



Innkalling av Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 30.10.2019
Møtestad: Kantina, rådhuset
Møtetid: 09.00 - 18.00

Eventuelle forfall må meldast til epost: Folkevalde@lindas.kommune.no
Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
107/19	Godkjenning av innkalling og sakliste
108/19	Godkjenning av møteprotokoll - 15.10.2019
109/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med eksisterande bustadhus - gbnr 121/1 Knarvik (Lauvåssjøen)
110/19	Dispensasjon og løyve til oppretting av grunneigedom med eksisterande bustadhus - gbnr 116/4 Lauvås
111/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet til frådeling av bustad nr. 2 - gbnr 106/6 Fanebust
112/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne
113/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av ny bustadtomt - gbnr 148/7 Litleskare
114/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå avstand til nabogrense for oppføring av altan- gbnr 185/202 Isdal
115/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring for del av eigedom regulert til køyreveg/snuhammar og tursti til bustadføremaal - gbnr 134/4 Hilland
116/19	Dispensasjon og løyve til oppføring av frittliggande garasje med bod på etablert bustadtomt - gbnr 240/16 Bjørndal
117/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring frå gbnr 40/2 til gbnr 40/45 - gbnr 40/2 Hodneland
118/19	Klage på avslag på dispensasjon for deling av eigedom - gbnr 215/2 Eidsnes ytre
119/19	Klage på forståing av tal bueiningar i rammeløyve for oppføring av bustad - gbnr 202/157 Hjelmås

22. oktober 2019

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

Nora Gjerde
møtesekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
107/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		19/2921

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
108/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		19/2921

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - PMU 15.10.2019

Møteprotokollen vert godkjent

Saksopplysningar:

Møteprotokoll for Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 15.10.2019
Møtestad: Kantina, Nordhordlandshallen
Møtetid: 09.00 - 11.00

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Ståle Juvik Hauge	AP	Utvallsleiar
Hogne Brunborg	AP	Medlem
Jørgen Herland	SP	Nestleiar
Bent Risøy	KRF	Medlem
Vetlemøy Wergeland	KRF	Medlem
Malin Helene Andvik	KRF	Medlem
Andreas Dyngen	Uavh	Medlem
Gro Anita Høgquist	H	Medlem
Ingrid J.Fjeldsbø	H	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Karl Vågstøl	H	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Henning Fyllingsnes	H	Karl Vågstøl

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Hogne Haugsdal-ass.rådmann, Kaia Amland-rådgjevar Plan, Marte Eiksrud-rådgjevar Plan, Siril Sylta-einingsleiar Byggesak, Terje Villanger-ingeniør Geodata, Trude Langedal-rådgjevar Plan, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
102/19	Godkjenning av innkalling og sakliste
103/19	Godkjenning av møteprotokoll
104/19	Delegerte saker
105/19	Kommuneplanen sin arealdel for Lindås 2019-2031 - Framlegg til 2. gangs handsaming - planid 1263-201805

106/19 Kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen(2019-2031) med planID
1263-201701 - framlegg til 2.gangs handsaming

102/19: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

15.10.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 102/19 VEDTAK:

Innkalling og saksliste vert godkjent

103/19: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent

15.10.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Møteprotokoll frå møte 25.09.2019 vert godkjent, samrøystes.

PM - 103/19 VEDTAK:

Møteprotokoll frå møte 25.09.2019 er godkjent.

104/19: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

15.10.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Meldinga vert teke til orientering, samrøystes.

PM - 104/19 VEDTAK:

Meldinga vert teke til orientering

105/19: Kommuneplanen sin arealdel for Lindås 2019-2031 - Framlegg til 2. gangs handsaming - planid 1263-201805

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Kommunestyret i Lindås vedtar Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 – planid 1263-201805 – i samsvar med plan- og bygningslova § 11-15, med dei endringane som er lagt fram i saka.

15.10.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Orientering til saka v/Marte Eriksrud-rådgevar Plan og Siril Sylta-einingsleiar Byggesak

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 105/19 INNSTILLING:

Innstilling frå Plan- og miljøutvalet - 15.10.2019:

Kommunestyret i Lindås vedtar Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 – planid 1263-201805 – i samsvar med plan- og bygningslova § 11-15, med dei endringane som er lagt fram i saka.

106/19: Kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen(2019-2031) med planID 1263-201701 - framlegg til 2.gangs handsaming

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Kommunestyret i Lindås vedtar Kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen(2019-2031) – planid 1263-201701 – i samsvar med plan- og bygningslova § 11-15, med dei endringane som er lagt fram i saka.

15.10.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Orientering til saka v/Trude Langedal-rådgjevar Plan
Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 106/19 INNSTILLING:

Innstilling frå Plan- og miljøutvalet - 15.10.2019:

Kommunestyret i Lindås vedtar Kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen(2019-2031) – planid 1263-201701 – i samsvar med plan- og bygningslova § 11-15, med dei endringane som er lagt fram i saka.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
089/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019
109/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

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 Knarvik
Søknadsskjema
Vedlegg B 1-2 Søknad om dispensasjon
Vedlegg D-1 - Situasjonsplan
Vedlegg F-1 - Følgeskriv
Vedlegg I-1 Referat førehandskonferanse
Vedlegg J - Krav om matrikulering
Vedlegg Q-1 - Erklæring om rettighet i fast eigedom
Vedlegg Q-2 - Løyve til utvida bruk av avkjørsle
Uttale - Lindås - 121/1 - Lauvåssjøen - frådeling av av hus 2 - dispensasjon
Uttale - Lindås - 121/1 - Lauvåssjøen - frådeling av av hus 2 - dispensasjon
Avslag 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

