

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
102/18	Plan- og miljøutvalet	PS	29.08.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	17/1760

Klage på avslag på søknad om etablering av tilkomstveg til fritidsbustad - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseide)

Vedlegg :

Klage på avslag om tilkomstveg - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseidet) Klage på avslag om tilkomstvei, Fjellsende (Vågseidet) Vedlegg 1, Kvittering for nabovarsel Vedlegg 2, Godkjenning av avkjørsel fra vegavdelingen Avslag på søknad om tilkomstveg - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseide) Uttale - Lindås - Gbnr 100/13 - Fjellende - Vågseide - etablering av tilkomstveg - Dispensasjon Tilleggsdokumentasjon - gbnr 100/13. A200 Veiprofil Søknad om løyve til tiltak - avkjørsel, veg og utsleppsløyve - gbnr 100/13 Vabø A1 Søknad om tillatelse i ett trinn D1 Situasjonsskart Vabøvegen, gbnr 100-13 Q1 Søknad om avkjørsel fra kommuneveg Q2 Kopi av skyldskifte Q3.1 Erklæring om rett i fast eigeidom, ikke tinglyst Q3.2 Brev fra kartverket angående tinglysning Q4 Svar fra Statens vegvesen Q5 Landbrukssak Gbnr 1003 Fjellsende - Uttale til vegframføring til gbnr 10(1) Vabø - spørsmål angående etablering av ny avkjørsel og vei A300 Situasjonsplan, forslag til plassering av vei Vegstrekningsplan

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF føremålet og etablering av tilkomstveg datert 21.06.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 102/18

PM - behandling:

Fellesframlegg v/H.Brunborg-Ap:

PMU tar klagen til følgje og gir løyve til opparbeiding av tilkomstveg til fritidsbustad til gnr./bnr 100/13. PMU gir dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel til tiltak i LNF-område og dispensasjon frå §5.5 i kommuneplanen.

Vegen skal etablerast som ein grusveg utan vegskulder.

PMU ser at landbruksinteressene har store føremoner med å få betra tilkomst til drift av beiteområde. Det er begynnande attgroing i beiteområdet, og vi ser at areal som går med til etablering av veg vil kunna erstattast av reetablering av beitemark ved mogeleg tilkomst med moderne landbruksutstyr. Uttale frå gardbrukaren som nyttar området er at det er gunstig å leggje ein veg midt over området, slik som omsøkt, då han får lettare tilkomst til større delar av beiteområdet. Området er ikkje vesentleg brukt av andre enn gardbrukar og tiltakshavar, og veg vil ikkje vere til ulempe for anna enn eventuelt tap av skrinn beitemark.

Ut frå ei samla vurdering ser PMU at omsynet bak føresegnene ikkje er vesentleg sett til side og at føremonane med tiltaket er klårt større enn ulempene med ikkje å etablere denne vegen.

Framlegget vart vedteke med 9 røyster, mot 1 røyst (S. Hageberg Kjeka-Krf)

PM - vedtak:

PMU tar klagen til følgje og gir løyve til opparbeiding av tilkomstveg til fritidsbustad til gnr./bnr 100/13. PMU gir dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel til tiltak i LNF-område og dispensasjon frå §5.5 i kommuneplanen.

Vegen skal etablerast som ein grusveg utan vegskulder.

PMU ser at landbruksinteressene har store føremoner med å få betra tilkomst til drift av beiteområde. Det er begynnande attgroing i beiteområdet, og vi ser at areal som går med til etablering av veg vil kunna erstattast av reetablering av beitemark ved mogeleg tilkomst med moderne landbruksutstyr. Uttale frå gardbrukaren som nyttar området er at det er gunstig å leggje ein veg midt over området, slik som omsøkt, då han får lettare tilkomst til større delar av beiteområdet. Området er ikkje vesentleg brukt av andre enn gardbrukar og tiltakshavar, og veg vil ikkje vere til ulempe for anna enn eventuelt tap av skrinn beitemark.

