

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
016/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.02.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	16/2423

Klage på avslag på søknad om frådeling - gbnr 58/7 Lygre indre

Vedlegg :

Klage på avslag på søknad om frådeling - gbnr 58/7 Lygre indre
Søknad om frådeling av bustadtomt - gbnr 58/7 Lygre indre
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 58/7 Lygre indre
Erklæring om rettighet i fast eigedom
Søknad om avkjørsel til Statens vegvesen
Nabovarsel
Dokument 16/106793-3
Uttale til dispensasjonsøknad - Fv. 404 - Gbnr 58/3 og 7 Lygre indre
Lindås Kommune Lygra 04
Gbnr 58-7 kdp
Gbnr 58-7 ortofoto 2009
Gbnr 58-7 oversiktskart
Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplan - gbnr 58/7 Lygre indre
Kulturminnefagleg fråsegn - gbnr 58/7 - Lygre indre - dispensasjon frådeling
Uttale til søknad om dispensasjon for frådeling til ny bustadtomt - gbnr 58/7 Lygre indre
disp

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak datert vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

.....

Ber om utsetjing i saka for å få til ei synfaring på staden. Vi inviterer representantar frå Hordaland Fylkeskommune, Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland til å møte på synfaringa for å kunna utdjupa, og svara på spørsmål i høve til ulempene tiltaket vil medføre.

Plan- og miljøutvalet - 016/17

PM - behandling:

Framlegget v/H. Brunborg-Ap vart vedteke med 9 røyster mot (A. Dyngen-Frp)

PM - vedtak:

Ber om utsetjing i saka for å få til ei synfaring på staden. Vi inviterer representantar frå

Hordaland Fylkeskommune, Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland til å møte på synfaringa for å kunna utdjupa, og svara på spørsmål i høve til ulempene tiltaket vil medføre.

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom utvalet ikkje tek klagen til følge skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

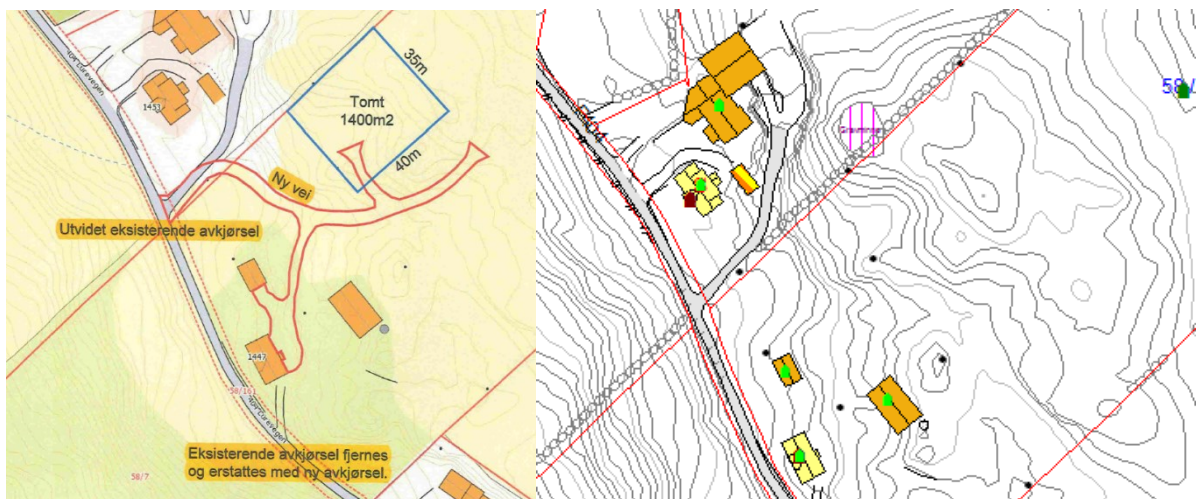
Dersom utvalet tek klagen til følge kan det berre takast stilling til søknaden om dispensasjon. Administrasjonen vil følgja opp med vedtak etter pbl § 20-1, delingsvedtak, når vedtak etter særlov (veglov, jordlov og forureiningslov) er fatta og forholdet til kulturminnelov er avklart.

Eit eventuelt positivt vedtak om dispensasjon vert send til Fylkesmannen i Hordaland, Statens Vegvesen og Hordaland fylkeskommune til klagevurdering.

Bakgrunn

Det vart i søknad mottatt 26.07.2016 søkt om frådeling av bustadtomt frå gbnr 58/7. Søknaden vart avslått av Plan- og miljøutvalet i møte den 14.12.2016. Grunngevinga for vedtaket er at omsynet bak LNF-føremålet vert vesentleg sett til side og at etablering av nye tomter i dette området må skje gjennom endring av planen.