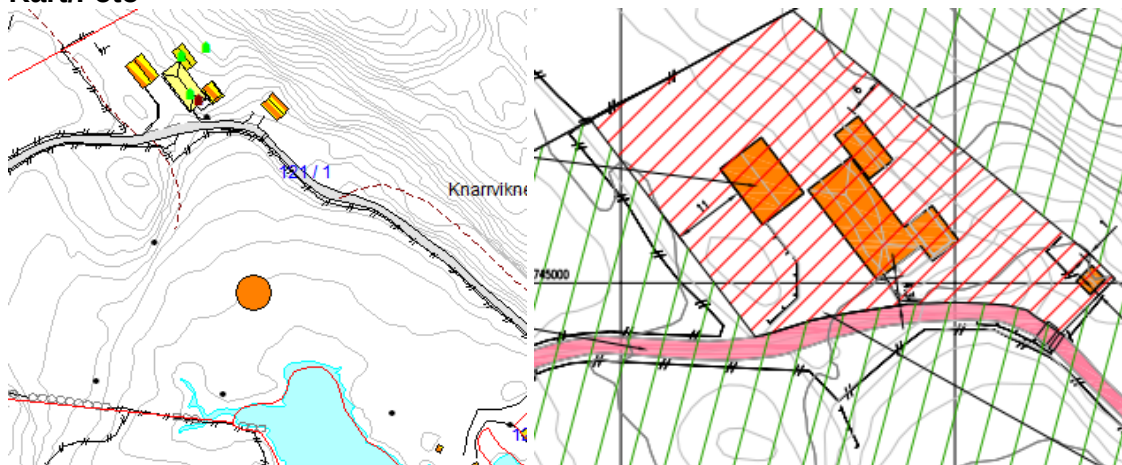
Saka gjeld søknad om frådeling av bustadtomt med eksisterande bustad. Eigedomen ligg innafor LNF-området i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. Det er søkt dispensasjon frå arealføremålet. Vidare er omsøkte eigedomsgrense innafor 100-metersbelte mot sjø og det er også søkt dispensasjon frå §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

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
110/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	18/3676

Dispensasjon og løyve til oppretting av grunneigedom med eksisterande bustadhus - gbnr 116/4 Lauvås

Vedlegg:

Søknad om oppretting av grunneigedom - gbnr 116/4 Lauvås (original PDF)Søknad om utskilling av tomt fra landbrukseiendom 1164SøknadSkitse over parsell som ønskes utskiltKart over eigedomenEigedomsinformasjonGårdskartNabovarsellInfo. Mongstadvegen 497Utsnitt frå reguleringsplanTilleggsopplysning - 116/4 LauvåsUtskilling fra 116-4Svarbrev ang. fradeling

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel for fradeling av ny grunneigedom med eksisterande bustadhus.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-3, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustadhus på om lag 2691 m² frå gbnr. 116/4 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonsplan/kart datert 10.09.2019, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Dispensasjon og løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf.

pbl § 21-9.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Statens Vegvesen til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 116/4 Lauvås

Adresse: Mongstadvegen 497

Tiltakshavar/eigar: Rita Waagenes

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og frådelling av eigedom med eksisterande bustad innanfor areal som i kommuneplanen er sett av til LNF-føremål. Det vart opphavleg søkt om frådelling av et areal på 3,9 mål. Administrasjonen si vurdering var at dette arealet måtte reduserast, og det vert no søkt om frådelling av omlag 2,7 mål.

Delar av eigedomen ligg innanfor 100-metersbelte mot sjø og det er søkt om dispensasjon i frå pbl. § 1-8 og for planføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo. I opphavlege nabovarsel er det vist eit areal på 3,9 mål på tomten som er søkt frådelt. Dette arealet er no redusert til om lag 2,7 mål. Administrasjonen finn det ikkje naudsynt å nabovarsla denne endringa da det er ei reduksjon av tomtestorleik.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Bustaden er knytt til privat vassleidning i området, og privat slamavskiljar på 4 m³ med utslepp til sjø.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Arealet ned mot vegen ligg innanfor Statens Vegvesen sin framtidig reguleringsplan for R57 gang- og sykkelveg. Saka har vore til uttale hjå Statens Vegvesen og det er gjeve slik uttale den 01.10.2019:

Vurdering:

Eigedomen har avkøyrsløys frå fv. 57, og det er lagt ved kopi av avkøyrsløysve frå 1993 til søknaden.

Arealet som er omsøkt frådelt inngår dels i det pågåande planarbeidet for *Fv 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad*. Planen var på første gongs høyring i november 2018.

I denne planen er dagens avkøyrsløys stengt og leda inn på ei avkøyrsløys lengre nord. Store delar av tomta er planlagt regulert til o_SVG1, det vil seie *Annan veggrunn – grøntareal*, og vil bli del av veganlegget. Det er også lagt til eit føresegnssområde #21 ved bustaden, som er areal avsett til rigg og anleggsområde. Det vil seie areal som trengs i tida vegen vert utbygd. Det kjem fram av søknaden at tiltakshavar kjenner til dette.

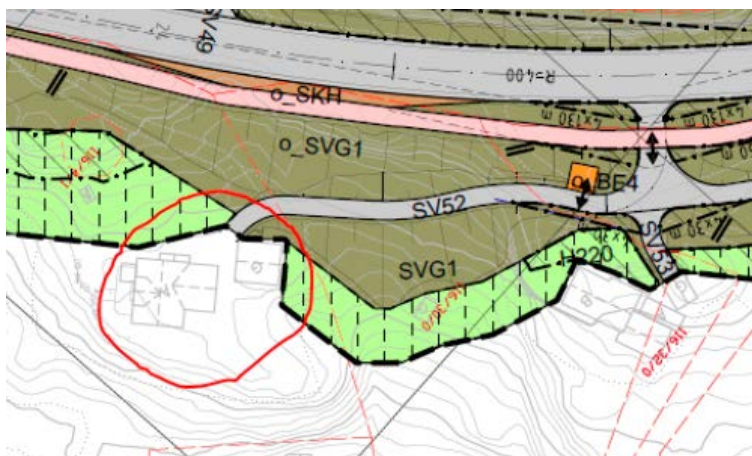
Med bakgrunn i at det er lagt fram eit avkøyrsløysve for eigedomen, samt at det er regulert ny avkøyrsløys i framlegg til ny reguleringsplan, har vi ikkje vesentlege merknader til omsøkte frådeling.

Vi ber om å få kommunen sitt vedtak tilsendt for klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Arealet ned mot vegen inngår i framtidig reguleringsplan for gang- og sykkelveg og det er planlagt å føre tilkomstvegen for omsøkte eigedom inn på eksisterande tilkomstveg lengre nord. Inntil vegen er det også sett av areal til rigg- og anleggsområdet i tida vegen vert utbygga, sjå uttale i frå Statens vegvesen.

