



Raymond Haukås Vabø
Seimsstranda 205

5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/581 - 14/5679

Saksbehandlar:
Arnold Matre
Arnold.Matre@lindas.kommune.no

Dato:
12.03.2014

Dispensasjon vert gjeve i klage - avslag på søknad om deling gbnr 173/42 Rydland

Vedlagt følgjer vedtak.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Andre mottakere:
Raymond Haukås Vabø

Fylkesmannen i Hordaland

Hordaland Fylkeskommune

Anna Haukås

Christer Vabø



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
21/14	Plan- og miljøutvalet	PS	05.03.2014

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Arnold Matre	Gbnr - 172/42, HistSak - 2013/1695	14/581

Klage på avslag på søknad om deling gbnr 173/42 Rydland

Vedlegg:

Klage på avslag om deling
Diverse vedlegg til saka
Fullmakt
Kart
Kvittering for nabovarsel
Søknad om deling
Søknad om dispensasjon

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Argumenta som er sett fram i klagen motteke 03.02.14, er vurdert. Lindås kommune kan ikkje sjå at det er komen fram nye vesentlege moment i saka. Klagen vert ikkje teken til følgje. Vedtaket er heimla i Plan- og bygningslova § 19-2 og arealdelen til kommuneplanen

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:

Fellesframlegg:

Plan og miljøutvalet tar klagen til følge og gir med heimel i Pbl. §19-2 dispensasjon til frådelling og bygging etter kommuneplan § 5.14 med inntil 2 bueiningar pr. tomt.

-Landbruk vert ikkje sett vesentlig til side då arealet allerede er eksisterande bustad tomt.

Utvalet kan ikkje sjå at kulturlandskapet blir forringa av tiltaket.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og miljøutvalet

Saka gjeld:

Gnr.173 bnr.42 er ein litt stor bustadeigedom, areal 3,9 da. Heimelshavar ynskjer at det skal delast frå to tomtar kvar på eitt da, som skal overdragast til to av heimelshavar sine barnebarn. Dei to tomtane ligg på kvar si side av eksisterande bustadhus der heimelshavar bur sjølv.

I samband med gjennomføring av denne saka har Raymond H. Vabø fullmakt til å opptre på vegne av heimelshavar.

Planstatus/dispensasjon:

Eigedommen er ein bustadeigedom, men den ligg i LNF område med omsynssone landbruk oL30 – Åse, Seim, Nesse. Det er såleis naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan for gjennomføring av tiltaket.

Det er søkt om dispensasjon til både deling og bygging.

Nabovarsel:

Tiltaket er varsla til naboar og det har ikkje komme merknad.

Tilkomst:

Det er søkt om løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp til fylkesveg 401. Det ligg føre førebels svar frå Statens Vegvesen: "Søknaden om utvida bruk vil bli godkjent etter at Lindås kommune har godkjent frådelinga."

Den private vegen som går forbi eigedommen er eigd av gnr.137 bnr.5, og i avtale om vegrett datert 23/4-13, vert det gjeve vegrett til dei to nye parsellane på visse privatrettslege vilkår.

Vassforsyning og avløp:

Vatn skal komme frå borehol. Utslepp skal vere til privat fellesanlegg. Det er sendt søknad om løyve til utslepp, men det ligg ikkje føre svar enno.

Administrasjonen har vore på synfaring. Tiltakshavar var ikkje tilstade.

Vurdering av dispensasjon pbl §19-2:

Etter §19-2 i plan- og bygningslova, kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegnar fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen bør ikkje dispensere når ei direkte råka overordna styresmakt har uttalt seg negativt.

Føremålsføresegna i lova er: "Loven skal fremme berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar."

Føremålet LNF har følgjande pkt.5.1: Føremålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd.

Området der 173/42 ligg er omsynssone for landbruk, det er såleis rekna som eit viktig landbruksområde både når det gjeld produksjon og kulturlandskap. I området er omsynet til friluftaktivitetar mindre viktig.

173/42 er ikkje landbruk og det er såleis verknaden av å gje løyve til to bustadar til for landbruket generelt i området som må vurderast. Verknaden for kulturlandskapet er og viktig.

173/42 er ein liten haug, eit brot i terrenget som i gardskartet er klassifisert som uproduktiv skog og innmarksbeite. Haugen framstår som eit samla heile medan landskapet rundt i liten grad heng saman med haugen. Landskapet rundt er fulldyrka jord i drift.

Området der haugen ligg, stig nokså bratt frå FV 401. På grunn av denne stigninga er det vanskeleg å sjå landskapet. Det framstår som lukka når ein ser opp i det frå vegen. Heller ikkje om ein kjem frå sør eller nord forbi på vegen, kan ein sjå området tydeleg fordi det skrånar ned mot ein liten dal som går aust-vest.

I tillegg til den geografiske plasseringa som gjer landskapet lite eksponert, er det frå før fleire hus i denne skråninga. Det er og ein del lauvskog som er med å skjermar landskapet mot innsyn.

