

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
128/17	Plan- og miljøutvalet	PS	13.12.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	17/2404

Klage på avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 64/1 Myksvoll øvre

Vedlegg :

Søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg - gbnr 64/1 Myksvoll øvre
Søknad om frådeling av tomt - gbnr 64/1 Myksvoll øvre
Søknad om utsleppsløyve
Situasjonskart på tilkomstveg til frådeling av tomt gbnr 64/1 Myksvoll øvre
Kart med KP gbnr 64-1
Kart med ortofoto 2015 gbnr 64-1
Grunnkart gbnr 64-1
Uttale til søknad om dispensasjon om frådeling - gbnr 64/1 Myksvoll øvre
Klage til kommunen, nyeste utgave
Vedlegg til klage - gbnr 64/1 Myksvoll øvre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 18.10.2017 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 128/17

PM - behandling:

Framlegg frå Hogne Brunborg-Ap:

Saka vert utsett. Plan og miljøutvalet ber om synfaring ved seinare anledning. Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Saka vert utsett. Plan og miljøutvalet ber om synfaring ved seinare anledning.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 64/1
Adresse: Titlandsvegen
Tiltakshavar/eigar: Jorunn og Hilmar Andersen

Klagar: Jorunn og Hilmar Andersen

Saka gjeld

Det vart i søknad mottatt 14.08.2017 søkt om frådeling av bustadparsell frå gbnr 64/1. Det er opplyst i søknaden at kjøpar Eivind Myksvoll Kolås skal overta gardsbruket.

Omsøkte bustadtomt er på omlag 2 000 m². Tilkomst til eigedomen skal skje via eksisterande avkjørsle. Ny veg skal etablerast. Det er gitt utvida avkjøringsløyve. Eigedomen skal ha privat vassforsyning og det er søkt utsleppsløyve for minireinseanlegg. Det er i vedtak datert 05.10.2017 i arkivsak 17/3011 gitt løyve til omdisponering (§9) og deling (§ 12) etter jordlova.

Søknaden om dispensasjon vart handsama av Plan og miljøutvalet i møte 18.10.2017 der det vart fatta følgjande vedtak:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert søknad om frådeling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg på gbnr 64/1 avslått.

Plan- og miljøutvalet finn etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak LNF-føremålet i dette tilfelle vert vesentleg sett til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at ei frådeling slik det er søkt om vil kunne gje uheldige verknader i form av presedens for andre tilsvarande saker, og at landbruket på denne måten kan bli nedbygd over tid.»

Søkjar har i skriv datert 13.11.2017 klaga på vedtaket. Klagen er mottatt innan klagefristen.

Søkjar ønskjer at Plan- og miljøutvalet kjem på synfaring, jf skriv datert 14.11.2017.

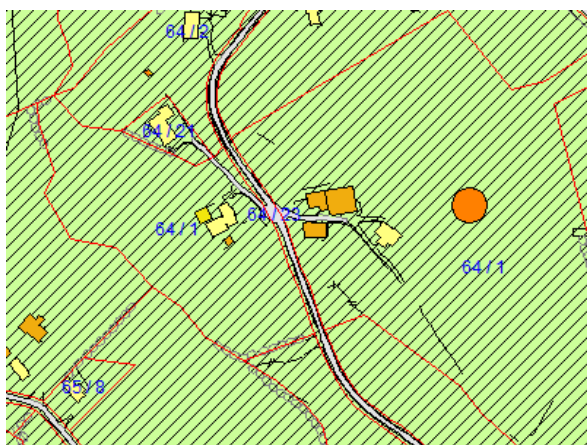
Situasjonsplan



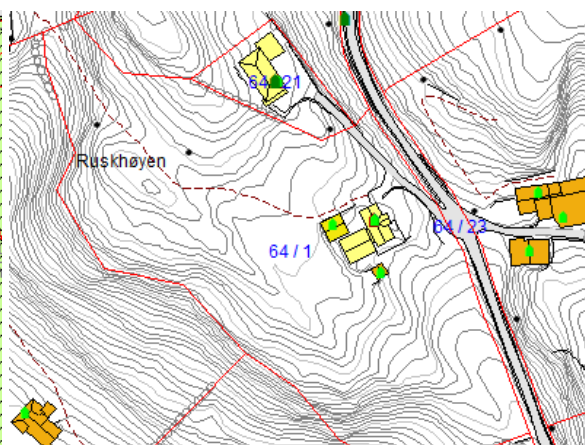
Planstatus:

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Omsynssonene for landbruk representerer dei mest verdifulle landbruksareala i kommunen, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap (kjerneområda landbruk). Landbruksinteressene skal ha særskild vern innanfor sona.