Ut frå ei samla vurdering ser PMU at omsynet bak føresegnene ikkje er vesentleg sett til side og at føremonane med tiltaket er klårt større enn ulempene med ikkje å etablere denne vegen.

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, kan utvalet kun gje dispensasjon. Administrasjonen vil følgje opp med løyve til etablering av vegen når det ligg føre vedtak etter jordlova. Vedtaket vert eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 100/13

Adresse: Vabøvegen 50

Tiltakshavar/eigar: Kenneth Hodneland og Trine Pedersen Hodneland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om etablering av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr 100/13. Eigedomen ligg innafør eit LNF-området i kommuneplanen sin arealdel og ned mot Austrevatnet. Omsøkte veg skal først inn på Vabøvegen som er kommunal veg.

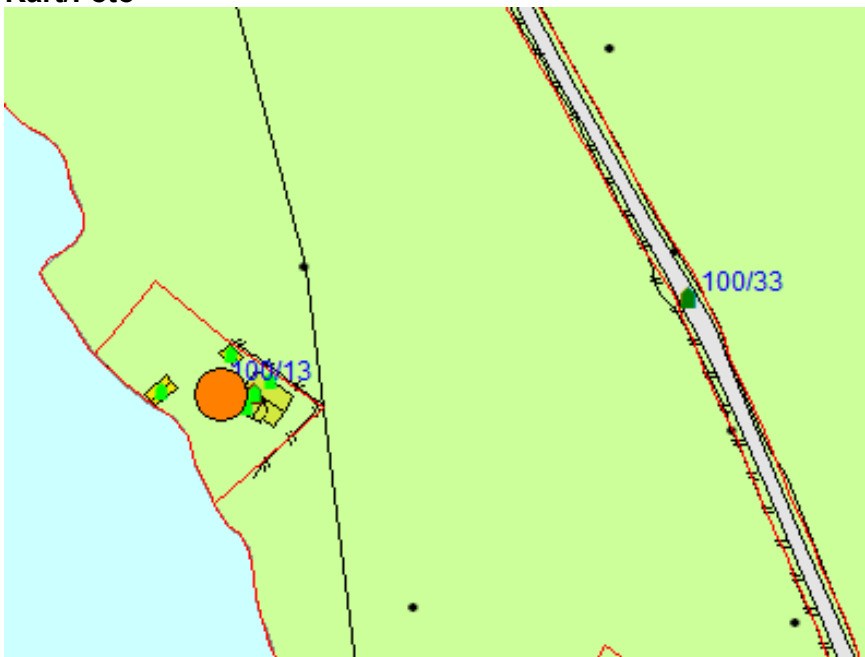
Det vart gjeve avslag i vedtak datert 21.06.2018.