Omsøkt tiltak:



Situasjonskart

Grunnkart matrikkel



Kommunedelplanen

Utsnitt frå NIBIO sitt gardskart

Klage

Søkjar har i skriv datert 23.01.2017 klaga på vedtaket. Klagen er mottatt innan fastsett klagefrist, jf skriv datert 09.01.2017 der det vart gitt utsatt klagefrist.

Mottatt klage er omfattande og omhandlar fleire forhold. Hovudtrekka klagen er:

Søkjar meiner at kommunen si vurdering ikkje er forankra i fakta og at vedtaket difor er feilaktig. Søkjar meiner at det ikkje kan påvisast konkrete ulemper av regional eller nasjonal betydning og at saka difor fell inn under kommunal skjønnsutøving og lokaldemokratisk kontroll. Det er vidare tatt opp at kommunen ikkje har gitt ei vurdering av moglege samfunnsmessige og lokale moment som kunne tala for ei frådelling. Vidare at det er referert til uttalar frå overordna mynde utan at det er tatt standpunkt til realitetane i desse, og at kommunen kun har peika på negative verknadar og ikkje gitt ei balansert framstilling. Søkjar meiner at omsynet bak arealføremålet ikkje vert sett til side og at føremonene er klart større enn ulempene. Dette vert grunngitt som følgjer:

A. Den aktuelle tomte ligg i samband med - og som ein integrert del av tunskipnaden og i forlenginga av tuna på både sider av dette bruket. Den ligg ikkje i opent landsskap, men dempa i terrenget. Tomta ligg på eit lita hylle, den er avgrensa av fjell i dagen på 3 sider og eit hamrelag mot vest. Sjølve tomte er grunnlendt med fjell i dagen, den er skjerma for innsyn og ligg i eit søkk i terrenget. Tomta er ikkje ein naturleg del av dei øvrige jordbruksareala på eigedomen. Jordbruksareala ligg på baksida av tomte, skjerma av eit høgdedrag og er vendt mot aust. I høve til jordbruksproduksjon er ikkje tomte eit reelt produksjonsareal. Arronderingsmessig vil tomte ligge for seg sjølv, med grense mot veg, mot nabetun og bakkekam.

B. Vi kan ikkje sjå av sakspapira at kommunal landbruksforvaltning har vore inne i saka og gjeve ei konkret *vurdering av desse arealkvalitetane, sjølv om kommunen i si utgreiing skriv at så er tilfelle*. Det er dei som har kompetanse på dette feltet. Driftsbygningen på det aktuelle bruket er i forfall og har ingen framtid, bruket skal betjenast som tilleggsjord til vår landbrukseigedom. Kravet om 100 m avstand som kommunen påberopar seg er dermed ukorrekt og tatt ut av sin samanheng. Driftsbygningen på nabobruket i nord (58/3) er også ute av drift. I jordlovsamanheng er tomte nepppe å oppfatte som jordbruksareal som vil trenge omdisponeringssamtykke. Kommunen byggjer difor sine vurderingar på sviktande grunnlag. Ny driftsveg er naudsynleg for å forbetre tilgang til jordbruksareala og den vil også betjene den aktuelle tomte. Ny driftsveg vil også avløyse dagens tillatte utkjørsle. Vi ser ingen ulemper med dette, berre føremonar for alle parter og for lokalsamfunnet forøvrig.

C. Det er ikkje augekontakt mellom planet på den aktuelle tomten og den freda gravhaugen på 58/3 . Gravhaugen ligg i sin heilskap på naboeigedomen 58/3 si innmark og den er avgrensa frå omsøkt tomt bak ein bakketopp. Det er høgdeskilnad mellom denne bakketoppen og hustufta på 7-8 meter. Det går ein steingard på bakketoppen (grenselina) som ytterlegare skjermar gravhaugen mot ferdsle og innsyn. Kulturminnet vert ikkje skjemma av dette tiltaket etter vår syn, slik Hordaland Fylkeskommune påstår i si utgreiing. Den omtala sikringssona er ukjent for begge grunneigarane – og den er heller ikkje oppmerka i felt eller på kart og dermed umuleg å forholde seg til i denne saka. Ei eventuell sikringssone på 5 meter vil forøvrig vere uproblematisk for delingssaka og vi vil på det sterkaste avise at tomtesaka vil kunne skjemme sjølve kulturlandsskapet. Vi må understreke at tomten arronderingsmessig er ein del av tunstrukturen på både desse bruka og eit kulturminne i ein historisk tunstruktur lyt framleis tole å vere i ein bebyggelse; også her ute på Lygra.