Førebels plankart for Rv57 gang og sykkelveg for Lindås tettstad-Mongstad, bustaden er innteikna i rødt:



Kart/Foto

Bilete under syner revidert eigedomsgrenser med rødt.



Oversiktsbilete av eigedomen i frå 2012:



Dispensasjon

Eiendom 116/4 i Lindås kommune er en landbrukseiendom med to boliger - opprinnelig hovedhus på gården, og enebolig bygget i 1995. Boligene har adresser hhv. Mongstadvegen 471 og Mongstadvegen 497. Vedlegg 2 og 3 viser kart og eiendomsinformasjon over 116/4.

Totalt areal på eiendommen er 97,6 mål. All dyrket mark (ca. 13 mål) er leid ut for forproduksjon/gress. Det har ikke vært øvrig drift på eiendom siste 40 år (så lenge dagens eier er kjent med.) Eiendommen er ikke konsesjonsbelagt, og har ikke boplikt. Langtidsleie av dyrket mark gjelder for de neste 8 årene.

Det søkes om å skille ut en eiendom med enebolig og garasje med adresse Mongstadvegen 497 og opprettelse av ny matrikkelenhet. Eiendom begrenses av nausttomt 116/55, eiendom 116/30, vegvesenet sin eiendom langs hovedvei FV57 og 116/4 mot sør, se markert kart vedlegg 1.

Det ønskes å skille ut tomt på ca. 3,9 mål. Pr. i dag er ca. 2,7 mål markert som markslag «bebygd» ihht. Gårdskart.no, se vedlegg 4. Resterende er mindre skogteiger som er inneklemt mellom ny eiendom og nabotomter. Utskilt tomt vil ikke være i konflikt med dyrket mark og fører ikke til endring av drift av bruket. Hoveddel av området er opparbeidet hage, men ikke dyrkbart område (bratt tomt med skog og lite jord).

Enebolig ligger i et område med andre eneboliger og hytter, og er lokalisert helt i nordre del av gårdsbruk. Det er god avstand (ca. 270 m) mellom enebolig og våningshus på eiendommen og det er et naturlig skille mellom gårdseiendom og hustomten som ligger på en høyde i forhold til dyrket mark.

Enebolig er uavhengig av gårdsbruket, da det ikke har noe felles mhp. vei, vann, avløp eller strøm, se vedlegg 6.

Enebolig har egen avkjørsel fra FV55.

Bolig er tilknyttet kommunalt vann fra luftekum i Søre Lauvåsvika og ca. 900 m vannledning som ligger i sjø. Avløp går via privat septiktank med overløp til sjø. Rør for vann og avløp går over naboeiendom 116/30 ihht. privat avtale ved byggetidspunkt (unngikk sprenging av fjell).

Jeg er kjent med reguleringsplan 1263-201407 om fremtidig gangvei langs FV57. Ihht. planen vil avkjøring til utskilt tomt legges over eiendom 116/30 og ca. 1 mål av ønsket utskilt areal overtas av Vegvesenet, se skisse vedlegg 7. Ønsker imidlertid å eie området med dagens avkjørsel og opparbeidet beplantning i dette området inntil dette prosjektet gjennomføres. Hageinteressen er viktig del av min fritid, og det er nedlagt mye arbeid og penger i opparbeidelse av hagen.

Ny eiendom vil som helhet ligge innenfor 100 m grensen fra sjø, og endring av bygg og bruk må søkes særskilt. Det bør derfor ikke være noen begrensning på størrelse av eiendom for å unngå fremtidig fortetning på eiendom.

Det er utfordrende å ta vare på kulturlandskap og eksisterende bygninger som enslig. Jeg ønsker fortsatt å bo i bolig Mongstadvegen 497 hvor jeg har bodd siden 1995. Planen er

etterhvert å selge hovedbruket – helst til noen som vil bo og drive gården, eller evt. som tilleggsjord.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland. Det er ikkje gjeve uttale til søknaden.

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 16.10.2019 i sak 19/1117.

VURDERING

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 innanfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng 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.

Det er søkt om dispensasjon i frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel og § 1-8 i plan- og bygningslova vedkomande byggje- og deleforbod innanfor 100-metersbelte mot sjø.

LNF-føremålet

Omsynet 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.

Garden er på om lag 97,6 mål. Det er opplyst i søknad at om lag all dyrka mark (ca. 13 mål) er leigd ut til fôrproduksjon.

I forslag til eigedomsgrense er arealet i hovudsak registrert som bygd område i NIBIO sin kartbase, og er etablert med hage som nyttast av bustaden. Bustaden har eiga tilkomstveg og ligg i enden av landbrukseigedomen i nord.

I vår vurdering har vi lagt vekt på at omsøkte eigedom ligg åtskilt i frå driftsbygninga på eigedomen med ei avstand på om lag 150 meter, og tilkomst til våningshuset som vert igjen på bnr. 4 og driftsbygningen skjer sør på eigedomen med eiga avkøyrsløp. Det er avgjerande at ei frådeling til bustadføremål ikkje er til hinder for drifta på garden. Administrasjonen finn at dette er løyst på ei tilfredsstillande måte som ikkje vil komma i konflikt med landbruksomsyn og vidare drift på hovudbruket.

Byggje- og deleforbod innanfor strandsona

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

I vår vurdering har vi lagt vekt på at frådelling gjeld for ein eigedom der det er etablert bustadhus og som allereie vert nytta til bustadføremål. I nærleiken ligg sjøområde som er godt lagt til rette for ålmenta og vi syner til de delar av sjøområda som er mest tilgjengeleg framleis vert liggande på garden. Opphavleg vart det søkt om frådelling av 3,9 mål, dette er no redusert til om lag 2,7 mål, og på den måten får ein avgrensa arealet som vert delt frå. Frådelling til bustadeigedom vil i seg sjølv kun føre til nye eigedomsgrenser og opnar ikkje for nye tiltak som kan forringe omsynet til strandsona.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen å kunne opne opp for dispensasjon frå LNF-føremålet og byggje- og deleforbodet i strandsona.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det føl vidare av pbl § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bygging på grunn av storleik, form eller plassering.

