miljøutvalet tok klagen til fylgje i utvalssak 191/12 slik:

«Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald og med heimel i jordlova § 9 vert det gjeve løyve til omdisponering av inntil 0,5 da beite frå gbnr 102/4. Arealet skal nyttast til bygging av våningshus på bruket, då bruket manglar våningshus i dag Arealet som skal omdisponerast er som omsøkt».

Fylkesmannen si klage av 22.02.2013

Fylkesmannen påklaga plan- og miljøutvalet si vedtak i brev av 28.01.2013 og 22.02.2013.

Fylkesmannen skriver blant anna fylgjande:

«Tiltakshavar driv med utegangarsau og ønskjer å byggje våningshus på gardsbruket. Kommunen meiner at tiltaket er i tråd med LNF-føremålet. Utegangarsau kan ikkje karakteriserast som landbruksdrift, og kan difor ikkje forsvare å byggje våningshus på bruket. Tiltaket er difor i strid med LNF-føremålet i kommuneplanen.»

«Plasseringa av bustaden vil resultera i ein satellitt, og vil leggje beslag på inntil 0,5 dekar beite- og overflatedyrka areal av landbrukseigedomen.»

«Vi meiner det er uheldig å opne opp for bustadbygging på dette landbruksarealet. Tiltaket kan resultera i ein bit for bit-nedbygging av landbrukseigedomen. Vi viser igjen til strandsoneretningslinjene kor det mellom anna kjem fram at utbygging skal skje i samsvar med plan, trekkjast så langt unna sjøen som mogleg, og at ei eventuell fortetting forutset å vera godkjent i oppdatert kommune- og reguleringsplan. Vi meiner at ein dispensasjon vil setje til sides omsyna bak arealføremålet LNF.»

«Fylkesmannen meiner at det er viktig å ta vare på det samanhengande beite- og overflatedyrka landskapet. Nasjonale og regionale føringar krev at ein skal føra ein streng praksis i samband med plan- og dispensasjonssaker i strandsona.»

«Vidare peiker vi på at eigedomen ligg i ein kommune med stort arealpress. Å gje dispensasjon i denne saka kan gje presedensverknader, som på sikt vil kunne undergrave kommuneplanen som planverktøy og informasjonskjelde. Bustadbygging basert på dispensasjon fra LNF føremålet vil gje uheldige føringar for framtidig bruk av andre LNF-areal. Det kjem og fram av forarbeida til pbl 2008 at det skal svært mykje til for å dispensere for tiltak i område med stort press på areala.»

Spørsmål frå Lindås kommune til Fylkesmannen av 01.03.2013

«1) På hvilket grunnlag kan fylkesmannen trekke den konklusjonen at utegangarsau ikke er landbruk?

2) Dersom fylkesmannen ved nærmere vurdering kommer til at utegangarsau er landbruk, og at omdisponering til bolighus på bruket kan forsvares, hvilket av de to alternative plasseringene kan en da tilrå: søkeren sin foretrukne plassering, eller administrasjonen sin tilrådte plassering?

3) Dersom tiltaket er i tråd med gjeldende plan – altså er et tiltak som hører hjemme i LNF området, er det vel ikke nødvendig å behandle saken etter pbl §19-2?»

Fylkesmannen trakk klagen av 15.03.2013

Fylkesmannen trakk deretter klagen i brev av 15.03.2013 då dei hadde misforstått oversendinga frå Lindås kommune. Fylkesmannen gjorde det likevel klart at det omsøkte tiltaket var i strid med føresegnene til kommuneplanen for Lindås punkt 5.2. og punkt 5.4:

«Vi forstår likevel saksutgreiinga slik at det er vurdert at tiltaket ikkje treng dispensasjon. Det er vi ikkje einige i. Tiltaket er i strid med føresegnene til kommuneplanen for Lindås punkt 5.2 der det mellom anna står at "nye bustadar skal plasserast i tilknytning til gardstunet" og punkt 5.4 "Nye våningshus kan ikkje byggast

nærare enn 50 m frå sjø og vatn". Derfor må tiltaket ha løyve både etter plan- og bygningslova og etter jordlova.»