Det er fulldyrka areal rundt, og med eit auka tal bustadar kan det tenkast at det vert auka konflikt knytt til drift av desse areala – t.d. spreining av gylle, slått på seine kveldar og eventuelt beite av husdyr. Det er nok av eksempel på at folk som sjølv ikkje høyrer til landbruket, kan verte irritert av gyllelukt, bjølleklang eller "støy" frå dyr.

Det kan såleis tenkast at ein frådeling med tanke på fleire hus, kan føre til auka drifts- og miljømessige ulemper.

Bustadar inn imellom landbruksareal i full drift kan føre til redusert tryggleik. Ungar kan komme i vegen for jordbruksreiskap, eller dei kan forvilla seg inn på beiter der det kan verte konflikt med husdyra. På den andre sida er det lite trafikk og stor avstand til trafikkert veg. Konkret i denne saka er det familie som står som kjøpar av tomtene. Saka må likevel verta vurdert ut frå at frådelt tomte vil vera fritt omsettelege, og at det på eit seinare tidspunkt kan vera nye eigarar som ikkje har same relasjonen til noverande eigarar av landbrukseigedomen.

Ved bygging i eit område som dette der det i utgangspunktet ikkje er ynskjeleg med frittliggende bustadar, vert det særst viktig å ta omsyn til byggeskikken på staden og til landskapet når ein vel kva hus ein vil bygge. Dette er ekstra viktig her, av di det ligg eit eldre SEFRAK registrert hus rett nedanfor haugen.

Tilhøve til kommuneplanen:

I arealdelen til kommuneplane er arealet sett av til LNF- område. Omsøkte areal ligg også innanfor

sone med særskilt omsyn landbruk. oL30 omfattar område Åse – Seim – Nesse og er eit over 10000 daa meir eller mindre samanhengande jordbruksareal. Dette er det største i Lindås. Det er mange aktive bruk og er utsett for utbyggingspress (jf planskildringa).

Seimsbygda er ei viktig jordbruksbygd samstundes som det er sterkt ønske om vidare vekst og nye areal til utbygging. Det er ei lang planhistorie både i høve til overordna plan og einskilde reguleringsplanar. Sjølv om bnr 42 er ein tidlegare frådelt tomt til bustadføremål, ligg den i eit viktig landbruksområde. Det vil vera eit uheldig signal dersom det vert opna for å innvilga einskildtomter i dette området.

Kommunestyret vedtok arealdelen til kommuneplanen i sak 100/11 22.09.11. I vedtaket står det i tilleggspunkt 1.; «Som konsekvens av at samfunnsdelen av kommuneplanen ligg opp til 1000 nye innbyggjarar bed ein rådmannen leggja fram prioritert liste over aktuelle område for små bustadfelt. Saka skal leggjast fram for kommunestyret.»

Ei av dei aktuelle område for å vurdere mindre nye bustadfelt er Seimsbygda. Det er meldt oppstart for dette arbeidet og det vil etter planen verta gjennomført i 2014.

Rådmannen er kritisk til å auka talet på einskildhus i dette området utan at deg skjer gjennom ein planprosess der alle sider av saka vert vurdert.

Vurdering av deling pbl | 20-1 og 26-1:

Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår tilhøve som er i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at det vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjønn er mindre vel skikka til bygging på grunn av storleik eller form.

Det vert synt til drøfting over når det gjeld tilhøvet til lov og plan. Storleiken på tomtene og forma er etter administrasjonen si vurdering ikkje i strid med § 26-1.

For å kunna vurdere løyve til frådelling må den nye eininga dokumentera tilgang på vatn, avløp og veg. Vatn skal sikrast med borehol på eigen tomt, medan rett til avkøyrsløse og naudsynt vegrett er dokumentert. Dersom det vert vurdert å gje løyve til frådelling må det vera på vilkår av at innsendt søknad om utslepp vert innvilga.

Då rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon til LNF-føremålet vert ikkje løyve til deling og bygging etter plan- og bygningslova vidare vurdert vidare.

VEDTAK:

Med heimel i pbl §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen av kommuneplanen som omsøkt.

Det vert såleis heller ikkje gjeve løyve til deling av gnr 214/3 som omsøkt.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av vurderingane over.

Handsaming av klage:

I skriv til kommunen stempla inn 03.02.2014 klagar søkjar på vedtaket. Klagen ligg ved saka, men hovudpunkta vert attgjeve under:

-Kjøparane til dei to tomtene har sterk tilknytning til staden

-Har midlertidige bustader på Seim. Er barnefamiliar som er engasjerte og deltakande i lokalsamfunnet.

-Syner til saksutgreiinga der det vert framheva at det omsøkte arealet alt er delt frå til bustadføremål og at det ikkje er eigna til landbruksproduksjon.

-Framhevar at både kjøparane er vaksne opp på Seim og at dei er godt kjent med følgjene av gardsdrift. Vil ikkje oppleve at eventuell lukt og støy vil vera forstyrrende.

