

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ



**Takst &
Eiendomstjenester**

Byggmester Hugo Vedaa

Deres ref.

Vår ref.

Lindås den, 20.02.2014

MERKNADER TIL KOMMUNAL BEHANDLING AV PÅKLAGET VEDTAK KOMMUNENS REF: 2013/1762

1. Innledning

Lindås kommune gav søker dispensasjon til oppføring av våningshus på eiendommen gnr. 102 bnr. 4 i Lindås kommune, i vedtak av 04.12.2014 med referanse 2013/1762. Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i brev av 07.01.2014. Frist for å inngi merknader til kommunal behandling av påklaget vedtak er satt til 21.02.2014. Nærværende merknader er derfor inngitt rettidig.

Vi er kontaktet av tiltakshaver Thomas Fjellsbø, og inngir med dette merknader på hans vegne.

Kommunen har etter klage gitt søker løyve til omdisponering av jord etter jordloven § 9 i vedtak av 12.12.2012. Fylkesmannens klage på vedtak i klagesak etter jordloven § 9 ble trukket. Klagen skulle i stedet anses som forhåndsuttale i dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven. Det foreligger per i dag således et endelig vedtak om omdisponering etter jordloven § 9.

Vurderingen i denne saken gjelder således utelukkende anvendelsen av kommuneplanens – og plan- og bygningslovens bestemmelser.

2. Hvorvidt man er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanen eller plan- og bygningsloven for å føre opp et nytt våningshus på eiendommen

En kan ikke se at det er nødvendig med søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for å kunne føre opp et nytt våningshus, jfr. pbl. § 19-2.

Eiendommen er utlagt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens bestemmelser 5.2, 2. punktum reguleres adgangen til å oppføre bolighus i rene LNF-områder:

«Løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket skal 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 bueinging på eigedomen.»

Bestemmelsen gir etter sin ordlyd ikke noe forbud mot bebyggelse. Det er derfor ikke tale om å måtte dispensere fra kommuneplanen. Spørsmålet er om de vilkår kommuneplanen oppstiller, er oppfylte.

Takst &
Eiendomstjenester AS
Skodvinvegen 112
5956 HUNDVIN

Bank: 6529 05 09577

Foretaksregisteret:
NO 978 671 721 MVA

Mester nr. 4285
hugomestertakst.no
www.mestertakst.no

Telefon: 56 36 07 88
Telefax: 56 36 37 11

Mobilff. **906 80 888**

*Landbruk/næring/bolig
Tilstandsrapporter
Kvalitetsikring
Spesialrådgiver
Skattetakster
- Verk og bruk
Naturskade
Skjønn*



Den skjønsmessige anvendelsen av kommuneplanens bestemmelser underlagt fritt forvaltningskjønn. Kommunens handlingsrom er således betydelig, sammenliknet med den rettslige vurdering som skal foretas i dispensasjonssaker etter pbl. § 19-2.

Kommunen må derfor først ta stilling til om søknaden tilfredsstillende kommuneplanens bestemmelser med hensyn til om det kan oppføres et våningshus på bnr. 4. Det må deretter eventuelt foretas en vurdering av dets nærmere plassering.

Den siterte bestemmelse i punkt 5.2, 2. punktum nedlegger etter sin ordlyd forbud mot å oppføre bolig nr. 3 på eiendommen. Oppføring av bolig nr. 2 ligger innenfor bestemmelsens rammer, såfremt bolig nr. 2 er knyttet til landbruket og er nødvendig for tradisjonell drift.

Boligen skal benyttes som søkers bolig i drift av landbrukseiendommen, og derfor utvilsomt «knyttet til landbruket».

Med hensyn til hvorvidt tiltaket er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift, vises det til at eiendommen står overfor et generasjonsskifte. Søker har odell på eiendommen, og skal overta eiendommen etter sin far og nåværende hjemmelshaver til gården. Dersom neste generasjon skal overta og sørge for videre drift av eiendommen, er det en forutsetning at kjøper skal kunne bo på eiendommen.

