

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
089/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019
	Plan- og miljøutvalet	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	19/940

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med eksisterande bustadhus - gbnr 121/1 Knarvik (Lauvåssjøen)

Vedlegg :

Søknad om løyve til frådeling - gbnr 121/1 KnarvikSøknadsskjemaVedlegg B 1-2 Søknad om dispensasjonVedlegg D-1 - SituasjonsplanVedlegg F-1 - FølgjeskrivVedlegg I-1 Referat førehandskonferanseVedlegg J - Krav om matrikuleringVedlegg Q-1 - Erklæring om rettighet i fast eigedomVedlegg Q-2 - Løyve til utvida bruk av avkjørsleUttale - Lindås - 121/1 - Lauvåssjøen - frådeling av av hus 2 - dispensasjonUttale - Lindås - 121/1 - Lauvåssjøen - frådeling av av hus 2 - dispensasjonAvslag på dispensasjon for frådeling av bustadtomt med eksisterande bustadhus- gbnr 121/1 Knarvik (Lauvåssjøen)Klage på avslag i saksnummer - gbnr 121/1 Knarvik (Lauvåssjøen)Klage på avslag om dispensasjon for frådeling av bustadtomt - gbnr 121/1 Knarvik (Lauvåssjøen)Klageskriv

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt datert 09.05.2019 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 089/19

PM - behandling:

Framlegg frå Nils Markus Bakke-Sp:

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

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet utset saka og bed om synfaring.

Saksopplysninger:**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.

Saksopplysningar

Eigedom: 121/1

Adresse: Knarvikvarden 69

Tiltakshavar/eigar: Thore og Jenny Lid Knarvik

Klagar: Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld

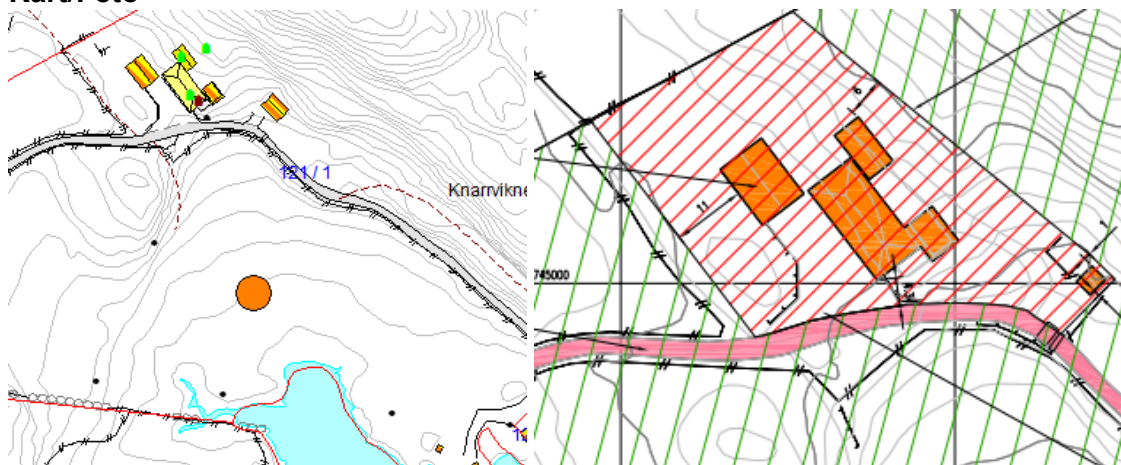
Saka gjeld søknad om fradeling av bustadtomt med eksisterande bustad. Eigedomen ligg innafor LNF-området i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. Det er søkt dispensasjon frå arealføremålet. Vidare er omsøkte eigedomsgrense innafor 100-metersbelte mot sjø og det er også søkt dispensasjon frå § 1-8 i plan- og bygningslova.

Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon i administrativt vedtak den 10.05.2019.

Det er motteke klage på vedtaket av Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar Thore og Jenny Lid Knarvik den 29.05.2019 og supplert 13.06.2019.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindåsane med Mongstad er definert som LNF-område.

