

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
093/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019
	Plan- og miljøutvalet	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	19/69

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet til frådelling av bustad nr. 2 - gbnr 106/6 Fanebust

Vedlegg :

Klage på avslag søknad om dispensasjon - gbnr 106/6 Fanebust
Vurdering av våningshus, underskrevet brev
Avslag på søknad om frådelling av bustad nr. 2 - gbnr 106/6 Fanebust
Løyve etter jordlova til oppretting av ny grunneigedom på gbnr 1066 Fanebust
Søknad deling_sign.DispensasjonKART-LINDÅS-106-6D2-Kart med grenselinjer og avstand
Fråsegn til søknad om dispensasjon frå LNF-føremål til frådelling av ny grunneigedom - Gbnr 106/6 Fanebust
Uttale til søknad om dispensasjon frå LNF føremålet - Frådelling - Fonnebostvegen 168 - gbnr 106/6 Fanebust
Uttale frå planavdelinga - gbnr. 1066 Fanebust
Uttale - Lindås - gbnr 106/6 Fanebust - frådelling av grunneigedom - dispensasjon
Kartutsnitt KPA gbnr 106_6Kartutsnitt orthofoto 2015 gbnr 106_6

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 datert 30.04.19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 093/19

PM - behandling:

Framlegg frå Bent Risøy-Krf:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring.
Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring.

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 Vestland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Det er gjeve løyve til frådelling etter jordlova §§ 9 og 12 jf. vår sak 16/696 i administrativt vedtak saksnr. 158/19 datert 12.03.19, sjå vedlegg. Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje kan ein samstundes gje løyve til frådelling av omsøkt parsell.

Saksopplysningar

Eigedom: 106/6

Adresse: Fonnebostvegen 168

Tiltakshavar/eigar: Lars Arne Kolås

Klagar: Kålås Bygg AS på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel i samband med søknad om frådelling av bustad nr. 2 på eigedomen. Storleik på omsøkt parsell er i søknad opplys til om lag 1100 m².

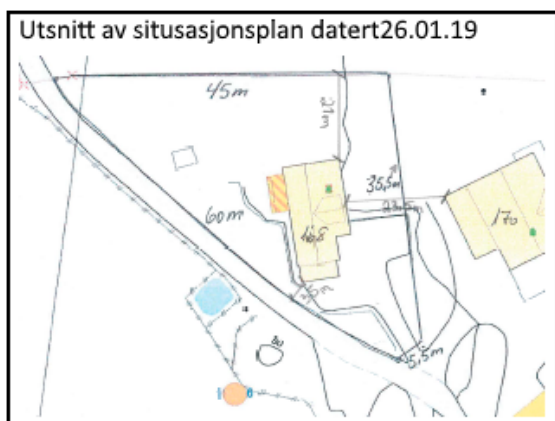
Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon i vedtak datert 30.04.19, då det ikkje vart gjeve dispensasjon vart det bedt om avklaring frå sækjar på om ein ønskte å trekke søknad om frådelling.

Klagar bad i e-post datert 23.05.19 om utvida frist til å komme med klage på vedtaket. Det vart i vårt brev datert 24.05.19 gjeve utvida klagefrist til 22.07.19.

Det er motteke klage på vedtaket av Kålås Bygg AS den 12.07.19. Klagen er rettidig.

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA) er definert som LNF-føremål med omsynssone landbruk.

Sum areal eigedom gbnr. 106/6 er i NIBIO oppgjeve til om lag 399,7 dekar.



Klager har i skriv datert 12.07.19 komt med følgjande klage på avslag gjeve i vedtak datert 30.04.19:

Me viser til dykkar avslag datert 30/04-2019 og klagar med dette på vegne av

tiltakshavar. Det er fleire moment me meiner må vurderast på nytt og på anna måte en

det som er gjort. Det er også gjort ei nærare vurdering av våningshuset som står på eigedomen av arkitekt med særskilt kompetanse på området. Arkitektkontoret Utmark er ein del av Gamle 3 Hus AS som har spesialisert seg på gamle og verneverdige bygg.