I denne saka gjeld etablering av eigedomsgrenser for ei allereie etablert bruk. Eigedommen har opparbeida hage og tilkomstveg, og ved å redusere storleiken går det tydelegare fram bruken og samstundes har ny eigedom framleis de funksjoner ein forventar av ei bustadeigedom. Det er vår vurdering at eigedommen har gode kvalitetar som bustadeigedom både i storleik og plassering.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018003676&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
093/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019
111/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

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.

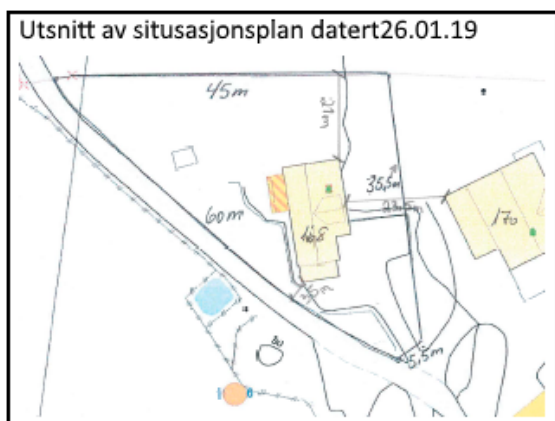
Klagar bad i e-post datert 23.05.19 om utvida frist til å komme med klage på vedtaket. Det vart i vårt brev datert 24.05.19 gjeve utvida klagefrist til 22.07.19.

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.

Figure 1 consists of three maps side-by-side. The left map is titled 'Utsnitt NIBIOs gårdskart' and shows a yellow-shaded area labeled '106/6/0' with a red dot indicating the study area. The middle map is titled 'Utsnitt Orthofoto 2016' and shows an aerial view of the same area with buildings and green fields. The right map is titled 'Utsnitt KPA 2011-2023' and shows the same area with green fields and buildings, with a red dot indicating the study area.

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



Klagar 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 beitene 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 frådelling 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 frådelling 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 medføra marginalt med ulemper for ei framtidig landbruksdrift, vegen gjennom tunet er i bruk av andre bustader pt. og om hus nr 2 tilhøyrrer garden eller er frådelt vil ikkje endra trafikktilhøva på denne vegen. Ei frådelling 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 frådelling 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 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.

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 frådelling 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 eigedomen, 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 frådelling etter jordlova gjev ikkje direkte føringar for at ein etter plan- og bygningslova kjem fram til same konklusjon.

Administrasjonen har forståing for tiltakshavar sitt ønske 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](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
083/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019
112/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/2081

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne

Vedlegg:

Tilleggsdokumentasjon - gbnr 170/4 VatneDispensasjonssøknadMinirensseanlegg for hus og hytterOpplysningar gjeve i nabovarsel2 stk. løyve vedk. frådelingaAndre vedleggSvar på tilleggsdokumentasjon 2 - gbnr 170/4 VatneTilleggsdokumentasjon 2 - gbnr 1704 - Referanse 182018 - 1828290Vedlegg A-1Vedlegg A-2Vedlegg D-1Dispensasjonssøknad frå kommuneplanen om frådeling på LNF- området til bustadtomt - gbnr 170/4 VatneDispensasjonssøknad frå kommuneplanen om frådeling på LNF- området til bustad tomt - gbnr 170/4 VatneVedlegg nr. 1 - Dispensasjonssøknad om stigningsforhold på vegVedlegg nr. 2 - Løyve om frådeling av ein tomtVedlegg nr. 3 - Løyve til tilkomstveg, borehol og reinseanleggVedlegg nr. 4 - Hordaland Fylkeskommune, Tilbakemelding etter synfaringVedlegg nr. 5 - Svar på søknad om avkjørsle frå kommunal vegVedlegg nr. 6 - Uttalelse om finansiering til ny boligVedlegg nr. 7 - SituasjonsplanVedlegg nr. 8 - T-profiler grunn og terreng, ny boligVedlegg nr. 9 - 03-1 L-PROFIL Adkomstveg_ M500 A3Søknad om dispensasjon for oppretting av bustadeiendom - gbnr. 170/4 VatneSøknad om dispensasjon for oppretting av bustadeiendom - gbnr. 170/4 - Lindås kommuneKulturminnefagleg fråsegn - Søknad om dispensasjon for tilkomstveg og oppretting av bustadeigedom - gbnr 170/4 VatneAcosSvarInn.xmlAvslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 VatneKlage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 VatneKlage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg datert 25.07.2019Uttale - Lindås - 170/4 Vatne - oppretting av bustadeigedom - dispensasjonUttale - Lindås - 170/4 - Vatne - oppretting av bustadeigedom - dispensasjon

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg datert 05.07.2019 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 083/19

PM - behandling:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

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.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 170/4

Adresse: Vatne 15 og 17, 5912 Seim

Tiltakshavar/eigar: Jan Ole Seim/Johannes Seim

Klagar: Jan Ole Seim

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av bustadtomt opplyst å vere ca. 1,8 mål med ny tilkomstveg frå kommunal veg til ny bustad frå gbnr 170/4. På bustadtomta skal det førast opp ny bustad med kjellarleilegheit. MUA er vist til 550 m2, bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 292 m2 og bygd areal (BYA) er opplyst til å vere 200 m2. Utnyttingsgrad er opplyst til 16% BYA. Tilkomstveg er vist å vere ca. 130 m. Det er ca. 39m frå ein bustad til driftsbygning på naboeigedom gbnr 170/5. Landbrukseigedom – gbnr 170/4- er i følgje matrikkelen på 235 mål.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 05.07.2019.

Det er mottatt klage på vedtaket frå tiltakshavar Jan Ole Seim den 25.07.2019.

Historikk - søknader på gbnr 170/4

Ønskje om våningshus nr. 2 eller ny bustadtomt har vore gjennom fleire rundar hos kommunen og hos høyringsinstansar, herunder Fylkesmannen, Hordaland Fylkeskommune og Statens Vegvesen:

1. Sak 14/4312 – våningshus
2. Sak 15/3250 – frådeling av tomt
3. Sak 16/3239 – førehandskonferanse.

Frå vårt historiske arkiv:

1. Løyve til å opprette bustadtomt. Gbnr 170/14 i sak 292/74, datert 20.08.1974.

Det er ført opp ein einebustad på eigedomen som ikkje er eigd av heimelshavar av gbnr 170/4 eller tiltakshavar.