D. Det er etter vårt syn feilaktig at ny tilkomstveg vil være dominerande og føre til inngrep i automatisk freda gravminne på nabobruket : Veggen ligg dempa i terrenget på vår eigedom, ligg i eksisterande tunstruktur og er naudsynleg for å stille jordbruksareala som ligg på baksida av tunskipnaden mot aust. Veggen vil ikkje vere synleg om ein står på toppen av sjølve gravhaugen. Vår påstand er at fylkeskommunen sin konklusjon i saka ikkje er forankra i faktum, men i dårlege kart. Vi har elles uttalt at vi er viljuge til å justere tomtegrenser om det syner seg påkrevd.

E. Kommunen bringer også inn begrepet «omsynssone aust for bustadtomta» - utan å fastsetje grensene for denne, kva den inneheld, kva slags formell status den har og berøringspunkt og konkret konflikt for tomtessaka. Vidare vert det peikt på» registrering i naturbase nordvest for tomte» – utan å kartfeste denne eller kunne gje informasjon om faktisk relevans i høve tomtessaka. Slike påstandar er det vanskeleg for oss å forholde oss til, dei er upresise, diffuse og gjev lite konkret informasjon. Vi som bur her ute er ikkje gjort kjent med desse lokalitetane og observasjonane som angiveleg er plassert på våre eigedomar. Følgjeleg avsluttar også kommunen med å fastslå at det er hefta med usikkerheit om omsøkte tomtesak har verknad i høve til desse lokalitetane.

Det er i klagen også tatt opp ulike forhold som gjeld prosessen fram til kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vart vedtatt.

Søklar meiner at dispensasjonsadgangen ligg føre for å sikra at tiltak kan gjennomførast i planperioden og difor ikkje kan avvisast med at ein dispensasjon vil undergrava planen som styringsverktøy eller gje presedensverknader.

Søklar meiner også at tiltaket ligg innanfor målsetjinga med planarbeidet både når det gjeld hovudmål om at planen skal fremja berekraftig utvikling til beste for den enkelte og samfunnet, og delmålet om å oppretthalda busetnaden innanfor planområdet ved å leggja til rette for ei forsiktig utbygging i tilknytning til etablert busetnad. Tiltaket, slik søklar ser det, vil også vera i samsvar med føremålsparagrafen i jordlova som understrekar busetjingsomsynet ytterlegare og bør tilleggjast vekt.

Det er i klagen også tatt opp fleire forhold når det gjeld Statens vegvesen sine merknader til søknaden om endring/utvida avkjørsle. Søklar meiner at omsøkt avkjørsle vil betre trafikktryggleiken sjølv om tekniske krav fullt ut ikkje kan stattast og ber om at kommunen godkjenner ny avkjørsle.

Det vert elles vist til klagen i sin heilskap.

Vurdering

Plangrunnlaget

Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vart godkjend i vedtak datert 24.09.2015 og plankart og føresegner er bindande for arealbruken innanfor planområdet.

Eigedomens søknaden gjeld er i kommunedelplanen avsett til LNF-føremål med særleg omsynssoner for landbruk (H510_oL1) og landskap (H_550oLS/K). I samsvar med § 4.1 i føresegnene til planen gjeld føremålet LNF landbruks-, natur- og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. 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 eigedomens, og det ikkje er meir enn ei buening på eigedomens, jf § 4.2.

Eigedomens gbnr 58/7 er kjøpt av søklar som tilleggsjord til eigedomens gbnr 58/2. Det er i følgje matrikkelen, som er det sentrale eigedomsregisteret i landet, registrert eitt våningshus på gbnr 58/7 og tre våningshus på gbnr 58/2. Frådeling av ny bustadtomt på gbnr 58/7 er ikkje i samsvar med gjeldande plan og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon for å

kunne godkjennast.

Eit vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslova sine bestemmelsar inneber at det i eitt enkelt tilfelle vert gitt unntak frå bestemmelsar i lova, forskrifter eller planar som er vedtekne i medhald av lova. Ein dispensasjon frå ein plan endrar ikkje planen, men inneber berre at planen er fråvike for det aktuelle tilfelle søknaden gjeld. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Det skal heller ikkje vera kurant å fråvika lov eller gjeldande planar utan at dette er grundig og fagleg grunngitt.

Planprosess og kommunedelplan

Proessen fram til godkjend kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden låg føre har

tatt lang tid. Arbeidet med prosessplanen starta i 2006, oppstart av planarbeidet vart kunngjort i 2008 og planen vart endeleg vedtatt i 2015. Då planen vart lagt ut til 2. gangs offentleg ettersyn i perioden 26.05.2015 – 07.07.2015, etter at planarbeidet ein lang periode hadde vore i ro, vart det ikkje gitt høve til å koma med innspel om ny arealbruk slik det er vist til i klagen, men berre innspel som var knytt til endringar som var gjort i plankart og føresegner etter førre høyring, jf vedtak i kommunestyret datert 24.09.2015 som gjeld godkjenning av kommunedelplanen. Planen er godkjend på dette grunnlag og vil vera juridisk bindande for arealbruken i området. Planen skal leggjast til grunn for handsaming av aktuelle søknader om løyve til tiltak innanfor planområdet.