Hordaland Fylkeskommune ber om ytterlegare informasjon og vurdering i sin uttale, dette er no gjort og vurdering ligg ved klagen.

I vurderinga til sivilarkitekt Helge Furnes Samuelsen frå arkitektkontoret Utmark er det gjort ei vurdering av realiteter og beste alternativ for reell ivaretaking av bygningen. Det er to alternativ som framstår som reelle og det er enten flytting av huset, eller gjenbruk av deler av det i kombinasjon med tilbygg av ny del. Ein kan sjølv sagt sei at ideelt sett skal bygningen ivaretakast der den står og slik den er, men dette veit vi av erfaring at som regel medfører at bygningen vert ståande til forfall og over tid «forsvinn» - vår vurdering, som og er støtta av sivilarkitekt i Utmark, er at det beste for ein reell ivaretaking er eit av dei to alternativa som skissert over og i vedlagte skriv frå Utmark Arkitektur.

Fylkesmannen i Vestland dette i sin uttale:

Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig å dele ifrå våningshus nr. to på garden.

Frådelinga vil føre til at ein fritt omsetjelege bustad vil liggje i tunet landbrukseigedomen med både våningshus og driftsbygning tett opptil. Tilkomstvegen skal også gå igjennom tunet. Bustader i nær tillknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikter rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Jorda vert i dag pakta bort. Fylkesmannen meiner dette er forhold som kan endre seg.

Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv.

Dette er ein relativ stor landbrukseigedom på Vestlandet. Vi kan ikkje utelukke at det kan bli naudsynt med eit hus nummer to på denne eigedomen i framtida. Ved eventuell endra drift, sal av eigedomen eller overdraging til neste generasjon vil behovet for eit ny kårhus kunne oppstå. Huset kan også leigast ut og på den måten vere ein resurs for garden. Vi viser elles til at det er i kommuneplanen ein skal ta stilling til kvar ein skal opne for bustader. I dette tilfellet er det kort veg til bustadområde på Lindås

Planavdelinga i Lindås Kommune peikar i grove trekk kun på arealformålet og moglegheita for konflikt mellom bustad og landbruk i framtida.

Her vil vi først og fremst visa til at lokal fagmyndighet ved landbrukssjef i Lindås Kommune har gjort ei vurdering som me meiner må tillegast betydeleg vekt. Dette er ei lokal myndighet med god kjennskap til lokale forhold som her har gitt løyve etter jordlova i sak 19/696, med vurderingar som me oppsummerar her i stikkords form. Sjå vedtak vedlagt her for komplette vurderingar.

- Landbrukssjefen vurderer at det ikkje er naudsynt med 2 bustader på garden i framtida.

- Kulturlandskap vert ikkje råka.

- Vegen mellom våningshuset og driftsbygningen vert i dag lovleg nytta av to andre

bustadeigedomar – det er difor ein viss driftsulempe med trafikk gjennom tunet i dag og ei frådelling vil kun marginalt bidra til ytterlegare ulemper – om ulempene aukar i det heile tatt.

- Driftsbygningen er brukande for sauehald eller hest. Storfehald krev stor ombygging til lausdrift og er lite realistisk. Det er ikkje planar om eiga drift att på eigedomen i overskueleg framtid. Isåfall i hobbymålestokk med selskapsdyr.

Såleis vil truleg ikkje det vere driftsmessige ulemper i resten av driftsbygningen si levetid. Skulle det bli aktuelt med ny driftsbygning kan det vere meir fornuftig å plassere den nærare beitenene på garden.

Grunneigar ynskjer sjølv sagt å fortsatt bu på garden slik han alltid har gjort og ynskjer å dele frå huset som er nummer 2 på garden for sjølv kunne bu der mens ein yngre generasjon flyttar inn i hovudhuset som då står att på garden. Sjølv om han og kona har mange år att, føler dei at tida er inne for at ein ny generasjon skal få overta garden og syta for naudsynt vedlikehald og oppfølging, og sjølv få vurderer om dei ynskjer å etablere ny drifta og kva form den skal ha.

