

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
146/18	Plan- og miljøutvalet	PS	21.11.2018
	Plan- og miljøutvalet	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/1125

Klage på avslag på søknad om deling av eigedom - gbnr 172/4 Hopland

Vedlegg :

Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 172/4 Hopland
Søknad om dispensasjon
Situasjonsplan
Redegjørelse
Andre vedlegg
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 172/4
Tilleggsdokumentasjon
Teikningar
Profil veg
Uttale - Gbnr 172/4 Hopland - Oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål - Dispensasjon
Uttale - Gbnr 172/4 Hopland - Oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål - Dispensasjon
Klage på vedtak i administrativ sak 516/18 - gbnr 172/4 Hopland
Gbnr 172/4 Hopland - Svar på søknad om omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom datert 25.09.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 146/18

PM - behandling:

Framlegg frå H. Brunborg-Ap:

Saka vert utsett og utvalet ønsker ei synfaring i neste møte.

PM - vedtak:

Saka vert utsett og utvalet ønsker ei synfaring i neste møte.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følge, er det kun dispensasjonen utvalet kan ta stilling til og vedtaket vert eit nytt enkeltvedtak som partane kan klage på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 172/4

Adresse: Seimstranda 41

Tiltakshavar/eigar: Sigvard Hopland

Klagar: Sigvard Hopland og Oddlaug Aune Hopland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til bustadføremaal ved deling av om lag 1 mål frå gbnr. 172/4. Gbnr 172/4 er ein større landbrukseigedom i drift. Eigedomen er etablert med to våningshus. Det nye våningshuset vart bygd i 1972 med nytt tun og ny intern tilkomstveg. Det eldste våningshuset, samt deler av eldre driftsbygning, skal utgjere den nye bustadtomta på ca. 1 mål. Det eldste våningshuset har vore brukt som heilårsbustad fram til 2015. Dei siste to åra har våningshuset stått tomt. Våningshuset er Sefrak registrert. Den eldre driftsbygninga (illustrert på situasjonsplanen) er ikkje i drift då det er ført opp nye driftsbygningar i 1989. Søknaden om dispensasjon er grunngitt i at sonen vil overta garden med det nye våningshuset og dottera til grunneigar skal busette seg fast i det eldste våningshuset.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 25.09.2018.

Det er motteke rettidig klage på vedtaket av Sigvard Hopland den 11.10.2018.

Klagen sjåast i samanheng med sak 17/2879 som gjeld søknad om tiltak (illustrert på situasjonsplanen) som ein del av landbruksdrifta og som ikkje krev dispensasjon:

-Rive deler av gamal driftsbygning slik at ny tilkomstveg vert tilrettelagt.

-Rive frittstående silo.

-Rive tak over silo lokalisert i del av gamal driftsbygning . Ein silo vert riven til halv høgde, medan ein vert fjerna heilt

-Oppføre ny garasje på ca. 50m² på delar av grunnmur til riven driftsbygning som skal dele

vegg med del av driftsbygning som skal stå igjen.

- Utvida bruk av avkøyrsløse frå Fvl. 401 til det eldste våningshuset . Eksisterande avkøyrsløse vert stengt.

-Etablere ny intern avkøyrsløse frå privat veg og ny intern tilkomstveg til det eldste våningshuset.

Sak 17/2879 vert handsama parallelt med noverande klage.

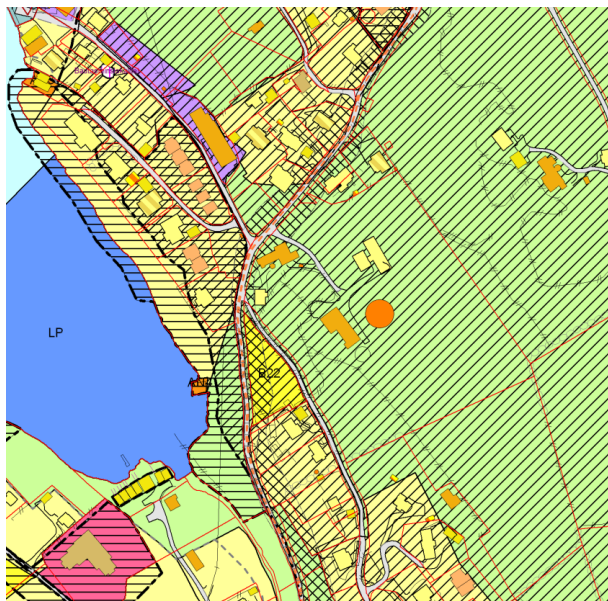
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanens arealdel (KPA) 2011-2023 er definert som LNF-føremål med særleg omsynssone landbruk.