2. Det gamle våningshuset vart reven og løyve til oppføring av våningshus med kjellarleilegheit på landbrukseigedomen som generasjonsbustad i sak 138/82, datert 29.03.1982. I matrikkelen er våningshuset registrert som horisontalt delt 2 mannsbustad.

Planstatus

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

Kart/Foto

Utsnitt KPA

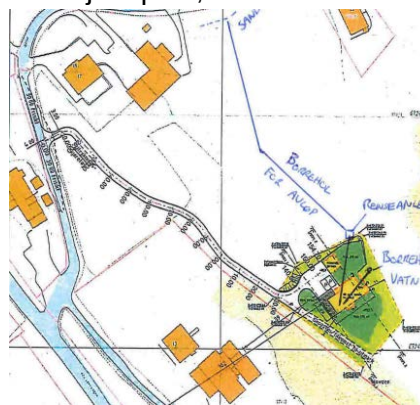


Skråfoto 2018

Utsnitt grunnkart



Utsnitt revidert
situasjonsplan, 14.09.18

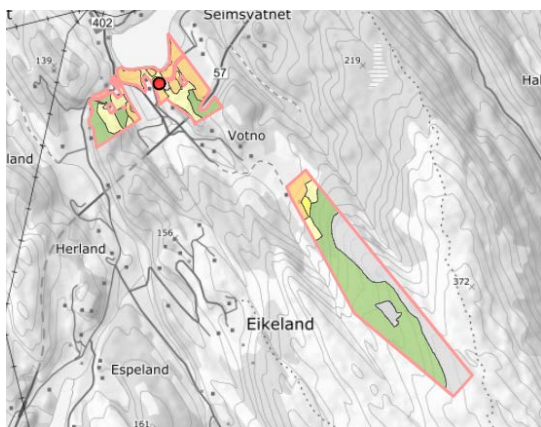




Jordlova

Garden er ikkje registrert med aktiv drift pr. 01.01.2018. Arealet er registrert som innmarksbeite (gul farge) og ein mindre del som produktiv skog (grøn farge), pr. 23.08.2018. Heile den nye bustadtomta er plassert på innmarksbeite. Deler av tilkomstvegen går over fulldyrka jord (oransje farge) og innmarksbeite.

Kartutsnitt NIBIO, 27.03.2019:



Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan , datert 14.09.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå einbustad til driftsbygning på naboeigedom gbnr

170/5 vist til å vere 39 meter.

Bustad er vist plassert på ca. kote 90 og tilkomstveg frå ca. kote 52. Det er ein tilkomstveg med 15-20m stigning. Kommunen påpeker at det er stor høgdeforskjell for tilkomstveg og bustad.

Der einebustaden er ønska plassert, så er det innanfor støysone. FV402 er pluss minus 75 m frå plassering av bustad.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tilkomst til eigedomen må skje ved kommunal veg via privat veg. Det er regulert avkjørsel frå Fv.402 Lurevegen ved Seim. Ved innsending av klage skal det ligge føre uttale frå vegavdelinga om avkjøringsløyve. Det er gjeve løyve til å etablere avkjørsle frå kommunal veg for 2 bueiningar frå vegavdelinga i vedtak den 12.08.2019 i sak 19/2261.

Klage

Tiltakshavar viser i sin klage at garden ikkje er i drift og at frådeling av ny bustadtomt med oppføring av ny bustad og etablering av ny tilkomstveg er naudsynt for å kunne ta opp drifta på garden igjen. Eksisterande våningshus på garden er ikkje tilstrekkelig for å dekke dei samla behova for tiltakshavars familie og hans foreldre. Det nye huset vert å rekne som nytt våningshus for garden. For Landbruket vert det positivt at garden kan gjennopta drifta med omsøkte tiltak. Plasseringa av bustadtomta i nærleiken av nabobruk på gbnr 170/5 gjev ikkje utfordringar i høve støy – lukt problematikk då nabobruket på gbnr 170/5 ikkje er i drift. Når det gjeld plassering av ny privat tilkomstveg til bustadeigedomen, så har plasseringa av kommunal veg større ulemper for utnytting av jordbruksareal enn den nye tilkomstvegen. Ny tilkomstveg vil gje lettare tilgang til landbruksareal som vil vere ein fordel for Landbruket.

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:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert 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 innfor 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.

Dispensasjonen er grunngjeven med at det er ønskeleg å ha ny einebustad med kjellarleilegheit på garden som ledd i eit generasjonsskifte. Einebustaden skal huse ein familie på 6 stk. Det er opplyst at tiltakshavar har odel til garden og ønskjer å drifte denne vidare med hjelp frå hans far. Dette fordi tiltakshavar er i full jobb og garden aleine ikkje gjev nok inntektsgrunnlag for tiltakshavar og hans familie. Kommunen forstår det slik at far og son skal drifte garden saman. Til dette formålet treng tiltakshavar sitt eigen bustad då noverande gardbrukar, hans far, nyttar etablert våningshus. For å få moglegheit til å finansiere einebustaden, må tiltakshavar ha ein fast eigedom som banken kan ta pant i. Med eigen bustad på eigen grunn styrkar dette moglegheita for at den nye generasjonen kan overta drifta av garden på sikt.

Det er i utgangspunktet ikkje ein kurant sak å få dispensasjon. Dei faktiske tilhøva er gjeve avgjerande vekt.

Landbruksmessige omsyn

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.

Landbruk opplyst at det vert tatt mykje jordbruksareal til tilkomstvegen på ca. 130m med 3 meters breidde. 70m tas av fulldyrka jord og 60m tas frå innmarksbeite. Heite bustadtomta vil vere på areal definert som innmarksbeite. Veggen vil kunne gje tilkomst til utmarka og noe beite søraust for tomten. Landskapsinngrep er ikkje vurdert av Landbruk.

Det er administrasjonen si vurdering at både tilkomstvegen og bustadtomta vil føre til ein uheldig omdisponering og fragmentering av eit landbruksområde med særskilt omsyn landbruk. Naudsynt landbruksareal, både fulldyrka jord og innmarksbeite, forsvinn til tilkomstvegen og bustadtomta.

