



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 Bergen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3767 - 18/27335

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
06.09.2018

Oversending av vedtak til klagevurdering - gbnr 233/6 Eide indre

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF for oppføring av våningshus med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 398m² og bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 221m². Gbnr 233/6 er ein landbrukseigedom med fleire teigar på om lag 282 mål utan våningshus. Våningshuset vart riven for fleire år sida. Det er inga aktiv gardsdrift på eigedomen. Landbrukseigedomen vert lånt ut som sauebeite til nabo for at eigedomen ikkje skal gro igjen. Det er ingen bustadhus på eigedomen. Det er ein driftsbygning (løe) og vaskehus på eigedomen som ikkje er i bruk.

Eigedomen er på ca. 282 mål. Av dette er 5,1 dekar fulldyrka jord og 30,9 dekar innmarksbeite. Einebustaden er tenkt plassert like nord for driftsbygninga og vaskehuset slik at dei tilsaman utgjer eit gardstun på landbrukseigedomen.

Det vart gjeve avslag i vedtak, datert 23.05.2018. Det er motteke klage frå tiltakshavar den 29.05.2018. Klager vart gjeve frist til 06.07.2018 til å supplere klagen. Advokatfirma Harris AS har på vegne av klager rettidig supplert klagen den 03.07.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) er definert som LNF-føremål (landbruk-natur og friluftsliv) med særleg 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.

Krav til dispensasjon frå LNF

Det er krav til dispensasjon frå LNF-føremålet (landbruk) då garden ikkje er i drift. Dette følgjer forutsetningsvis av KPA pkt. 5.2 der begrepet «landbruk» forutsett drift på garden samt veileder frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet «Garden som ressurs» side 6 bokstav a der det vert forutsatt «drift» og «igangværende landbruksdrift» for å være innanfor LNF-område.

Administrasjonen har på denne bakgrunn lagt til grunn at oppføring av våningshus på garden utan drift,



ikkje er i samsvar med LNF-føremålet. Oppføring av våningshus utan drift på garden krev dispensasjon frå landbruksføremålet.

Krav til løyve etter jordlova

Det er krav til omdisponeringsvedtak etter jordlova då eigedomen på ca. 282 mål er registrert med 5,1 dekar fulldyrka jord og 30,9 dekar innmarksbeite.

Det ligg føre vurdering og løyve til omdisponering etter jordlova frå Landbruk, sjå sak 18/1789:

Landbrukseigedomen gbnr 233/6 Eide:

Landbrukseigedomen er totalt 282,3 dekar. Av dette er 5,1 dekar fulldyrka og 30,9 dekar innmarksbeite. Vidare er det 218 dekar produktiv skog, 26,1 dekar anna utmark og 2,2 dekar veg/bygg. Det er ein eldre driftsbygning på eigedomen med tilkomstveg. Våningshuset på garden er rive for mange år sidan. Tidlegare eigar har hus på frådelt tomt. Søkjar overtok garden etter bestemora i 2014.

Saksutgreiing:

Det vert synt til rundskriv M-1/2013 Omdisponering og deling som omtalar dette på side 10. Tiltak som ikkje er knytta til jordbruksproduksjon må søkje om omdisponering for bruk av dyrka og dyrkbar jord til andre formål jfr § 9 i jordlova. Utdrag frå rundskriv M-1/2013 : Begrepet "jordbruksproduksjon" dekker all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium, for eksempel til produksjon av mat og fôr samt hagevekster. Begrepet omfatter vidare bygninger som er direkte knyttet til driften av eiendommen, samt våningshuset.

Det sentrale i denne saka er kor vidt tiltaket kjem innunder begrepet jordbruksproduksjon. Dersom det skal foregå ein produksjon av landbruksprodukt av eit visst omfang er våningshuset (hus nr 1 på garden) definert som jordbruksproduksjon.

I Nordhordland er det mange og små gardar med eit beskjedent produksjonsvolum. Det er difor få heiltidsbønder som har hovedinntekta si frå jordbruket. Det er mange som driv gardane sine med andre icentiv enn berre inntekt. Det handlar om å stelle/vedlikehalde innmark, bygningsmasse og oppretthalde tradisjonar, kultur og kunnskap.