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

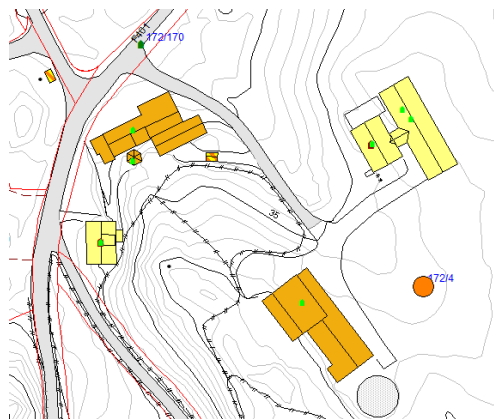
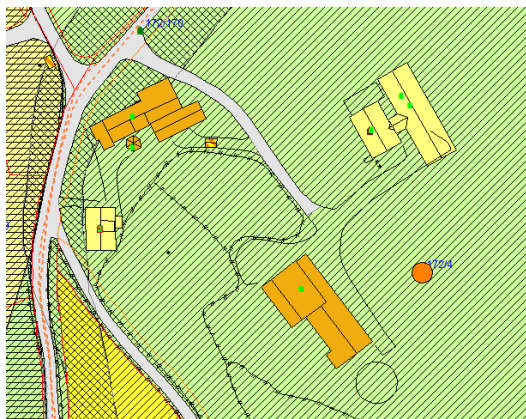
Kart/Foto

Utsnitt oversikt KPA

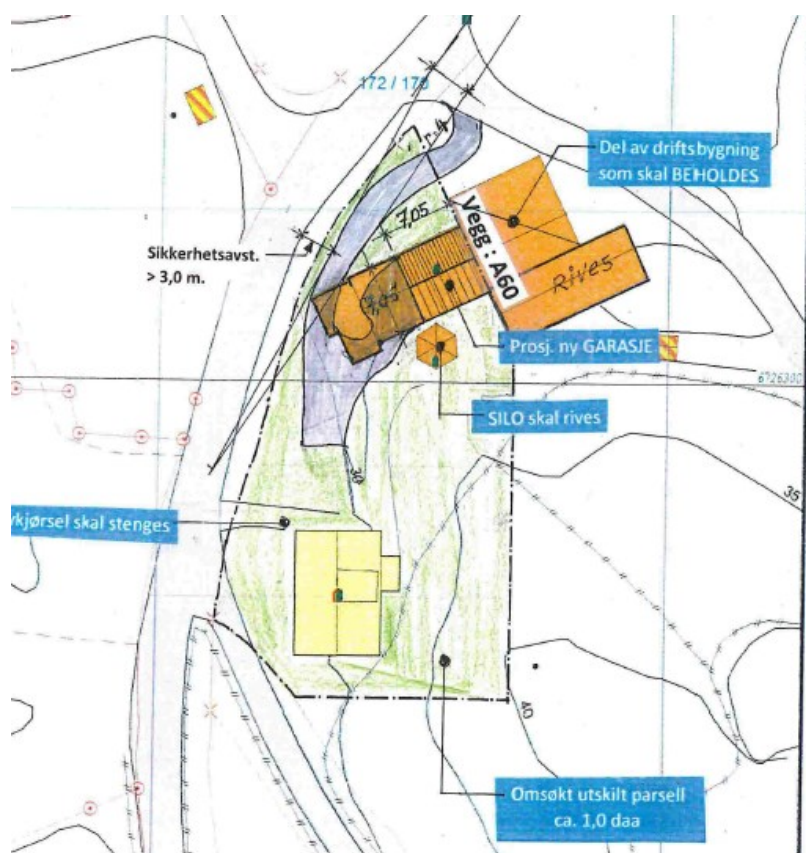


Utsnitt kommuneplanen (KPA)

Utsnitt grunnkart



Utsnitt situasjonskart, datert 12.03.2018. Ny grunneigedom er merka med grøn farge.