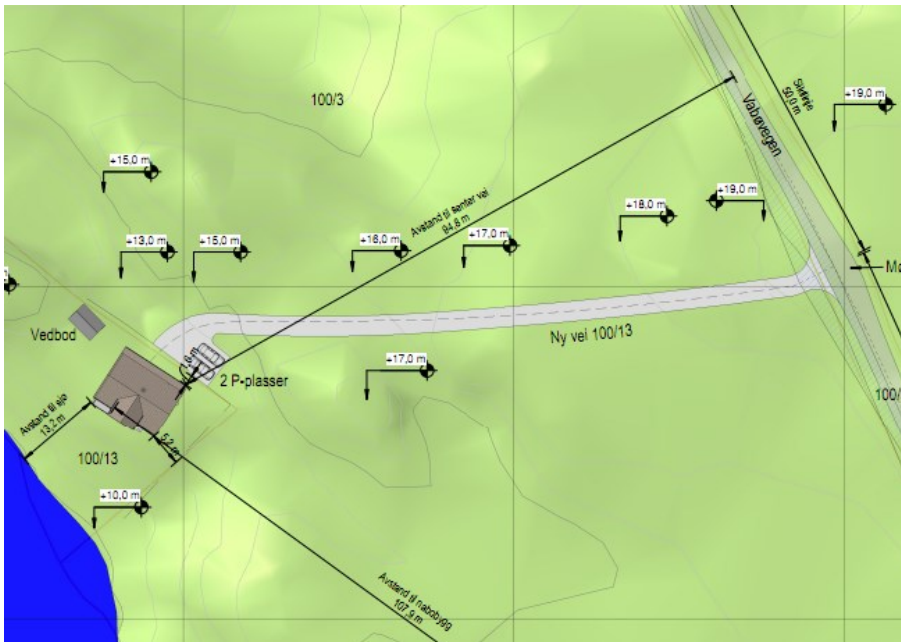
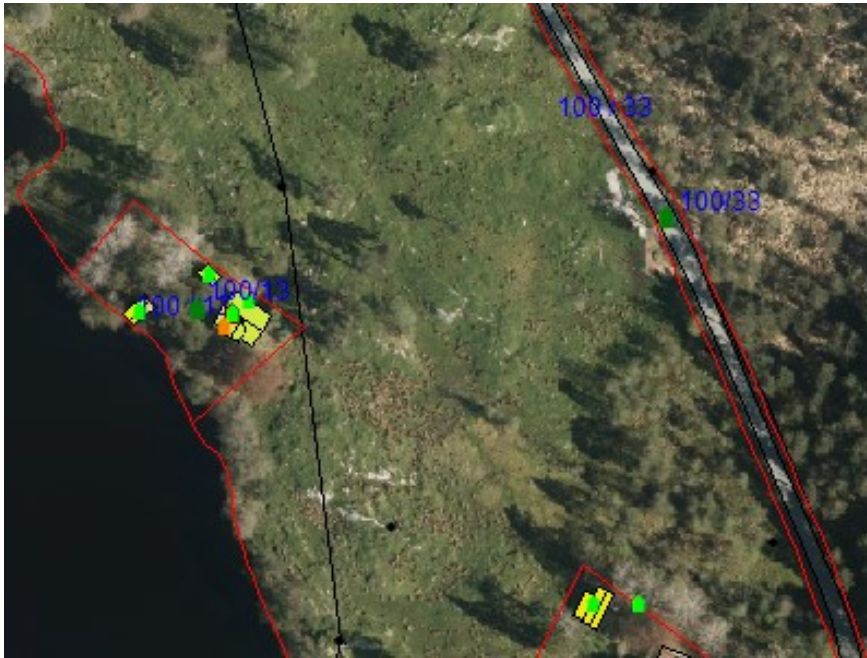
Det er motteke klage på vedtaket av ansvarleg søker den 08.07.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål.

Kart/Foto





Klage

Det er klaga på vedtak med slik grunngeving:

Først skal det påpekes at saksbehandler skriver at søknad om tilkomstvei ble nabovarslet 12.04.2017.

Dette er blitt forvekslet med et nabovarsel som tilhører en søknad om tilbygg til eksisterende hytte

som ble sendt inn 2.6.2017 og som vi mottok igangsettingstillatelse på 17.8.2017. Søknad om

tilkomstvei er datert 28.4.2018 og nabovarslingen er sendt rekommandert 22.3.2018. Se kopi av

kvittering for nabovarsel vedlagt.

Søknad om tilkomstvei ble sendt Lindås kommune 14.5.2018. Den 28.5.2018 mottok vi Tillatelse til

avkjørsel fra kommunal veg – Avkøyrsløse – gbnr 100/13. Se vedlegg. Vegavdelingen skriver i tillatelsen

at den viste avkjørsel er innenfor de krav som kommunen stiller og at det allerede er etablert

tilkomst til landbruksarealet på stedet.