Kart/Foto



Klage

Hovudargumenta i klagen går fram av utdraget her:

Basert på det ovenfor mener vi at vedtaket bør omgjøres i sin helhet og at dispensasjonene bør godkjennes som omsøkt. Oppsummeringsvis fremmer vi følgende kulepunkt som hovedargument for å godkjenne de omsøkte dispensasjoner:

- Hensynene bak LNF-formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Det er få eller ingen ulemper av betydning.
- Faren for presedens er minimal.
- Man får skilt ut en allerede bebygd og etablert eiendom nært opp til Mongstad.
- Det vil, slik vi vurderer denne saken, styrke den eksisterende gården økonomisk å kunne drive uten forpliktelser knyttet til flere våningshus, uthus og garasjer.
- Det er viktig å legge til rette for at eierne av landbrukseiendommer selv skal kunne disponere over egen eiendom med egne valg og prioriteringer.
- Dersom det ikke gis tillatelse til fradeling risikerer man at bygningsmasse forfaller, og i verste fall at man ikke har økonomisk grunnlag til å drifte gården.
- Uttalelsene fra de offentlige styresmakter, her Fylkesmannen, går lite inn i den faktiske saken. Det bør derfor ikke legges avgjørende vekt på denne uttalelsen. Det er til sist kommunen som kjenner de lokale forhold best og som er best skikket til å foreta de konkrete vurderinger som her må gjøres.
- Hensynet til det kommunale selvstyre. Det kan ikke være slik at en negativ uttale automatisk tilsier at det ikke skal gis dispensasjon.
- Vi kan ikke se at konfliktpotensialet er veldig relevant. Ved en evt. hjemmelsoverføring i fremtiden vil kjøpere vite hva de kjøper.

Helt avslutningsvis vil på det sterkeste anmode at det avholdes befaring på stedet før klagen behandles. Dette av hensyn til det forvaltningsrettslige prinsipp om at en sak skal være så godt opplyst som mulig.

Vi gjer merksam på at dette kun er konklusjon av klage. Komplette klageskriv ligg som vedlegg til saksframlegget.

Vurdering

Følgjande vurdering vart lagt til grunn i vårt avslag den 09.05.2019:

«Det er i denne saka gjeve negativ uttale i frå Fylkesmannen i Vestland, og denne skal vektleggast særskilt. Vi er i stor grad samd med Fylkesmannen sin vurdering, men ynskjer å supplere med noko moment utifrå lokale omsyn og praksis.

Det er for så vidt riktig at frådeling gjeld for uendra bruk. Samstundes vert det etablert ein fritt omsetteleg eigedom til reint bustadføremål inne på ein landbrukseigedom. Eigedomsgrensa vil ligge om lag 80 meter i frå driftsbygning på garden. I føresegn 5.12 i kommuneplanen er det sett krav til minimum 100 meter i frå eigedom til nærmaste driftsbygning. Eigedom i denne saka er forvalta av kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, men omsynet bak dette føresegna må likevel vere gjeldande i denne saka. Den skal ivareta landbruksdrifta på den eine sida og bustadføremål på den andre sida.

Vi har i denne saka også vektlagt tilkomstvegen fram til eigedomen. Den går tett inntil driftsbygning, vidare over tunet til hovudhuset og langs eksisterande garasje.

Det er ikkje eit ynskje i kommunen å etablere nye eigedomar med tilkomst over tun, der vi ser klare interessekonfliktar og utfordringar knytt til trafikktryggleik.

Vi har forståing for at ein ynskjer denne frådelinga, og ser ein arealet isolert sett fremstår den som ein etablert eigedom. Vi må likevel sjå på sak både i eit lengre perspektiv og utifrå landbruksmessige omsyn.

Men denne vurderinga til grunn finn vi ikkje å kunne gje dispensasjon i denne saka.»

Jordlova

Det er i klage syna til jordlova. Saka har difor vore til uttale hos landbrukskontoret og det er gjeve slik uttale den 27.08.2019:

«Landbruksfagleg vurdering av frådeling på gbnr 121/1 :

+ Ikkje behov for hus nr 2 på eigedomen

+ Tomten ligg i utkant av jorbruksareal, grensar mot skog/ås.