I vurderinga av omsyna bak LNF-føremålet vert tilsidesett, så skal framtidsutsikta for garden også vere ein del av vurderinga. Sjølv om garden ikkje er i drift i dag, så vert det vanskeligare å få garden i aktiv drift igjen dersom viktig jordbruksareal forsvinn frå garden.

Då garden ligg i eit landbruksområde med særskilt omsyn til landbruk med gardar i drift, vert det naudsynt å beskytte gardenes ressursar også i eit framtidsperspektiv. Viktig jordbruksareal avsett til fulldyrka jord og innmarksbeite er ein ressurs for garden på gbnr 170/4.

I tillegg vert dette ein samanblanding av naudsynt areal til landbruksdrift og areal avsett til tiltak for bustadføremål. Ein samanblandinga av dei ulike føremåla kan vanskeliggjer ein aktiv drift av garden i eit framtidsperspektiv. Garden vil i sin drift måtte ta omsyn til plasseringa av tilkomstvegen på fulldyrka jord og innmarksbeite og omsyn til bustadtomta på innmarksbeite.

Administrasjonen legg til grunn at ein framtidig drift av landbrukseigedomen vert negativt råka dersom ein gjev løyve til frådelling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at det omsøkte arealet vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for garden i eit langtidsperspektiv.

Plassering

Ny bustadtomt er plassert 39m frå driftsbygning på naboeigedom gbnr 170/5. Tilkomstvegen går i nærleiken av tomtegrensa til gbnr 170/5. Persontrafikk kjem tett opptil driftsbygninga. Det er uheldig å måtte passere i nærleiken av gardstunet til naboeigedom for å koma til bustaden.

På denne bakgrunn er plassering av omsøkt parsell og vegtrase uheldig for

landbruksområdet og den nye bustadtomta.

Støy- og lukt problematikk

Støy og luktproblematikk gjer seg gjeldande for fråskilde eigedomar som ligg i nærleiken av gardsbruk i aktiv drift. Det kan vere lyd frå dyr på garden og støy frå landbruksmaskiner som slår eller er i bruk på jordene. Dette er særleg aktuelt i vår sak då bustadtomta ligg på innmarksbeite.

I tillegg vil den nye parsellen vil vere fritt omsetteleg. Støy- og lukt problematikk kan oppstå både for noverande eigarar og nye eigarar. Plasseringa av tilkomstvegen på fulldyrka jord og innmarksbeite og bustadtomta på innmarksbeite samt nærleiken til driftsbygninga på gbnr 170/5, tilseier at det er grobotn for framtidige konflikter mellom bustadeigedomen og ein framtidig gardsdrift i høve støy- og lukt problematikk.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn støy- og luktproblematikk for omsøkte tiltak er vesentleg.

Presedensverknad

Vurderinga av presedensverknad, må ta utgangspunkt i ein konkret heilskapleg basert på dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden. Den nye grunneigedomen vil ha ein nyoppført bustad med kjellarleilegheit og ein ny etablert tilkomstveg.

Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå bustadtomt frå garden. Lindås kommune har store LNF-områder og gardane i Nordhordland er små. Det er mange landbrukseigedomar som ønskjer å frådele bustadtomtar med eller utan etablert bustad. Dette for å gje inntekter til garden eller av omsyn til neste generasjon på garden som ønskjer eigen grunneigedom med eigen bustad.

Dispensasjon frå LNF-føremålet vil kunne gje presedens for andre tilsvarende saker og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Dersom kommunen innvilger dispensasjon, vil vurderinga kunne leggest til grunn i andre liknande saker og opne for frådeling av bustadtomtar med eller utan etablert bustad. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at presedensverknaden for omsøkte tiltak

er stor og kan tilleggas vesentleg vekt.

Fylkesmannen si negative uttale

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 vesentlege 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.

Personlege omsyn

Omsøkte tiltak er frå tiltakshavar si side grunngitt i delvis personlege omsyn - økonomi. Når det gjeld personlege omsyn 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 tilleggas avgjerande vekt.

Oppsummert

Tilkomstvegen og bustadtomta vil føre til uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde med særskilt omsyn landbruk. Naudsynt landbruksareal, både fulldyrka jord og innmarksbeite, forsvinn til tilkomstveg og bustadtomt. Ein frådeling vil kunne føre til utfordringar for framtidig landbruksdrift. Støy- og luktproblematikk gjer seg gjeldande for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta. Presedensverknaden i denne saken er vesentleg. Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Tiltakshavar viser i sin klage at garden ikkje er i drift og at frådeling av ny bustadtomt med oppføring av ny bustad og etablering av ny tilkomstveg er naudsynt for å kunne ta opp drifta

på garden igjen.

Administrasjonen legg til grunn at den nye tilkomstvegen vil gjere noko av landbruksarealet lettare tilgjengeleg slik både tiltakshavar og landbruk viser til. Det er administrasjonen si vurdering at både tilkomstvegen og bustadtomt vil føre til ein uheldig omdisponering og fragmentering av eit landbruksområde med særskilt omsyn landbruk. Naudsynt landbruksareal, både fulldyrka jord og innmarksbeite, forsvinn til ny tilkomstveg og bustadtomt. I vurderinga av omsyna bak LNF-føremålet vert tilsidesett, så skal framtidsutsikta for garden også vere ein del av vurderinga. Sjølv om garden ikkje er i drift i dag, så vert det vanskeligare å få garden i aktiv drift igjen dersom viktig jordbruksareal forsvinn frå garden til ny bustadeigedom og tilkomstveg.

Då garden ligg i eit landbruksområde med særskilt omsyn til landbruk med gardar i drift, vert det naudsynt å beskytte gardens ressursar også i eit framtidsperspektiv. Viktig jordbruksareal avsett til fulldyrka jord og innmarksbeite er ein ressurs for garden på gbnr 170/4.

Det er ingen kurant sak å få dispensasjon. Faren ved å gje enkeltvise 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 for frådelling av ny bustadtomt og etablering av ny tilkomstveg (presedensverknad).