Den framlagte driftsplan frå søkjar som tek utgangspunkt i garden sine ressursar er det som er og har vore landbruket i Nordhordland i «alle år» - ei attåttnæring til anna arbeid. På bakgrunn av dette meiner landbruksavdelinga at det omsøkte tiltaket er i tråd med kommuneplanen i området (LNF) og kjem innunder begrepet «jordbruksproduksjon» og såleis ikkje treng løyve til omdisponering etter § 12 i jordlova.

Konklusjon:

Tiltaket kjem innunder begrepet jordbruksproduksjon i §9 i jordlova. Tiltaket er såleis i tråd med kommuneplanen (LNF) og treng ikkje omdisponeringsløyve i jordlova.

Vedtak

Søknad om oppføring av våningshus på gbnr 233/6 Eide vert, på bakgrunn av framlagt driftsplan, vurdert til å vera i tråd med begrepet jordbruksproduksjon i jordlova. Det vert elles synt til saksutgreiinga. Vedtaket har heimel i §§1 og 9 i jordlova.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore på høyring til regionale og lokale styresmakter:

Det er henta inn uttale frå Fylkesmannen den 09.05.2018.

Det er henta inn uttale frå Planavdelinga den 16.05.2018.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.11.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense, gbnr 233/8, vist til å vere 18 meter.

Avstand frå bustad til offentleg veg er opplyst å vere lengre enn 40 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentleg vass- og kloakkanlegg.

Det er kommunal vatn- og avløpsleidning i området. Det føreligg uttale frå avdeling for vatn og avløp i kommunen, datert 19.12.2017, der det vert uttalt at det er uproblematisk å få kopla bustaden til kommunal vatn- og avløpsleidning.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Utvida bruk av avkjørsle til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 02.01.2018. Det ligg føre tinglyst avtale/avtale om vegrett over gbnr 233/8 til gbnr 233/6 av 13.12.2017.

Politisk handsaming

Saka vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 29.08.18, der følgjande vedtak vart fatta:

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus datert 23.05.2018 vert omgjort med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert tatt til følge, og det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for det omsøkte tiltaket. PMU meiner at det omsøkte tiltaket passer inn i kulturlandskapet og til eksisterande bygningsmiljø på eigedommen. Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande anlegg for vatn og avløp og intern veg.

Saksframlegget med vedlegg er lagt ved. Resten av dokumenteta i saka er tilgjengeleg på Lindås kommune sitt innsyn.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017003767&

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål

om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Spørsmål i saka kan rettast til sakshandsamar Tone Furustøl på e-post: tone.furustol@lindas.kommune.no eller på telefon 56375401.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad som våningshus - gbnr 233/6 Eide indre

Søknad om dispensasjon - gbnr 233/6 Eide indre

Situasjonsplan

Uttale frå VA-avd.

Tilleggsdokumentasjon vedk dispensasjonssøknad - gbnr 233/6 Eide indre

Løyve til utvida bruk av avkjørsle frå kommunal veg.

Tilleggsdokumentasjon - gbnr 233/6 Eide indre

Sitplan

Bilde

Nabovarsel

Hustegninger, EIDE

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - gbnr 233/6 Eide indre

Uttale - Lindås - Gnr 233 Bnr 6 - Eide indre - oppføring av enebolig - Dispensasjon

Uttale - gbnr 2336 eide indre

Klage på vedtak - gbnr 233/6 Eide indre

Vedlegg til klage på avslag på dispensasjonssøknad for oppføring av einebustad - gbnr 233/6 Eide indre

EDOCS - 1477881 - Sak 173767 - 1813625 Klage på avslag på dispensasjonssøknad for oppføring av enebolig - gbnr. 2336 Indre Eide

EDOCS - 1477932 - Sak 177367 - 1813625 - Bilder fra klage 03.07.2018

Jordlovshandsaming av søknad om oppføring av våningshus på gbnr 233/6 Eide

Kopi til:

Harris Advokatfirma AS	Postboks 4115 Sandviken	5835	BERGEN
Harris Advokatfirma AS	Postboks 4115 Sandviken	5835	BERGEN
Ingebjørg Eide	Kalvatræ 5	5911	ALVERSUND
Ingebjørg Eide	Kalvatræ 5	5911	ALVERSUND
Nhb Vest AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Nhb Vest AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

Bergen