Fylkesmannen svarte vidare på spørsmåla i straumposten frå Lindås kommune datert 01.03.2012 slik:

1. Utgangarsau

«Fylkesmannen ser at vår formulering av klagen om at utgangarsau ikkje er landbruk, er for bastant. Kjernen i budskapet vår er at det må vurderast korleis driftsforma faktisk er og om det ut frå dette er naudsynt med eit hus på bruket. Utgangarsau er ei driftsform som i utgangspunktet ikkje treng bygningar i og med at dyra går ute heile året og stort sett klarar seg sjølv. Vi sendte ein førespurnad om ei nærare utgreiing av driftsomfanget i vår førebelse klage 28.01.2013. Vi fekk ikkje fleire opplysningar i dykkar brev datert 06.02.2013. Det vart i svaret berre vist til saksutgreiinga som var sendt tidlegare.»

2. Driftsomfang og plassering av hus

«Fylkesmannen viser til svaret over og ber kommunen vurdere/utgreie nærare driftsomfanget på bruket i dispensasjonsvurderinga. Fylkesmannen har rådd frå den omsøkte plasseringa av huset. Dersom det likevel er trong for eit hus på bruket, er det kommunen som i første omgang må foreta den nødvendige vektinga mellom dei ulike omsyna i saka.»

3. Er tiltaket i samsvar med kommuneplanen?

«Som før nemnt er tiltaket ikkje i tråd med gjeldande kommuneplan, og treng derfor dispensasjon etter pbl 19-2.»

Uttale til dispensasjonssaka:

I brevet av 15.03.2013 skriv fylkesmannen likevel fylgjande:

*«Lindås kommune kan sjå på vår klage som ei førehandsuttale i dispensasjonssaka»
«Vi avventar vidare sakshandsaming til vi mottar eventuelt vedtak etter plan- og bygningslova § 19-2.»*

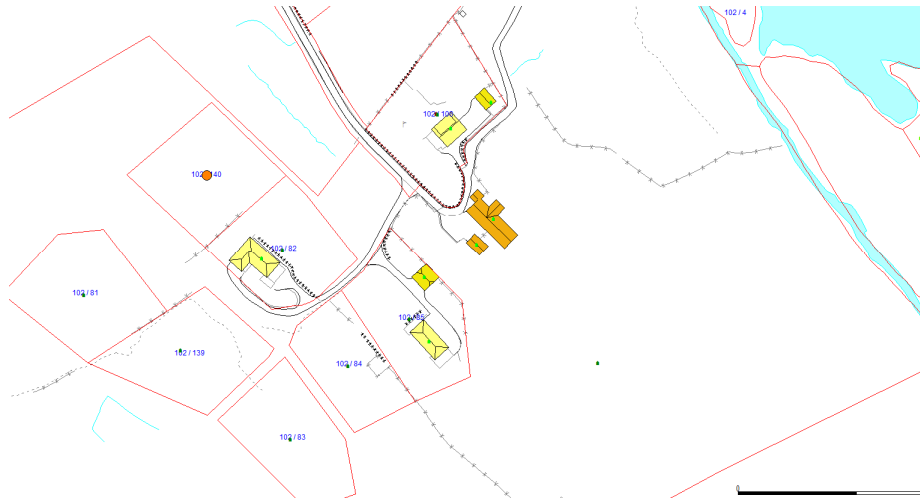
Den opphavlege klagen (som blei trekt) datert 22.02.2013 er altså å sjå på som ei forhåndsuttale til dispensasjonssøknaden av 30.04.2013.

Vurdering:

Vurdering av tidlegare handsaming:

Etter det vi kan sjå er det lagt til grunn feil faktum i kommunens vedtak i 2012 og 2013 med omsyn til søknaden «omdisponering av areal til oppføring av bustadhus» etter jordlovas § 9. Bustaden på gnr. 102 bnr. 85 er framleis våningshuset for garden gnr. 102 bnr. 4. (Jarle Arild Fjellsbø er eigar av begge bruksnummer i tillegg til bnr. 140). Det er ikkje gjeve løyve til deling etter jordlovas § 12.