Ortofoto 2015



Klage

Tiltakshavar tek i klagen opp forholdet til LNF- føremålet, herunder omsyn til landbruket og kulturlandskap. Den nye grunneigedomen med det eldste våningshuset er plassert i utkanten av landbruksarealet til garden. Det vil såleis ikkje føre til ein oppdeling av landbrukseigedomen. Det er gjeve løyve etter jordlova §9 og 12 frå Landbruk. Den nye tomte vil ikkje vere til hinder for drift av garden, ei heller framtidig drift. Landbruksomsyn vert ikkje råka. For ny eigar vil det vere lettare å kunne oppgradere våningshuset og omkringliggende uteareal med omsøkte tiltak. Dette vil gje positive verkingar for området. Omsyna til naturmangfaldlova vert ikkje råka og omsyna til kulturlandskapet vert ikkje skadelidande. Derimot vil opprydding av gamal bygningsmasse på eigedomen medføre ei forbetring. Eigedomen med det eldste våningshuset er tilknytt offentleg vatn- og avløp. Det er inga nabomerknadar i saka. Tomta si storleik sikrar gode kvalitetar for utearealet samt naudsynt plass til parkering. Fordelane med tiltaket er større enn ulempene.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Vurdering

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera

stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknaden om dispensasjon er grunngitt i at sonen vil overta garden med det nye våningshuset og dottera til grunneigar skal busette seg fast i det eldre våningshuset. Eksisterande avkøyrse vert stengt og ny avkøyrse til eigedomen vert nytta. Oppretting av ny grunneigedom vil ikkje vere til hinder for gardsdrifta.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillat å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Oppretting av ny grunneigedom skjer til etablert bruk, der det eldste våningshuset skal nyttast som fast bustad etter å ha stått tomt dei siste åra. Det vil vere noko problematisk med lukt og støy frå gardsdrifta, men dette har mindre å seie då det eldre våningshuset er etablert på omsøkt parsell. Det er gjeve løyve etter jordlova som presiserer at landbruksdrifta ikkje vert negativt råka. Kulturlandskapet vert ikkje skadelidande, men vil få ein forbetring med delvis opprydding av gamal bygningsmasse. På bakgrunn av dette og landbruksavdelinga sin uttale legg administrasjonen til grunn at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side som følgje av deling.

For å kunne gje dispensasjon må også fordelane ved tiltaket vera klart større enn ulempene.

Administrasjonen har i vurderinga av fordelar og ulemper lagt særleg vekt på vurdering av bustadeigedomen og landbrukseigedomen si form, plassering og storleik, jf. pbl. § 26-1 2. punktum.

I utgangspunktet må deling av eit areal sikre at eigedomane står fram som bustadeigedom og landbrukseigedom i høve storleik og utforming, jf. forarbeida Ot. Prp.nr.45 (2007-2008) s. 337.

Kommunen finn det uheldig at landbrukseigedomen og den omsøkte bustadeigedomen har felles bygningsmasse. Den del av driftsbygningen som vert ståande skal dele endevegg med ny garasje plassert på deler av grunnmur til reven driftsbygning. Sjølv om del av driftsbygningen ikkje er i drift i dag, så vil landbrukseigedomen ha moglegheit til å nytta den i drifta seinare. Det vil her kunne vere ein samanblanding av bygningsmasse nytta til gardsdrift og til bustadføremål. Dette er særleg uheldig med tanke på forverra lukt og støy frå gardsdrifta.

Ein del av uteopphaldsarealet til omsøkte bustadparsell skal tas frå innmarksbeite. Kommunen legg til grunn at bustadtomta si storleik er unødvendig stor og at dette får uheldig verknad for innmarksbeite til landbrukseigedomen.

Bustadeigedomen og landbrukseigedomen si form, plassering og storleik ikkje er i samsvar med jf. pbl. § 26-1 2. punktum.