Våningshuset som er nærmest til å være tilknyttet eiendommen i dag, ligger på gnr. 102 bnr. 85. Nåværende hjemmelshaver bor i våningshuset. Situasjonen er i realiteten at dersom oppføring av nytt våningshus ikke tillates, vil det i seg selv vanskeliggjøre tradisjonell landbruksdrift på eiendommen. I den sammenheng finner vi det også naturlig å trekke paralleller mellom boligen på bnr.85 og tradisjonelle kårboliger, som muliggjør den videre drift av eiendommen som landbrukseiendom.

Oppføring av nytt våningshus er etter dette nødvendig av «omsyn til tradisjonell landbruksdrift», og tiltaket er derfor i tråd med kommuneplanens 5.2, 2.punktum. Vedtaket kan følgelig ikke omgjøres med den begrunnelse at tiltaket er i strid med pkt. 5.2, 2. punktum. Vi minner i denne forbindelse om at søker etter alminnelige prinsipper har krav på å få gjennomføre tiltak som er i samsvar med plan.

Dispensasjonsvedtaket fremstår derfor som en inkurie forårsaket av Fylkesmannens forhåndsuttalelse i saken, all den tid tiltaket er i tråd med gjeldende plan. Fylkesmannens klage på dispensasjonsvedtaket etter § 19-2 blir derfor lite treffende, og kan ikke tas til følge.

3. Plassering av våningshuset

Den godkjente plassering av våningshuset forutsetter dispensasjon fra gjeldende kommuneplan, og fra plan- og bygningens bestemmelser om avstand fra sjø.

Etter en nærmere vurdering, har tiltakshaver kommet frem til en alternativ plassering av bolighuset, som medfører at det ikke er nødvendig å søke om dispensasjon.

Ny plassering foreslås nordøst for driftsbygningen på eiendommen. Kart som viser plassering, følger vedlagt.

Bilag 1: Kart som viser alternativ plassering av bolig

Kommunen har både rett og plikt til å foreslå ny plassering, dersom omsøkt plassering avslås, jfr. forarbeidene til pbl. § 29-4. Det følger av Høyesteretts avgjørelse inntatt i Rt. 1995 s. 1939, at kommunens kompetanse til å anviser en alternativ plassering ikke er begrenset til den aktuelle byggetomten, men kan omfatte andre arealer tilhørende samme driftsenhet. Det er i denne forbindelse uten betydning at den alternative plassering behandles i forbindelse med behandling av klage.



Det har heller ikke betydning at ny plassering initieres av tiltakshaver.

Kommuneplanen har visse bestemmelser angående plassering av nytt bolighus. For det første stilles det i punkt 5.2, 1. punktum krav til at

«Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet, under dette innpassing til eksisterande bygningsmiljø.»

Videre stilles det etter punkt 5.2, 3. punktum krav til at

«nye bustader plasserast i tilknytning til gardstunet.»

Bestemmelsene er sterkt skjønnspregede, og det synes ikke å være grunnlag for å skulle anvende dispensasjonsvurderingen etter plan- og bygningsloven § 19- 2 (2). Kommunen skal derfor ut fra sitt skjønn avgjøre hvorvidt det skal gis tillatelse til omsøkt plassering, ut fra de føringer kommuneplanen selv gir.

Det oppstilles ikke et absolutt krav til at nye bygninger skal ligge på gardstunet, slik administrasjonen synes å forutsette, eller for den saks skyld tett opp til eksisterende bygningsmiljø. Eksisterende bygningsmiljø er spredt i en sirkel rundt driftsbygningen. Våningshuset vil ved sin nye plassering slutte seg inn i nordøstlig del av denne sirkel, og må sies å være tilstrekkelig innpasset til eksisterende bygningsmiljø.