Dagens eigar er redd for at garden og bygningar forfell over tid og at ny drift ikkje er realistisk å få til dersom ein må vente til det er naturlege årsaker til overtaking. Det er få som ynskjer å investere i noko dei ikkje eig og om garden med bustad vert delt frå og garden overført til neste generasjon, vil ein på sikt kunna få aktiv gardsdrift i ein ny generasjon. Me har tru på at landbruksmynde i Vestland fylke ynskjer at det skal vere mogleg med ny drift på gardsbruka slik at ikkje landskapet gror att og bygdene dør ut. Slik me ser det, er uttalen av ein slik art at den reelle konsekvensen er at fylket heller legg opp til nedlagte gardsbruk enn aktivt landbruk i Nordhordland. Uavhengig av kva som skjer i framtida, er det ikkje behov for ein generasjonsbustad, hus nummer 2, for å kunne oppretthalde ei sikker drift på dette gardsbruket. Viser igjen til Landbrukssjefen sitt vedtak med tilhøyrande vurderingar i sak 19/696 datert 12.03.2019

Ein peikar samstundes på at det er fleire frittliggjande bustader som er delt frå i same området. Alle desse husa ligg med gardsdrift på «alle kantar», så vidt oss bekjent har det aldri vore registert konflikter omkring lukt og støy rundt gardsbruka / einebustadane som ligg i desse områda og me ser ikkje kvifor det skulle bli det i framtida heller. Det er nok av moglegheiter for busetjing andre stader for dei som ikkje ynskjer å bu i sentrumsnære områder utan berøring med landbruket på «landsbygda».

Lindås kommune slår sjølv fast i kommuneplanen sin samfunnsdel at det er ei utfordring

at enkelte bygder er prega av fråflytting. (side 10) Dette har ein vidare sagt at ein skal løyse blant anna gjennom strategi 32 i same plan gjennom å «leggje til rette for LNF spreidd og spreidd bustadbygging på bygdene». Fanebust må utan tvil kunna seiast å

passa inn i begrepet «bygdene». Ei frådeling av tomta som søkt om vil bidra til at ein ny familie kan etablere seg i krinsen samstundes som kulturlandskapet og garden vert ivareteke og ein opprettheldt moglegheita for framtidig ny landbruksdrift på garden. Ei frådelinga vil difor vera i tråd med kommunen sin overordna plan slik me ser det, og vil faktisk bidra til å ivareta dei hensyn som ligg bak bestemmelsen.

Oppsummering

STV har uttalt at avkjøring er ivareteke, det same er rettar og moglegheit for tilkopling til anna nødvendig infrastruktur. Bygningen på eigedomen vert best ivareteke gjennom eit av dei to alternativa som sivilarkitekt Helg Furnes Samuelsen legg fram i si vurdering og tiltakshavar er innstilt på å gjennomføre dette.

Ei frådeling vil etter vårt syn ikkje bidra til nedbygging av landbruket men snarare tvert i mot bidra til at ein får gjennomført generasjonsskifte før det er for seint slik at ein sikrar vidare ivaretakelse av eigedomen, på den måte sikrar ein og moglegheiter for etablering

av framtidig landbruksdrift på garden. Frådelinga vil medføre marginalt med ulemper for ei framtidig landbruksdrift, vegen gjennom tunet er i bruk av andre bustader pt. og om hus nr 2 tilhøyrer garden eller er frådelt vil ikkje endra trafikktilhøva på denne vegen. Ei frådeling vil ikkje påverka kulturlandskap eller dyrka mark på nokon måte.

Vår vurdering er at fordelane er klart større en ulempene, og at hensynet bak regelen ikkje vert vesentleg tilsidesett. Det bør kunna gjevast dispensasjon. (...)