Kommuneplanen



Grunnkart



Ortofoto



Klage

Søklar skriv at det er avgjerande for oppstart av planlagt drift at han som skal overta garden (3. generasjon) får bygga sin eigen bustad i området. Bustadhusa på garden er i bruk av familie i arbeid eller skulealder. Alle vil delta i gardsarbeidet og det vil ikkje vera mogleg for ein generasjon å flytta frå området. Det er heller ingen byggeklare tomter i nærområdet og såleis ikkje mogleg å busetja seg i nærområdet for å kunne drifta garden.

Kjøpar skal starta opp med villsau-drift (planlagt innkjøp av 120 dyr). Drifta vil sikra naturmangfaldet og gjengroing av området. Det er inngått 10 års leigeavtale om beiteområde med to nærliggande bruk (gbnr 64/4 og 65/1). Gbnr 64/1 vil samla sett disponera eit beiteareal på om lag 600 dekar.

Det omsøkte tomtearealet er best eigna som byggeland og arealet har liten innverknad på gardsdrifta. Det vert mellom anna vist til følgjande:

- Tomtearealet er redusert frå om lag 2 000 m² til om lag 1 300 m².
- Tilkomst til tomta skal skje via eksisterande veg som går forbi tomta. Dette er ein veg som frå gammalt tid har vore nytta som gardsveg til Bergås og som tilkomstveg for nabobruket gbnr 63/2. Vegen vil vera open som tursti og tilkomstveg.
- Området er lite eigna til beiteområde. Det er mykje stein/fjell i dagen og lite tilvekst av gras. Området ligg i tillegg i nedslagsfeltet til drikkevasskjelda til Titlandsvegen 31 slik at området er lite eigna som beite pga forureiningsfare. Området kan heller

ikkje nyttast som slåtteareal.

- Landbrukstrafikken går i hovudsak på andre avkjørsler frå kommunevegen for å få tilgang til landbruksareala sør for hovudhuset, og vil såleis ikkje koma i konflikt med tilkomstvegen til tomte.
- Det er ingen problematikk i forhold til lukt og støy då det ikkje er drift i området. Området er ikkje eigna som beite eller slåttemark og driftsbygning ligg på motsett side av vegen.
- Avkjørsle og eksisterande tilkomstveg vil verta utbetra i samsvar med krav sett i avkjøringsløyve slik at veg og avkjørsle vil verta meir sikker enn dagens situasjon.
- Det vil verta sett opp fysisk gjerde/avsperring mellom landbruksareal mot sør og omsøkt tomt for å sikra området.
- Det er liten eller ingen fare for presedens. Dei siste to husa på Myksvoll vart oppført i 1999 og 2008 og det er heller ikkje kjend at det er andre har byggeplanar og som vil starta opp gardsdrifta som følgje av dette.

Det vert elles vist til klagen i sin heilskap.

Vurdering

Følgjande vurdering vart lagt til grunn for avslag på søknaden om dispensasjon:

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillatt å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen. Omsøkt frådelling krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå arealføremålet.

Gbnr 64/1 er ein landbrukseigedom som i følge Nibio sitt gardskart har ein storleik på 182,9 dekar. Det er to våningshus og ein driftsbygning på garden. Begge bustadhusa er i bruk i dag. Den omsøkte bustadparsellen har ein storleik på 2 000 m² der 1 600 m² er definert som innmarksbeite og 400 m² er definert som skogsmark av middels bonitet i Nibio sitt gardskart.

Det er i vedtak datert 05.10.2017 i arkivsak 17/3011 gitt løyve til omdisponering og deling etter jordlova. Det er i jordlovshandsaminga vurdert at det omsøkte arealet har liten verdi for jordbruket. Arealet er særskupt og lite, det kan ikkje nyttast til slåttemark og krev eit omfattande gjerdehald for å kunne nyttast til beite. Storparten av arealet er også særsk grunnlendt med begrensa grasvekster. Det er vidare lagt vekt på det positive ved at 3. generasjon flyttar heim, overtek garden og startar opp att med husdyrhald på garden og at tiltaket vil styrka busetjinga på Myksvoll.