Etter det vi kan sjå må tidlegare vedtak reknast som ugyldig då feilen «kan ha virket bestemmende på vedtakets innhald» og at feilen faktisk har hatt betydning for innhaldet i vedtaket, jf. forvaltningslova § 41. Plan- og miljøutvalet bør vurdere om det bør gjerast vedtak om at tidlegare vedtak med omsyn til «omdisponering av areal til oppføring av bustadhus» etter jordlovas § 9 er ugyldig, då det lider av så alvorlege feil m.v. at vedtaket ikkje kan oppretthaldast.



Til søknaden:

Søknaden

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av nytt våningshus (bustadhus) med tilkomstveg og støttemurar, samt plassering av nytt avløpsanlegg.



Saksgang/historikk

Som saksgangen viser vil det nye bustadhuset være hus nr. 2 på gården. Det er manglar i byggesøknaden og innsendt søknad om utslippsløype. Administrasjonen vil skrive til søker om manglane dersom det vert gjeve dispensasjon. Dersom det ikkje vert gjeve dispensasjon vert innsendte søknader avviste.

Nabotilhøve

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

Uttale frå andre mynde

Fylkesmannen har kome med negativ uttale til dispensasjonssøknaden. Det vises til Fylkesmannens brev av 15.03.2013 og klage (uttale) datert den 22.02.2013.

Plangrunnlag

Eigedomen er omfatta av kommuneplanen for Lindås kommune vedteke av kommunestyret 22.09.2011 som sak 100/11.

Kommuneplanen for Lindås kommune 2011-2023

Arealet er avsett til landbruks-, natur-, og friluftsområde der nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag kan gjennomførast. Som tradisjonell landbruksdrift vert rekna mellom anna dyrking av jorda (blant anna bær- og grønsakdyrking og gartneridrift), dyre hold – for mjølk eller kjøttproduksjon, og skogsdrift.

Punkt 5.2, 1. punktum i kommuneplanføresegnene lyder:

Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet, under dette innpassing til eksisterande bygningsmiljø.

Punkt 5.2, 2. punktum i kommuneplanføresegnene lyder:

«Løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bueining på eigedomen.»

Punkt 5.2, 3. punktum i kommuneplanføresegnene lyder:

«Nye bustader skal plasserast i tilknytning til gardstunet.»

Punkt 5.4 i kommuneplanføresegnene lyder:

«Naudsynte tiltak for landbruk, fiske og farleier til sjøs er tillate i strandsona langs sjø og vassdrag, unnateke etablering av samdriftsfjøs/fellesfjøs. Nye våningshus kan ikkje byggjast nærare enn 50 m frå sjø og vatn, unnateke der kartlagt funksjonell strandsona er smalare. Med vatn meinast her vassamlingar større enn 10 dekar.»

Dispensasjonar

Det er ein føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal derfor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Dispensasjonssøknaden lyder:

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningsloven med forskrifter, Komm. vedtekter til pbl
Begrunnelse for dispensasjon:
Kommunen har, i plan og miljøutvalget 12/12-12, gitt lov til å bygge nytt våningshus på bruket. Kommunen har her gjort en saksbehandlingsfeil, da det må søkes om dispensasjon i forhold til dette. Vi nabovarsler derfor nå om dispensasjon fra 100 meters belte fra sjø i henhold til PBL § 19-2 jamført §1-8. Det økes også om disp. for bygging i LNF område og fra kommuneplanen for Lindås punkt 5.2 som sier at nye bustader skal plasserast i tilknytning til gardstunet, og punkt 5.4 avstand fra sjø og vatn.

Det er sendt inn søknad om dispensasjon frå 100 meters belte. Det er vidare søkt om dispensasjon for bygging i LNF område, og føresegnenes punkt 5.2 og punkt 5.4.

Etter det vi kan sjå er ikkje søknaden grunngjeven, jf. pbl § 19-1.

Dispensasjonsvurdering

Bustaden er ynskt oppført innanfor eit område som i kommuneplanens arealdel er avsett til LNF område, med forbod mot oppføring av spreidd bustad-, fritids- og ervervsbygg som ikkje har tilknytning til stadbunden næring. Det er av den grunn klart at ein føresetnad for oppføring av bustaden er at det gis dispensasjon, jf. pbl § 19-2.

LNF og føresegnenes punkt 5.2.