-Framfører at det ikkje er farlegare å veksa opp i bustader mellom landbruksareal enn det til dømes er å veksa opp med trafikk i ein by. Dei vil læra opp ungane til å ha respekt til dei som driv landbruk, samt at dei vil forsterka gjerdet kring eigedomen.

-Peiker på det faktum at det alt er fleire hus i området og at dette talar for å gje dispensasjon til frådelling.

-Dei to husa vil ikkje øydeleggja for landbruket eller kulturlandskapet.

-Vil godta dei vilkår som vert sett opp dersom dei får løyve til deling og bygging.

-Framfører at det at området ligg innanfor sone med særskild omsyn for landbruk ikkje bør vera avgjerande då det allereie er skilt ut både einskildtomtar og bustadfelt.

-Det er gang- og sykkelavstand til barnehage, skule, butikk, badevik og natur. Området høver godt til eit mindre bustadområde.

-Oppmodar plan- og miljøutvalet til å gje dispensasjon til å dela frå og byggja på dei to eigedomane.

Administrasjonen har vurdert argumenta i klagen. Slik administrasjonen ser det er det ikkje komen inn vesentleg nye argument som skulle tilsei at rådmannen finn grunn til å ta klagen til følgje.

Fleire av argumenta går på kjøparane sin personlege tilknytning til området/eigedomen. Desse er reelle og viktige for søkjarane, men slike omsyn skal normalt ikkje ha avgjerande vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningslova.

Det er argumentert for at ei frådelling av to bustadtomter ikkje vil ha større negative følgjer for kulturlandskapet og landbruksdrifta. I saksutgreiinga er det også gjort greie for at bnr. 42 ligg slik til

at ytterlegare hus her ikkje vil vera særleg synleg frå fylkesvegen. Det er også riktig at tilgjenge til landbruksarealet ikkje vert råka av tiltaket.

Vedtaket om ikkje å gje dispensasjon frå LNF-føremålet var grunngjeve med :

1. Planstatus – Lnf føremål med omsynssone landbruk.

2. Ei eventuell opning for nye hus i området bør skje gjennom ein reguleringsplanprosess, i samsvar med intensjonen i kommuneplanen.

Administrasjonen syner til saksutgreiinga der det vert peika på at Seimsbygda er ei viktig jordbruksbygd samstundes som det er sterkt ønskje om vidare vekst og areal til utbygging. I slike område er det særskilt viktig at utbygging vert sett i gang etter ein overordna planavklaring der alle ulike interesser vert vurdert.

I samband med utarbeiding av kommuneplanen for Lindås (2011 – 2023) kom det innspel om at eit område like aust for bnr. 42 (innspel 124 på bnr. 5) skulle leggjast ut som byggjeområde. Dette innspelet var eit av dei områda som ikkje vart teken inn i planen av den politiske styringsgruppa. Grunngjevinga var som følgjer:

«Ikkje i samsvar med målsetjingane om å styrka eksisterande senter og redusera transportbehovet.(...) Konfliktfylt ut frå omsynet til landbruk og kulturlandskap». Ut frå dette kan ein lesa at ein i samband med kommuneplanarbeidet har vurdert at dette var eit område ein ikkje ønskte vidare utbygginga av bustader.

Kommuneplanen er vorte til gjennom omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Planane omhandlar konkrete tilhøve. Det skal såleis ikkje vera ein kurant sak å fråvika gjeldande plan. Ut frå omsynet til medverknad i planprosessen er det viktig at endringar i planar i mindre grad vert styrt av dispensasjonar, men kjem til gjennom kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Veg, vatn, avløp:

I høve plan- og miljøutvalet si handsaming vert det gjort greie for følgjande:

Tilkomst er sikra gjennom privat vegrett samt at Statens vegvesen har gjev førebels positiv uttale om utvida bruk av fylkesvegen.

Vatn skal sikrast gjennom borehol.

Det er sendt søknad om avløp, men denne er ikkje handsama i påvente av utfallet av delings-saka.

Saka er førebels vurdert av byggjesaksavdelinga og det er pårekneleg at det vil verta gjeve løyve til avløp på vilkår.

På bakgrunn av det som er diskutert over meiner administrasjonen at det ikkje er grunnlag for å endra vedtaket fatta i delegert sak. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Plan- og miljøutvalet - 21/14

PM - behandling:

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:

Halvard Rydland (H) var ugild i handsaming av denne saka.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Vedtak:

Plan og miljøutvalet tar klagen til følge og gir med heimel i Pbl. §19-2 dispensasjon til frådeling og bygging etter kommuneplan § 5.14 med inntil 2 bueiningar pr. tomt.

-Landbruk vert ikkje sett vesentlig til side då arealet allerede er eksisterande bustad tomt.

Utvalet kan ikkje sjå at kulturlandskapet blir forringa av tiltaket.