Gbnr 100/13 har tinglyst veirett, til 2,5 m bred vei over gbnr 100/3 (av 16.8.1954). Eier av gbnr 100/3

er positivt innstilt til at veien utføres med 3,0 m bredde av hensyn til tømmebil for fremtidig

avløpsanlegg på gbnr 100/13. Det er ca. 95 meter i luftlinje fra Vabøvegen til prosjektert

slamavskiller, og med et maks slangeutlegg på 100 meter, vil dette være i grenseland, med tanke på

at slange må legges over kupert terreng. Kote ved parkeringsplass er angitt til 6 meter under kote ved

avkjørsel, men prosjektert slamavskiller må graves ned og høydeforskjellen må i følge Norva24

V/Birkeland, måles fra bunn av tank til tømmebil. Maks pumpehøyde er angitt til 8 meter. Prosjektert

tank (Biovac FD5N PEH) har en høyde på 2670mm, og graves ned inne på egen tomt i bakkant av

parkeringsplass, og dermed blir pumpehøyden over 8 meter. Det må også nevnes at tømmebil blir

stående i Vabøvegen under tømning, og være til hinder for trafikk, ved denne løsningen.

Hytten på gbnr 100/13 var tidligere eiet av Lindås kommune. Da nåværende eier kjøpte hytten i

2016, bar hytten preg av dårlig vedlikehold. Det kan tenkes av manglende vei frem til hytten, har

medvirket til at vedlikehold på stedet er blitt nedprioritert. I prospektet som Lindås kommune

benyttet ved salg, ble den tinglyste vegretten nevnt flere ganger, blant annet under «Fakta

om

eiendommen», «Vei, vann og avløp» og «Tilliggende rettigheter/tilknytninger». Det oppleves fra

kjøpers side at denne vegretten er blitt brukt som et godt salgsargument i prospektet, men i praksis

en verdiløs rettighet hvis vegretten ikke kan etableres.

Som vi forstår kommunens og fylkesmannens uttale, så er hovedgrunnen til avslaget, at veien vil

komme til å forringe kulturlandskapet og beiteområdet. Det er en kjent sak at den største trusselen

mot kulturlandskapet i Norge i dag er gjengroing. Dette er også den største utfordringen for dette

beiteområdet, og ettersom det er vanskelig å stelle, blir beitet brukt i mindre og mindre grad for

hvert år som går. Ved bedre tilkomst til beite kan dette unngås.

Fylkesmannen etterlyser en nærmere forklaring for drift og vedlikehold av landbruksarealet. Før

tiltakshaver søkte om å få vei, var de i dialog med nabo bonden, som leier det aktuelle beite av Astrid

og Kari Holmås. Vedkommende var veldig positiv til å få landbruksvei inn på beitet, da beitet er så

vått og ulendt at han ikke kan kjøre maskiner inn på beitet og stelle det. Dette har over år medført at

problemvekster som lyssiv og tistler dominerer vegetasjonen. Konsekvensen av dette er, at den

perioden han har dyr der om sommeren, blir kortere og kortere. Hvis beitet og dermed

kulturlandskapet skal vedlikeholdes bør tilkomst med vei etableres inn i området. Dette støttes også

av grunneierne.

At veien legges inn midt på beitet, gir den beste tilkomst til hele beitearealet, og det kommunale

landbrukskontor har ingen innvendinger dersom den planlagte vegen kan benyttes til drift og vedlikehold av landbruksarealet på begge sider av veien.

Tiltakshaver har avtalt med grunneier Astrid og Kari Holmås, at det ikke skal bygges gjerde langs

veien, og at veien skal legges naturlig inn i landskapet for at dyrene lett kan passere og bruke hele

beiteområdet. For å unngå unødvendig inngrep i landskapet skal også veien etableres uten

sprengningsarbeid. I avslaget står det at veien skal prosjekteres med 3 meter bredde og tilhørende

veiskuldre på begge sider på 0,5 meter. Dette er ikke korrekt. Veien skal være 3 meter bred og ikke

ha veiskuldre, med beitemark helt inn til veien. Det er også avtalt at veien ikke skal asfalteres, men

etableres som grusvei, nettopp med tanke på kulturlandskapet. Traseen der veien skal gå, består i

dag hovedsakelig av lyssiv, tistel og deler av ur. Beitet vil derfor ikke bli nevneverdig forringet av

veien som legges her. Veien vil i stedet bidra til at beitet kan reetableres og kulturlandskapet vedlikeholdes.