Det er ingen kurant sak å få dispensasjon. Dispensasjon frå LNF-føremålet vil kunne gje presedens for andre tilsvarende saker og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Lindås kommune har store LNF-områder, der det er fleire bustadhus på bruket. Dei omsyna som søkjar trekk fram i denne saka, vil og kunne gjera seg gjeldande i fleire tilsvarende saker på andre landbrukseigedommar. Administrasjonen legg til grunn at det vil ha ein negativ presedens dersom landbrukseigedomen får skilt ut det eldste våningshuset som eigen tomt.

Fylkesmannen har kome med negativ uttale og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet, og peikar på fleire forhold i sin uttale.

Administrasjonen er i det vesentlige einig med Fylkesmannen si vurdering. Det følgjer av

pbl. § 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye opplysningar i saka og er av den oppfatning at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande.

I avslaget vert det uttalt frå administrasjonen si side: «Det vil vere noko problematisk med lukt og støy frå gardsdrifta, men dette har mindre å seie då det eldre våningshuset er etablert på omsøkt parsell.» Samtidig vil den omsøkte tomte vere ein fritt omsetteleg parsell, der tomte er plassert ca. 32 meter frå driftsbygninga og det eldste våningshuset er etablert ca. 43 meter frå driftsbygninga på eit gardsbruk i aktiv drift. Det følgjer av veiledande KPA pkt. 5.12 for LNF-spreddt at «Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter».

Administrasjonen vil også særleg vise til Fylkesmannen si uttale, der det er ofte er forbunde konflikthar rundt lukt og støy frå gardsdrifta for bustadar som ligg så tett opp til landbruksdrifta. Med ein fritt omsetteleg tomt nær opp til landbruksdrift, vil det vere moglegheit for framtidige konflikthar knyta til lukt og støy frå garden. Dei same omsyna for lukt og støy gjer seg gjeldande for del av driftsbygninga som vert ståande og skal dele endevegg med ny garasje plassert på deler av grunnmur til reven driftsbygning. Sjølv om del av driftsbygninga ikkje er i drift i dag, så vil landbrukseigedom ha moglegheit til å nytta den i drifta seinare.

Ein del av uteopphaldsareal til omsøkte bustadparsell skal tas frå innmarksbeite. Kommunen legg til grunn at bustadtomt si storleik er unødvendig stor og at dette får uheldig verknad for innmarksbeite til landbrukseigedom. Bustadeigedom og landbrukseigedom si form, plassering og storleik ikkje er i samsvar med jf. pbl. § 26-1 2. punktum.

Det er ingen kurant sak å få dispensasjon. Faren ved å gje enkeltvis dispensasjonar er at ein mister kontroll over utviklinga i området. Ein dispensasjon til ny grunneigedom vil kunne skape forventningar om at det vert gitt dispensasjon til andre landbrukseigedomar med to våningshus, der kun eit våningshus er naudsynt for drifta (presedensverknad). Det eldste våningshuset er tiltenkt fordelt den yngre generasjon og det nyaste våningshuset er tiltenkt den som overtar gardsdrifta. Alt som eit ledd i eit generasjonsskifte på garden utan at arealet

er avsett til bustadføre mål. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument.

På bakgrunn av den presedensverknaden oppretting av ny grunneigedom vil kunne ha for tilsvarande landbrukseigedomar som ønskjer å skilje ut tomter med våningshus som ikkje er naudsynt for drifta, samt verknaden for framtidig arealdisponering av jordbruksareal og tilhøvet til lukt og støy for ein fritt omsetteleg eigedom, er det administrasjonen si vurdering fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt.

Fylkesmannen rår i frå dispensasjon. Uttalen er eit tungt argument for å ikkje gje dispensasjon då kommunen ikkje bør tilrå dispensasjon dersom regional styresmakt har uttalt seg negativ til dispensasjonssøknaden, jf. pbl. §19-2 fjerde ledd.

Søknaden om fradeling av parsell med eksisterande våningshus er i hovudsak grunngitt i økonomiske forhold. Når det gjeld personlege forhold kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggast avgjerande vekt.

På denne bakgrunn tilrår administrasjonen at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001125&