Eksisterande våningshus på garden er tiltenkt den eldre generasjon og den nye bustaden er tiltenkt den som overtar gardsdrifta. Den omsøkte tomte vil vere ein fritt omsetteleg parsell uavhengig av gardsdrifta, sjølv om tiltakshavar anser den nye bustaden som det nye våningshuset på garden.

Nabobruk på gbnr 170/5 er ikkje i bruk. Ny bustadtomt er plassert 39m frå driftsbygning på gbnr 170/5. 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». Tilkommstvegen går i nærleiken av tomtengrensa til gbnr 170/5. Persontrafikk kjem tett opptil driftsbygninga. Det er uheldig å måtte plassere bustadtomt nærare enn 100 meter til driftsbygning på gbnr 170/5. Med ein fritt omsetteleg tomt nær opp til landbruksdrift, vil det vere moglegheit for framtidige konflikhtar knyta til lukt og støy frå nabogarden. Sjølv om nabogarden ikkje er i drift i dag, så kan det koma i drift i framtida. Vurderinga skal sjå hen til framtidige forhold for landbruket og gardsdrifta for eigedomane i området.

Plassering av offentleg veg skal ta andre offentlege omsyn enn dei omsyn landbruket skal i vareta. Det er ikkje ein del av vurderinga å samanlikne ein etablert kommunal veg med etablering av ny privat tilkomstveg.

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.

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.

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

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002081&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
084/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019
113/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

Saksbehandler		ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl		19/30

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av ny bustadtomt - gbnr 148/7 Litleskare

Vedlegg:

Søknad om fradeling av kårbustad - gbnr 148/7 Litleskare.SøknadskjemaKart,disp og nabovarselMotatt tilleggsdokumentasjon - gbnr 148/7 Litleskaresamtykke fra hjemmelshavereNabovarselsøknad signert av begge hjemmelshavereMottatt tilleggsdokumentasjon - gbnr 148/7 LitleskareOpplysninger gitt i nabovarselUttale - Dispensasjon - Fv. 404 - Gbnr. 148/7 LitleskareUttale - Dispensasjon - Fv. 404 - Gbnr. 148/7 LitleskareUttale til søknad om oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon - gbnr 148/7 LitleskareUttale - Lindås - 1487 - Litleskare - oppretting av ny grunneigedom - dispensasjonVidare saksgang for søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 148/7 Litleskare - klage på vedtakKlage på avslag om dispensasjon - gbnr 148/7 LitleskareVS VedrLøyve til deling etter jordlova på landbrukseigedomen gbnr 1487 LitleskareKlageavgjerd i byggesak - gbnr 164/1 Sletten (Seim)AcosSvarInn.xml

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom datert 10.06.2019 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 084/19

PM - handling:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

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.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 148/7

Adresse: Skarsvegen 254, 5911 Alversund

Tiltakshavar: Jim Lilleskare

Eigarar: Bjørn Ove Lilleskare og Jorunn Karin Lilleskare

Klagar: Advokatfirmaet Høgseth DA på vegne av Bjørn Ove Lilleskare og Jim Lilleskare

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av ny grunneigedom på ca. 1500m² med etablert kårustad (våningshus nr.2 på garden) frå gbnr 148/7. Våningshus nr.2 er det nyaste våningshuset og etablert på Skarsvegen 254 (sørvest for Fylkesvegen). Det eldste våningshuset (som er Sefrak registrert) er etablert på Skarvsegen 657.

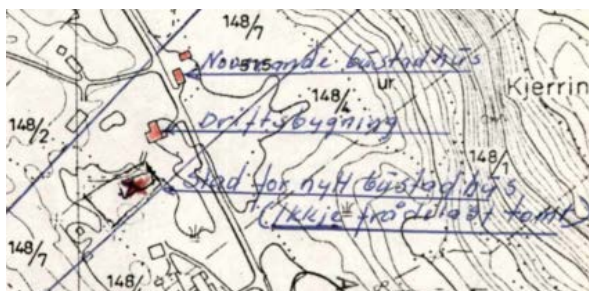
Det vart gjeve avslag i vedtak datert 10.06.2019.

Det er mottatt rettidig klage på vedtaket av 10.06.2019 frå Advokatfirmaet Høgseth DA på vegne av Bjørn Ove Lilleskare og Jim Lilleskare den 17.07.2019.

Historikk - søknader på gbnr 148/7

I sak 1976/1982 i møte med saknr.10/77, gjaldt avslag på frådeling av ny grunneigedom for oppretting av nytt våningshus med tilsvarande same plassering som noverande søknad då det ikkje vart gjeve samtykkje frå Fylkeslandbruksstyret for oppretting av ny grunneigedom. Fylkeslandbruksstyret samtykkja til å føre opp nytt bustadhus på eigedomen, der det nye våningshuset er vist plassert på situasjonskartet.

Utsnitt situasjonskart, sak 1976/1982



I sak 1977/302 i møte med saknr. 328/77, vart det gjeve løyve til oppføring av einebustad.

I sak 2005/942 var det gjeve administrativt avslag på oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus i vedtak, datert 10.06.2005. Grunngevinga var bl.a. drifts- og miljømessige ulemper for landbruket samt omsynet til avkastinga av bruket. Vedtaket vart påklaga av tiltakshavar og stadfesta av Plan- og miljøutvalet i vedtak datert 28.09.2005 i sak 147/05. Saka vart oversendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen i Hordaland stadfesta avslaget vedtaket i vedtak, datert 24.02.2006, med Fylkesmannen si referanse 2005/13766. Grunngevinga var bl.a. at våningshuset var ein ressurs for garden samt støy- og luktproblematikk for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta.

Historikk - andre eigedomar

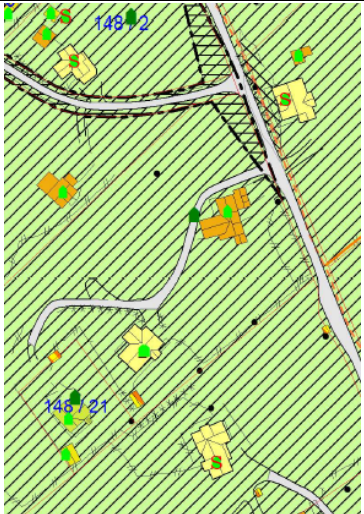
Søknad om å opprette ny grunneigedom av areal av gbnr 148/2 nærast sjøen. Klage frå tiltakshavar vart ikkje tatt til følge av PMU. Avslag stadfesta av Fylkesmannen i vedtak 29.04.2016.