I vurderingen av om tiltaket plasseres i «tilknytning» av gardstunet, må det dessuten kunne legges vekt på de konkrete forhold ved eiendommen. Det vises til at gardstunet på eiendommen er av mindre betydning der påregnelig drift er utegangersau. Gardstunet består i hovedsak av fradelte boligeiendommer. Ved den nye plassering er våningshuset i alle tilfeller plassert nærmere eiendommens driftsbygning, og tunet for øvrig.

Kommunens administrasjon synes å være av den oppfatning at den nåværende godkjente plasseringen av våningshuset vil medføre at våningshuset fremstår som en «satellitt». Vi oppfatter det videre slik at Fylkesmannen har sluttet seg til denne vurderingen. I denne forbindelse gjør vi imidlertid oppmerksom på at våningshus, etter sin egenart, er en naturlig del av kulturlandskapet på en landbrukseiendom. At våningshus fremstår som satellitter på ellers ubebygde landbruksareal, er hovedregelen og ikke unntaket. Våningshuset vil etter tiltakshavers syn opprettholde kulturlandskapet, noe kommunen selv har lagt vekt på i vedtak av 04.12.2013. Med den plasseringen som nå foreslås, vil våningshuset dessuten ligge i nærmere tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Administrasjonen, og Fylkesmannen, synes videre å legge avgjørende vekt på forringelse av at omsøkt plassering vil forringe landbruksressursene. Det bestrides ikke at slike hensyn er relevante i vurderingen av hvor huset kan plasseres. Den nye plassering er imidlertid meget skånsom mot landbruksressursene. Det vises til at stikkvei fra eksisterende veg til sjø vil legges over knauser med mose. Selve byggetomten vil være i myrlendt område, som til dels også består av mosegrodde knauser.

Kommuneplanens bestemmelser må etter dette sies å være oppfylte, og den nye plassering er derfor i samsvar med plan.



4. Avslutning

Sammenfatningsvis beror klagen fra Fylkesmannen på en uriktig forståelse av hvorvidt pbl. § 19-2 kommer til anvendelse i saken. Tiltakshaver har, i medhold av kommuneplanens bestemmelser, en mulighet for å føre opp et nytt våningshus på eiendommen.

Når det gjelder plasseringen av våningshuset, foreligger det en mulighet for å få dette oppført uten at det kommer i strid med kommuneplanens bestemmelser. Den nye plasseringen som er foreslått i dette brev, medfører at dispensasjon ikke er nødvendig. Det ligger videre innenfor kommunens kompetanse å gi tiltakshaver tillatelse til å bygge på denne alternative plassering.

Det foreslås etter dette at kommunen treffer følgende vedtak i klagesaken:

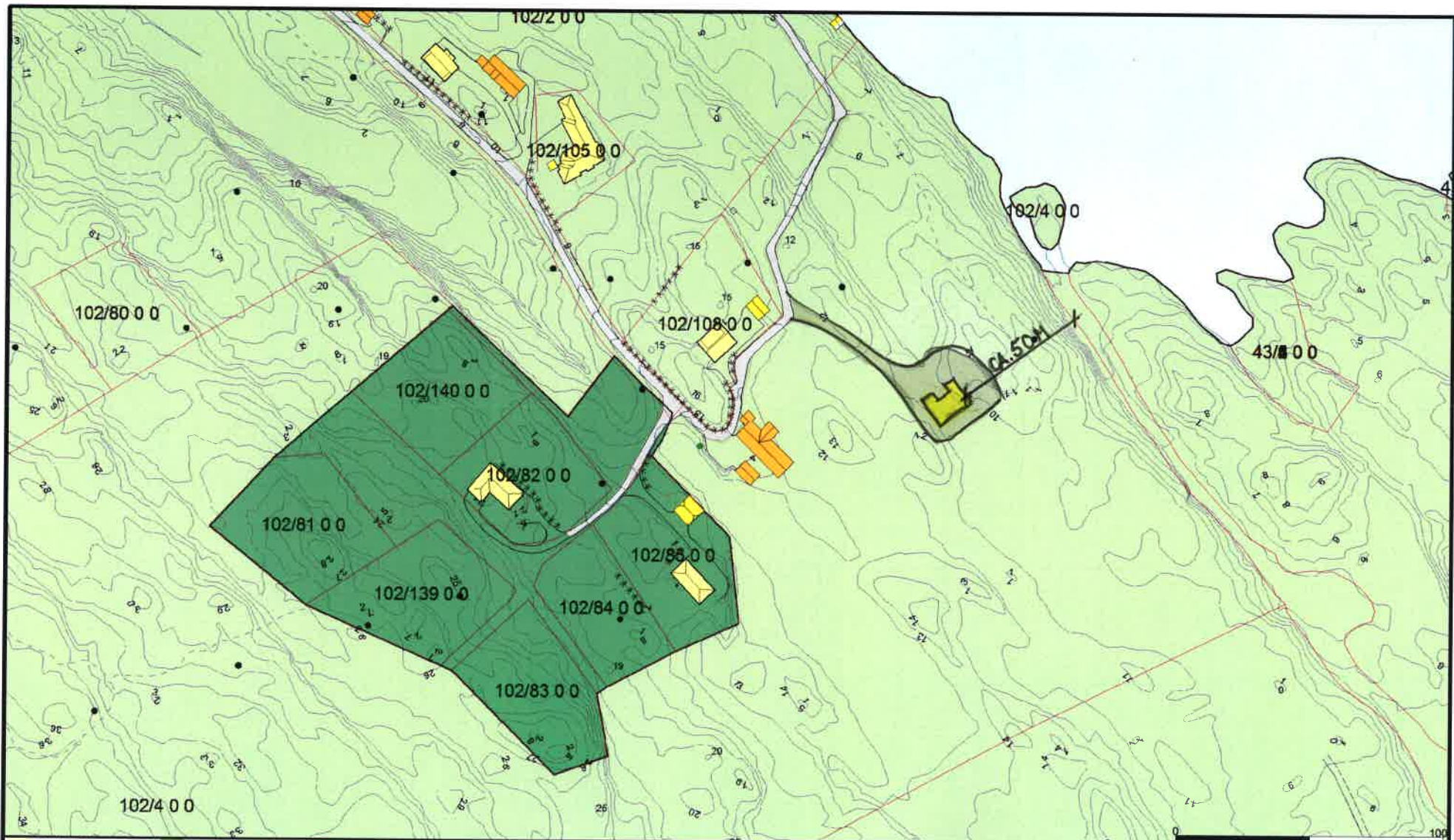
1. Tiltakshaver får rett til å oppføre nytt våningshus på eiendommen gnr.102 bnr. 4.
2. Plassering av våningshus skal være som vist på kart datert 17.02.2014

Med vennlig hilsen

Hugo Vedaa

Byggmester/tekn. - Takstøkonom
Certificate PVM-SHU

Vedlegg: Situasjonsplan med endret husplassering.



Bustadbygging	Idrettsanlegg	Frion råde	Småbøtva
Fritidsustader	Andre typer nærmere angitt be	Skoleområde	Fiske
Semitransformål	Grav og umelund	L.NFR	Akvakultur
O/E privat tenesteyting	Komb bebyggelse og Næring	Spredt bustadbygging	Drikkevann
Fritids- og turistforenål	Veg	Spredt Fritidsbustder	Fribølsområde
Råstoffutnytting	Hann	Spredt Næringsbygging	Kombinerte formål i sjo og vassdrag med eller utan tilhoyrand
Næringsbebyggelse	Grenstruktur	Brnk og vern av sjo og vassdr	illforbrukzone

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

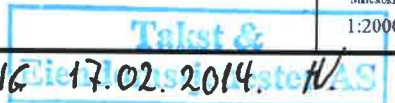


Lindås kommune
Geodata avdeling



Dato: 2014.02.13
Sign: lite

Målestokk
1:2000



NY HUSPLASSERING 17.02.2014. HV