Det er søkt om dispensasjon frå arealformålet samt føresegnenes punkt 5.2 fordi det omsøkte tiltaket ikkje er i samsvar med arealformålet. Utegangarsau er ei driftsform som i utgangspunktet ikkje treng bygningar i og med at dyra går ute heile året og stort sett klarar seg sjølv. Vidare har bruket eit våningshus frå før. Bustaden er altså ikkje knytt til landbruket og naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedommen.

Tiltaket er søkt plassert utanfor gardstunet i strid med føresegnens punkt 5.2, 1. og 3 punktum. Landbruksressursen vil bli svekka då tiltaket vil leggje beslag på meir enn 0,5 dekar beite- og overflatedyrka areal av landbrukseigedommen. Eit nytt bustadhus vil forringe dei elementa som gjer kulturmiljøet på staden verdifullt.

Hovudomsynet bak byggeforbodet i LNF område er omsynet til å ivareta store samanhengande grøntområde og å unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av denne. Plassering av bustaden her som her vil resultere i ein satellitt og vil setje til side omsyna bak arealføremålet LNF, sjå også vurderingar gjeve i delegert sak den 03.09.2012 (sak 2012/690).

Kommunen kan ikkje sjå noko grunner som skulle tilseie at det vert gjeve dispensasjon for bustad nr. 2.

Tilrettelegging for bustader skal primært skje i område avsett til dette føremålet. Kommunen bør generelt vere forsiktig med tilrettelegging i LNF-område og spesielt på landbrukseigedomar.

Vi viser til at det er ubebygde tomter i nærleiken som ein etter kommuneplanen kan bygge på. Grunneigar (Jarle Arild Fjellsbø) er framleis registrert som eigar av bnr. 140. Denne tomta er plassert ca 80 meter frå driftsbygningen. Eventuell manglande moglegheit for oppføring av bustad på eit alternativ stad er likevel ikkje grunnlag for å gi dispensasjon.

100 meters belte og føresegnenes punkt 5.4, 2. pkt.

Etter kommuneplanens føresegner skal ikkje nye våningshus byggjast nærare enn 50 meter frå sjø med unntak der kartlagt funksjonell strandsone er smalare. Det vil seie at nye bustader som er i samsvar med LNF-føremålet kan plasserast inntil 50 meter frå sjøen i motsetning til andre bustader der grensa er 100 meter, jf. pbl § 1-8.

Bustaden er tenkt plassert 25 meter frå sjøen. Skildra støttemurar er tenkt plassert ca. 15 meter frå sjøen, mens avløpsanlegget vert plassert opp imot 50 meters sona. Det er frå før ikkje oppført andre tiltak i 50 meters sona på eigedommen. Tiltaket er i strid med pbl § 1-8.

Hovudomsynet bak byggeforbodet i 100 metersbeltet langs sjø er eit overordna mål om å ta omsyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre ålmenne interesser.

Den planlagde bustaden vil framstå som svært eksponert sett frå sjøsida. Dette med bakgrunn i tiltakets planlagde plassering og utrekning. Ei eventuell gjennomføring av tiltaket vil klart stride mot målsetinga om å ivareta kvalitetane i den funksjonelle strandsona.

Ein kan ikkje sjå at det er anna enn private interesser som kan ligge bak dispensasjonssøknaden. Tiltaket gagnar ikkje ålmenta på noko måte.

Tiltaket er vurdert å kome i strid med dei omsyn føresegna skal ta vare på.

Konklusjon

Fylkesmannen si uttale i saka blir tillagt stor vekt.

I denne saka ligg det ikkje føre særskilte omsyn, jf pbl. kap. 19, som talar for ein dispensasjon. Slik sett vil ein ved å gi dispensasjon kunne skape presedens, og opne for ein praksis der alle som ynskjer å føre opp nye bustader kan få dispensasjon i LNF område. Dette til tross for at det er i strid med 100 meters beltet til sjø.

Ein dispensasjon vil undergrave kommuneplanens arealdel som eit av kommunens overordna styringsverktøy.

Dei omsyna som gjer seg gjeldande her, blir vesentleg tilsidesett ved å gi ein dispensasjon. Skulle PMU kome fram til ei anna konklusjon må det gis ei grunngjeving som synleggjer at fordelane med å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Rådmannen finn at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 ikkje er oppfylt, og rår til at søknad om dispensasjon vert avslått.