Vurdering

Vedtaket det er klaga på gjeld søknad om frådeling av bustad nr. 2 frå eigedom gbnr. 106/6. I vedtaket som er påklaga var administrasjonen si vurdering som følgjer:

«Dispensasjon

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 føreseigna 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Det er søkt om frådeling av det opphavlege bustadhuset på garden. Av søknad går det fram at den ønska parsellen vil verte ein bustadparsell og det er planar om å rive eksisterande bustad og føre opp ny bustad på ønska parsell.

Den nye parsellen vil ha tilkomst gjennom gardstun på hovudbruket. Frådelt parsell ligg i nærleik til driftsbygning på hovudbruket. Det er i dag ikkje aktiv landbruksdrift på eigedommen, dei drivverdige areala er pakta vekk.

Plassering av den omsøkte parsellen med nærleik til eksisterande driftsbygning kan føre til konflikt knytt til lukt og støy frå eventuell gardsdrift. Ein ny parsell frådelt frå gbnr.

106/6 vil vere fritt omsetteleg.

Den omsøkte parsellen ligg på areal som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til LNF-føremål med omsynssone landbruk.

I vurderinga har kommunen særleg lagt vekt på at den nye parsellen har tilkomst gjennom gardstunet på bruket, og vil ha kort avstand frå eksisterande driftsbygning. Ein ny parsell vil vere fritt omsetteleg. Vidare er det lagt vekt på at det ligg føre negativ uttale frå Fylkesmannen i Vestland. Nærleik mellom omsøkt parsell og driftsbygning på gbnr. 106/6 kan skape driftsulemper dersom det i framtida vert aktiv drift på garden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel ikkje er oppfylt. Ein finn at omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg sett tilside som følgje av omsøkt dispensasjon.

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå LNF-føremålet til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100 m² frå gbnr. 106/6.»

Vurdering av klagen

Eit vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslova sine reglar inneber at det eitt særskild høve vert gjeve unntak frå reglar i lov, forskrift eller planar som er vedtekne i medhald av lova. Ein dispensasjon frå plan endrar ikkje planen, men inneber at planen vert fråviken frå det tilhøve søknaden gjeld. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon, det skal heller ikkje vere kurrant å fråvike lov eller gjeldande plan utan at dette er grundig og fagleg grunngjeve. Vedtak etter jordlova er gjeve etter eigne vurderingskriterier og på sjølvstendig grunnlag, det at landbruksmynde har konkludert med at ein jordbruksfagleg kan gje vedtak om frådeling etter jordlova gjev ikkje direkte føringar for at ein etter plan- og bygningslova kjem fram til same konklusjon.

Administrasjonen har forståing for tiltakshavar sitt ønskje om å vidareføre bruket til neste generasjon, dette er ein situasjon som vi ser oppstår hyppig og har merka særskild siste 2 åra.

Ønske om å vidareføre eigedom og samstundes sikre seg sjølv ein bustad er ikkje unikt for den aktuelle eigedomen og vil mogleg vere med på å skape presedens for andre liknande saker.

Med omsyn til det gamle våningshuset som står på parsellen som er søkt frådelt så er det per no ikkje søkt om tiltak knytt til dette, eventuelle tiltak på våningshuset vert vurdert ved søknad. Tiltakshavar/søkjar har vore grundige med omsyn til at ein har gjort undersøkingar knytt til bygget og korleis ein best kan ta vare på kvalitetar i dette og også for å ha lagt planar for å ivareta og vidareføre eldre byggeskikk.

Konklusjon

Administrasjonen kan ikkje sjå at det har komt fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering i saka. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Alternativt vedtak:

Dersom Plan- og miljøutvalet vel å ta klagen til følgje, legg administrasjonen fram dette forslag til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet gjeve i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr.106/6.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100 m² frå gbnr.106/6, løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 26.01.19, jf. pbl. § 29-4.
2. Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
3. Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Utvalet må sjølv gje grunngjeving for vedtaket dersom klagen vert tatt til følgje.

Lenke til innsyn: [arkivsakid.: 19/69](#)

