

17/
3528

MOTTATT

22 FEB 2018

Klage på saknr: 075/18

Viser herved til saknr: 075/18 Avslag på fradeling av bustadtomt –gbnr 107/5 Kolås.

Vi ønsker herved å klage på dette vedtaket.

- **I plan og bygningslovens §19-2. står det følgende:**

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

I avslag frå Lindås kommune datert 15.02.18, under «vurdering» skriver administrasjonen følgende:

«Administrasjonen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte fradeling.»

Tiltakshaver er enig i dette.

Under samme § 19-2. står det også skrevet :

«Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

I avslag fra Lindås kommune står dette skrevet:

«Etter en helhetlig vurdering vil fordelene med innvilgelse av dispensasjon klart overveie ulempene»

Tiltakshaver mener dette viser at det er grunnlag til å gi dispensasjon.

Tiltakshaver har også noen kommentarer til disse punktene:

- Helse: Tiltakshaver ser ingen helsemessige ulemper med formålet. Ein fordel kan være at det blir bedre arbeidsforhold til utøvende person i landbruket.
- Miljø: Tiltakshaver ser ingen miljøskadelige ulemper med formålet. Ein fordel er at det blir bedre kontroll på overflatevann i nabolaget.

- Jordvern: Vedlagt uttalelse fra landbruk:

«Landbruksavdelinga i kommunen har gitt uttale i skriv datert 25.08.2017. Dei skriv at det aktuelle arealet for bustadtomt er eit innmarksbeite av dårleg kvalitet. Delar av arealet er dårleg drenert og noko er veldig grunnlendt. Eksisterande gardsveg vil verta rusta opp og nytta som tilkomst til tomten og det omkringliggende landbruksarealet noko som er positivt for gardsbruket. Landbrukskontoret har ikkje innvendingar til at det aktuelle arealet vert omdisponert og frådelt til bustadtomt. Saka skal like fullt handsamast etter jordlova når søknad kjem inn til kommunen.»

- Sikkerhet: Tiltakshaver ser ingen sikkerhetsmessige ulemper til formålet. Ein fordel kan være at det blir ein sikrere gardsveg for utøvende person i landbruket.
- Tilgjengelighet: Vedlagt uttalelse fra Lindås komune:
«Det er søkt om utvidet bruk av avkjørsel, og det foreligger positiv forhåndsuttalelse for utvidet bruk av avkjørsel, og for muligheter til påkobling til offentlig vann og avløp. Ved opprustning av gårdsveien som tilkomstvei til parsellen, vil man også få bedret tilkomsten til jordbruksarealet. Tiltaket vil derfor ikke bare være positivt for tiltakshaver, men også for gårdsdriften.»

Tiltakshaver ser også på at disse punktene støtter det å gi dispensasjon.

- Viser også til plan og bygningslovens §1-1. Lovens formål:

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Tiltakshaver leser i avslag at :

I samfunnsdelen til kommuneplanen for 2017-2029, som vart vedteken 21.09.2017, har Lindås status som nærsenter. I følgje planen skal hovudtyngda av bustadutviklinga i kommunen skje i regionsenter og i nærsentra. Samfunnsdelen skal danne grunnlag for arealdelen av kommuneplanen som gjennom føresegner og plankart vil vera juridisk bindande for korleis vi skal nytta arealet i kommunen.

Tiltakshaver viser til vedlegg i søknad frå Lindås tomteselskap om at det pr. 23.11.17 ikkje er ledige byggeklare tomter i kolåsfeltet.

Planavdelinga i kommunen rår i skriv datert 18.01.2018 frå at det vært gitt dispensasjon.

«Ei oppretting av ny bustadtomt her vil kunne bidra til å bryte opp eit samanhengande landbruksområde»

Tiltakshaver er villig til å gå ned på tomtestørrelse. Samtidig er parsell lagt inntil tilstøtende eiendommer, og bryter ikke opp landbruksområdet i noen stor grad (ref.landbruksavd.)

Tiltakshaver reduserer tomtestørrelse ned til 1300 m2. (viser til vedlagt kart)

I avslag frå Lindås kommune står følgende:

Hensynet bak bestemmelsen om arealformål LNF vil blant annet være å ta vare på areal brukt til, eller egnet for, landbruks-, natur- og friluftsførmål. Dette både for å bevare areal som i dag er brukt til landbruk og friluftsførmål for fremtiden, og for å sikre at ikke for mye areal egnet for fremtidig bruk til landbruksareal, blir oppstykket og bebygd.

Omsøkt eiendom er en landbrukseiendom. Parsellen som søkes fradelt er plassert i utkanten av eiendommen, og i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse på eiendommen og på naboeiendommen.

«Parsellen som søkes fradelt er plassert i utkanten av eiendommen, og i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse på eiendommen og på naboeiendommen»

Tiltakshaver ser på dette som positivt, da jordbruket blir lite berørt. Viser også til skriv fra landbruksavdeling.

- Landbruksavdelinga i kommunen har kommentert at dette arealet ikke er å regne som viktig for gårdsbruket, og har i realiteten begrenset nytteverdi.

De har også kommentert følgende:

«Dette taler for at hensynet bak arealformål LNF ikkje vil bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.»

- Tiltakshaver leser i avslag at:

«den omsøkte parsellen ligg innanfor omsynssone landbruk og friluftsliv.»

Tiltakshaver henviser her til uttalelse fra landbrukskontoret, samt viser til at området som blir søkt om ikkje er ett turområde for turgåere. Dette pga at området er svært fuktig og vanskelig å bevege seg på. Tursti til Kolåsfjellet går via kommuneveg og går ikkje i nærheten av ømsøkt parsell.

- Opplysninger i saken:

Side 4 avsnitt 2:

«Etter en helhetlig vurdering vil fordelene med innvilgelse av dispensasjon klart overveie ulempene»

Side 6 avsnitt 7:

«Administrasjonen kan ikke, etter ei samla og konkret vurdering, sjå at føremonene ved omsøkte frådelling er større enn ulempene.»

Tiltakshaver ønsker at klagebehandler ser på disse to avsnitt tett opp mot hverandre. Da disse avsnitt kan oppfattes som «motstridene.»

Tiltakshaver ser det slik at plan og bygningslovens §19-2. er oppfylt, på punktet om at fordelene er klart større enn ulempene.

Tiltakshaver ber om at klage blir tatt til følge og at dispensasjon blir gitt.

Mvh

Tiltakshaver
Jan-Tore Kolås