+ Vegen er tilkomstveg til nausta på Knarvikgarden og det er uansett ein viss mengde trafikk forbi tunet av «framandfolk» / folk som ikkje høyrer til på gbnr 121/1.

-Det er ein veldig stygg passering gjennom tunet på garden tett oppi hushjørne og mellom våningshuset og garasjen.

- Tomten vert fritt omsetteleg og kan selgast på eit eller anna tidspunkt i framtida.

- Erfaringsmessig legg ein til rette for konflikt når det er andre enn gardens eigne folk som skal køyre gjennom tunet – fart og trafikkfare.

Dersom vegen hadde vorte lagt om utanom tunet eller dagens våningshus rive og bygd nytt kunne det vore forsvarleg å gje løyve etter jordlova.»

Ein tomt vil alltid vere fritt omsetteleg, og vi må difor sjå saka utifrå eit langtidsperspektiv. Over tid vil eigedomen i stadig større grad definerast som ei rein bustadeigedom, som står i sterk kontrast til areala tett opp til bustaden som er vurdert som overflatedyrka mark og fulldyrka mark i NIBIO sin kartbase. Dette kan til dømes gje store utfordringar i framtidig driftslogistikk og driftsgrunnlag.

Det som må vera styrande i alle sakar er at ein etablera bærekraftige eigedomar som ikkje er til hinder for noverande, men også framtidig driftsgrunnlag på garden. Våningshus nr.2 er ein ressurs for garden til dømes som utleigeobjekt. Sjølv om fleire gardar i Lindås har eitt våningshus, så er den etablert tilstanden vi må ta utgangspunkt i. Når våningshus nr.2 er etablert på garden, så vil den framstå som eit positivt tilskot til ein framtidig gardsdrift.

Sentral problemstilling i saka er tilkomst fram til bustaden, der ein ser det som uheldig at denne går over tunet for våningshuset. Garasje og bustad ligg på kvar sin side av vegen, og vegen ligg tett inntil fasadeliv av bustaden og driftsbygning.

Denne konflikta er gjerne både knytt til den daglege drifta men også trafikktryggleik som alltid skal ivaretakast. Sjølv om vegen i dag nyttast som tilkomstveg til eksisterande bustad nr. 2 på garden er dette kjent og akseptert for brukarane av vegen. Ei slik løysing med delvis landbruksveg og tilkomstveg for bustad vil gjerne ikkje vere akseptert for ei fritt omsetteleg bustadtomt og nye eigare på sikt.

Problemstillinga som fremmast i denne saka ser ein i mange sakar, der det er eit generasjonsskifte på garden og ein ynskjer å skille i frå bustad nummer 2. Presedensverknaden vert difor høg dersom ein opnar opp for dette i enkeltsaker. Vår vurdering er at dette må løysast gjennom ei overordna planlegging og ikkje gjennom

dispensasjonhandsaming.

Vi syner til uttale i frå landbrukskontoret og vår vurdering i saka. Vi kan ikkje sjå at det er kome nye moment i saka som opnar opp for ei omgjerding av vårt avslag. Og finn med dette at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er tilstade i denne saka.

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

Dispensasjon i forhold til byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø:

I dette området skal det takast særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne sine interessa.

Det er kun delar av omsøkte eigedom som ligg innafor 100-metersbelte mot sjø med ei avstand på om lag 90 meter. I vår vurdering har vi lagt vekt på at arealet ein ynskjer frådelt allereie er utbygd med bustad og garasje, og frådeling vil isolert sett ikkje råka vern av strandsona ytterligare.

Då administrasjonen ikkje finn grunnlag for å ta klagen til følgje og dispensasjon frå LNF føremålet er avslått, vert ikkje dispensasjonen frå pbl § 1-8 handsama. Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgjer og gjer dispensasjon frå LNF føremålet til frådeling, så må også dispensasjonen frå pbl § 1-8 handsamast.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019000940&