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. Det krev difor særskilte grunnar for å dispensere frå LNF-føremålet og omdisponere

jordbruksareal.

Vegen er planlagt over innmarksbeite, dette vil dele opp nyttbar beitemark. Samstundes vil det i denne saka vere snakk om om lag 300-400 m² med beitemark.

Ved ein eventuell etablering av slamavskiljar vert det stilt krav til at ein kan plassere tømmebil inntil 100 meter i frå anlegget og ikkje høgare enn 8 meter i horisontalplan frå bil til anlegg. Desse vilkåra er begge stetta ved tømning i frå veg for denne fritidsbustaden og behovet for tilkomstveg for tømmebil fell difor vekk.

Administrasjonen finn det uheldig å dela opp innmarksbeite. Sjølv om garden kan nytta vegen ved drift av arealet, er det ikkje naudsynt med fast dekke for landbruksveger.

Arealet ligg ned mot Austrevatnet der kulturlandskapet i stor grad er bevart. Sjølv om det er opna opp for ein fritidsbustad her, vil det slik administrasjonen ser det vere negativt for område å tillet ei køyreveg da den vil redusere de kvalitetar dette område har.

Administrasjonen har forståelse for at ein ynskjer tilkomstveg til fritidsbustad, men finn ikkje at det ligg føre tilstrekkeleg grunnlag for å gje dispensasjon, og vurderer det slik at omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilstidesatt.

På bakgrunn av dette er ikkje vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl § 19-2 oppfylt.

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

Det er i innsendt klage vist til at eigar har ei tinglyst rett til å etablere ei veg med bredde på 2,5 meter og at eigar av gbnr 100/3 er positiv til veg med bredde på 3 meter.

Ei tinglyst rett sikrar ei privat rett, men etablering av veg må sjåast i høve til dei vilkåra som må vera stetta for at det kan gjevast dispensasjon.

I vår vurdering er det lagt vekt på det terrenginngrepet vegen vil gjøre over landbruksareal og kva innverknad dette får for kulturlandskapet i området. Det går fram av søknad at eigar av landbrukseigedomen er positiv til tiltaket og at planen er at denne vegen også skal nyttast til drift av landbrukseigedomen. Slik vi vurderer det er det ikkje naudsynt for drift av landbrukseigedomen å etablere tilkomstveg, og administrasjonen legg difor lite vekt på dette

i vurderinga.

Det er i klage syna til at arealet let seg vanskeleg vedlikehalde, og det har ført med seg ein del ugras og dette får negative verknader for bruk og drift av beite.

Det er forskjellige behov kva gjeld tilkomst med driftskøyretøy fram til landbruksmark og tilkomstveg fram til fritidsbustad. Vidare syner vi til at drift av garden ligg utafor det søknaden omhandlar.

Det må liggje særlege grunnar til for at ein skal opne opp for omdisponere knappe jordressurser. Vegen skal kun tene ei enkel fritidsbustad, der det samstundes ikkje ligg eit krav til tilkomstveg fram til eigedomen.

Ønskje om tilkomstveg til fritidsbustad og etablering av denne gjer seg gjeldande for mange fritidseigedommar i kommunen. Det er ein stor del av dei eksisterande fritidsbustadane i kommunen som må legga tilkomstvegen over landbruksareal. Det er ikkje særskilte omsyn som gjer seg gjeldande i denne saka, som ikkje kan gjera seg gjeldande i andre liknande saker. Administrasjonen vurderer det slik at saka kan gje uheldig presedensverknad for andre liknande saker og syner her til at Fylkesmannen også har vurdert presedensverknaden som uheldig.

Vi kan ikkje sjå at det er kome nye moment i saka som talar for å omgjere vedtak om avslag av dato 21.06.2018. Administrasjonen oppretthald difor sitt avslag om dispensasjon og avslag på søknad om tilkomstveg til fritidsbustad.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017001760&