I samsvar med gjeldande bestemmelsar i kommuneplanen (kap 5) skal løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket 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, jf punkt 5.2 i føresegnene til kommuneplanen.

Omsøkte frådeling vil gje ei sjølvstendig og fritt omsetteleg eining som ikkje vert knytt til gardsdrifta. Å dela frå ny bustadparsell til den som skal overta og driva garden når det allereie er 2 bustadhus på garden vil kunne gje uheldige verknader i form av presedens for andre saker. At fylkesmannen har gjeve negativ uttale i saka må også tilleggast vekt, jf pbl § 19-2 4. ledd det det står at «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Tomta er plassert på motsett side av den kommunale vegen og i god avstand frå driftsbygningen på bruket (meir enn 100 meter). Tilkomst til eigedomen skal gå like forbi «gamlehuset» på garden og lagerplassen for landbruksmaskiner som ligg på arealet mellom «gamlehuset» og den omsøkte tomten. Den nye tomta vil gje auka trafikk i dette område og såleis kunne medføre mogleg konflikt med gardsdrifta. Slik det er tatt opp ved jordlovshandsaminga må plassering av tilkomstveg vurderast nøye.

Naudsynte løyve til omdisponering og deling etter jordlova er gitt. Forholdet til veg, vatn og avlaup synast tilstrekkeleg sikra. Avkjøringsløyve er gitt, omsøkte avlaupsløysing vert vurdert til å kunne godkjennast og vassforsyning skal skje via etablering av borehol. Avtale om bruksrett på tilkomst og framføring av anlegg for vatn og kloakk på hovudbruket ligg før.

Når det gjeld handsaming av søknaden etter plan- og bygningslova er administrasjonen er av den oppfatning at dispensasjonssøknaden er av prinsipiell interesse då ei positiv avgjerd om dispensasjon i denne saka kan gje presedens. Omsøkte gardsbruk er av moderat storleik og det er allereie 2 bustadar på bruket. Det har vore ei restriktiv haldning til å opna for å etablering av nye bustadtomtar på gardsbruka, jf kommuneplanen sine bestemmelsar i kap 5. Det er samstundes eit viktig moment i saka korleis ein kan leggja til rette for at nye generasjonar skal kunne etablere seg og sikra at garden vert driven og kulturlandskapet vert halde i hevd. Saka vert difor lagt fram for plan- og miljøutvalet med to alternative framlegg til vedtak.

Administrasjonen er av den oppfatning at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande.

Det er positivt at søkjar prøver å leggja til rette for ei frådeling som i minst mogleg grad skal koma i konflikt med jordvernet og at ein ønskjer å starta opp igjen gardsdrifta slik det vert vist til i klagen.

Det er eit viktig omsyn å ta vare på ressursane bruket har som landbrukseigedom. I dette tilfelle vert det likevel vurdert at ei frådeling av bustadtomta isolert sett ikkje vil setja omsynet til LNF-føremålet vesentleg til side, jf vurderinga ved jordlovshandsaminga. I denne saka er det presedensverknaden av eit vedtak som i hovudsak gjer seg gjeldande. Det er mange som ønskjer å dela frå bustadtomtar på gardsbruk. Sjølv om det i dette tilfelle er neste brukar søknaden gjeld, vil det å dela frå ei bustadtomt på eit gardsbruk der det i dag er to bustadhus som er i bruk, gje presedens for andre saker og på den måten kunne byggja ned landbruket over tid.

Administrasjonen forstår søkjar sitt ønskje om å tilrettelegga for at 3. generasjon kan overta garden og starta opp ny drift på garden. Vi vurderer likevel at busetjing av nye generasjonar primært må skje ved bruk av eksisterande bustadmasse på garden, eller ved utviding av denne.

Frådeling av bustadtomtar på landbrukseigedomar må skje i samsvar med vedtekne planar eller i område der det er lagt tilrette for spreidd bustadbygging. For å imøtekoma trongen for bustadtomtar i området er det i kommuneplanen sin arealdel sett av eit område for spreidd bustadbygging på nabobruket gbnr 64/4 der det i inneveranderande planperioden er opna for etablering av 3 bustadar. Det er per i dag ikkje bygd på området. Dersom området som er sett av til spreidd bustadbygging ikkje er aktuelt for utbygging eller det er ønskje om utbygging av andre område bør dette spelast inn i arbeidet med revisjon av kommuneplanen

som no er starta opp.

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye moment som vil endra kommunen si vurdering av saka. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

[Lenke til innsyn](#)