Slik det er vist til i klagen var eit av delmåla i planprosessens å oppretthalda busetnaden innanfor planområdet ved å leggja til rette for ei forsiktig utbygging i tilknytning til etablert busetnad, som LNF-spreidd eller mindre byggjeområdet. For å følgja opp dette delmålet er det i vedteken plan sett av eit bustadområde, B3, og to område for spreidd bustadbygging, SB4 og SB5. Det har ikkje vore intensjonen i planarbeidet at delmålet om å oppretthalda busetnaden innanfor området skal løysast gjennom enkeltsøknader om dispensasjon. Ein praksis der det stadig vert gitt enkeltdispensasjonar vil uthola og svekka kommuneplanen som styringsverktøy.

Forholdet til regionale styresmakter/anna lovverk

Ein søknad om dispensasjon skal sendast på høyring til regionale styresmakter dersom saka vedkjem deira saksområde. Omsøkte frådelingssøknad er send på høyring til Bjørgvin bispedøme (jf kyrkjelova sine bestemmelsar om tiltak nær kyrkjebygg), Fylkesmannen i Hordaland, Statens vegvesen, Hordaland fylkeskommune og landbrukskontoret i kommunen.

Uttale frå høyringsinstansane er å sjå på som eit fagleg innspel slik at kommunen har eit så godt grunnlag som mogleg for å fatta vedtak i saka. Det går fram av plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd, at dersom statleg eller regional styresmakt har gitt negativ uttale, bør kommunen ikkje gje dispensasjon.

Fylkesmannen i Hordaland har gitt uttale som overordna planstyresmakt.

Hordaland fylkeskommune er kulturminnestyresmakt og har gitt uttale på denne bakgrunn. Det ligg eit særskild vern rundt forvaltning av automatisk freda kulturminne. Området elles har stor verdi i forhold til kulturlandskap og området ligg innanfor omsynssone landskap. Endeleg vurdering av plassering av tomta i forhold til kulturminne/kulturlandskap må gjerast av Hordaland fylkeskommune som er kulturminnestyresmakt.

Saka har også vore send på høyring til landbrukskontoret i kommunen. Landbruksavdelinga har ikkje gitt uttale.

Arealet som vert søkt frådelt er i gardskartet klassifisert som innmarksbeite og tiltaket vil følgeleg krevja at det vert gitt løyve til omdisponering etter jordlova. Dersom dispensasjon vert gitt må det gjevast løyve etter jordlova før frådelingsvedtak kan fattast. Kor vidt klassifisering av arealet er riktig og om løyve til omdisponering er naudsynt må avklarast gjennom jordlovshandsaminga.

Parsellen skal ha avkjøring til fylkesveg 404. Det er Statens vegvesen som gjev avkjøringsløyve til fylkesvegar.

I denne saka har både Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen rådd frå at det vert gitt dispensasjon. Administrasjonen har lagt vekt på dette ved handsaminga av søknaden.

Dersom det vert gjeve dispensasjon til frådelling, skal saka sendast Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen til klagevurdering. Vi gjer elles merksam på at dersom det vert gitt dispensasjon må det liggja føre avkjøringsløyve frå Statens vegvesen, jf pbl § 27-4, og løyve etter jordlova før kommunen kan gje løyve til frådelling. I tillegg må saka vera avklart i forhold til kulturminnelova.

Lygra-området har store kvalitetar når det gjeld natur, jordbruk og kulturlandskap av både regional og nasjonal verdi. Dette er nedfelt i plandokumenta gjennom avsette omsynssoener for landbruk og landskap i plankartet og tilhøyrande føresegner. Interessene knytt til landbruk og landskap er i stor grad samanfallande og forvaltning av området skal skje slik at desse vert ivaretatt.

I området generelt er det eit påtrykk i forhold til interesse for nyetablering både når det gjeld bustadar og fritidsbustadar. Eit vedtak om dispensasjon vil difor kunne gje presedens for andre aktuelle saker i området. At planen i tillegg er mindre enn 2 år gamal forsterkar dette argumentet. Avsetting av nye areal til bustadføremaal bør skje gjennom endringar av planen.

Administrasjonen ikkje sjå at klagen inneheld nye moment som medfører ei anna vurdering av søknad om dispensasjon. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

.....