Utsnitt frå søknad – gbnr 148/2



Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 ligg i område definert som LNF-føremål (landbruk-natur og friluftsliv) med særskilt omsynssone landbruk.

Kart/Foto Utsnitt KPA	Utsnitt grunnkart	Utsnitt situasjonskart, mottatt 04.01.19
		

Skråfoto 2018



Jordlova

Det er gjeve delingsløyve etter jordlova § 12 for omsøkte parsell med etablert våningshus nr. 2 frå Landbruk, datert 02.04.2019. Landbruk legg til grunn i sitt at det er gjeve omdisponeringsvedtak før bustaden vart bygd. I følgje NIBIO den 01.03.2019 er areal til ny parsell satt av til bebyggd, samf., vann og bre. med rosa farge. Ein liten del av ny parsell går over overflatedyrka jord. Areal nordvest og nordøst for eigedomen er overflatedyrka jord marker med gul farge. Landbrukseigedomen var i drift fram til 2018.



Tilkomst, avkøyrsløye og parkering

I sak 1977/302 i møte med saknr. 328/77, vart det gjeve løyve til oppføring av einebustad. Det vart her vist til at vilkåra i søknad om frådelling i sak 1976/1982 i møte med saknr.10/77 skal følgjast opp. Eit vilkår var at det vart gjeve utvida bruk av eksisterande avkøyrsløye til fylkesveg FV.404, Litleskare. Det er ikkje dokumentert utvida avkøyrsløye frå fylkesveg til våningshuset som er etablert på Skarsvegen 254. Statens Vegvesen har i sin uttale gjeve positiv førehandstilsegn om at det er pårekneleg at slikt løyve vert gjeve.

Klage

Tiltakshavar viser i sin klage garden ikkje er i drift. Driftsbygningen på garden må rivast og førast opp igjen for å kunne stette dagens krav til gardsdrift slik landbruksavdelinga legg til grunn. Det er ingen haldepunkter for at garden skal komme i drift igjen i framtida. Nabobruk slår og nyttar marken til vinterfor for sine sauer.

For ei mindre bruk og for ein gard av mindre storleik er det ikkje naudsynt å ha to våningshus. Mange gardar i Lindås har kun eitt våningshus. Å få frådelt våningshus nr.2 vil styrke garden økonomisk.

Våningshus nr. 2 er ein generasjonsbustad, der buretten er vederlagsfri. Slik vi forstår klagar, så er det foreldre-generasjonen som nyttar våningshus nr. 2 som bustad. Så lenge foreldre-generasjonen nyttar bustaden, så vil ikkje gardane kunne generere leieinntekter frå våningshus nr. 2. Vedlikehaldsplikten av bustaden følgjer like fullt eigar av garden.

Det er mogleg å stette Fylkesmannen i Vestland ved justere grensene til den nye bustadtomta slik at den ikkje kommer i konflikt med overflatedyrka jord.

Tilkomstvegen, med persontrafikk tett opp til driftsbygning frå fleire eigedomar og med ulike føremål, er etablert bruk. Bruken av vegen vert ikkje endra med frådellinga.

Støy- og lukt problematikk er fråverande då slike forhold er innlysande ved kjøp av eigedom i nærleiken av gardsbruk.

I argumentasjonen for usakleg forskjellhandsaming vert det vist til saker i Lindås og Meland då vi snart er Alver kommune. Klager viser til følgjande saker frå Lindås, der kommunen har gitt dispensasjon for frådeling:

1. Frådeling av våningshus nr. 2 frå gbnr 164/1.
2. Gbnr 105/1 fikk frådelt del eldste våningshuset i 2013 som fikk gbnr 105/16.
3. Frådeling av grunneigedomar frå gbnr 244/6 med veg rett forbi driftsbygning ift. støy og lukt- problematikk.
4. Byggjeløyve på gbnr 244/25, der bustadhus er bygget på gardstunet ift. støy – og luktproblematikk.
5. Gbnr 1/12 i 1256 Meland kommune fikk frådelt det eldste våningshuset i 2018.

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:

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 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.

Grunngjevinga for dispensasjonssøknaden er blant anna at det er lite omsetning på garden. Høg takst på våningshus som ikkje er berekraftig ift. mogleg inntekt på garden. Stor bygningsmasse å vedlikehalde. Veg-vatn og avløp er løyst. Eigedomen har eigen intern tilkomstveg. Eigedomens plassering er gunstig ift. resterande landbrukseigedom.

Det er i utgangspunktet ikkje ein kurant sak å få dispensasjon. Dei faktiske tilhøva er gjeve avgjerande vekt.

Landbruksmessige omsyn

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.

Landbruk opplys at det er to gode våningshus på garden, ein driftsbygning innreia for storfe og nokre mindre uthus knyta til kvart våningshus. Det har vore drift på garden fram til 2018. Garden har vore drevet med storfe. Driftsbygning for storfe er av eldre dato og utdatert. Husdyrhaldet er no avvikla. Området er prega av ekstensivt sauehald fritt for storfehald. Frå Landbruk si side vert det ikkje tillat med storfehald på garden utan å byggje om til lausdrift.

Landbruk legg til grunn i sitt delingsvedtak at garden er liten og har ein eldre og utdatert driftsbygning til storfe. No som det ikkje lenger er drift på garden, vert det ikkje naudsynt med hus nr. 2.

Det er administrasjonen si vurdering at etablert våningshus nr. 2 er ein viktig ressurs for garden i eit framtidsperspektiv, sjølv om garden ikkje er i drift i dag.

Bustaden er i god stand og kan nyttast til utleie som kan gje viktige inntekter til garden. Då garden ligg i eit landbruksområde med gardar i drift, vert det naudsynt å beskytte dei

ressursane garden har for å kunne kome i gang med ny drift. Med etablert våningshus nr. 2 som ein ressurs, legg ein til rette for finansiering av ein framtidig drift på garden.

Administrasjonen legg til grunn at ein framtidig drift av landbrukseigedomen vert negativt råka dersom ein gjev løyve til frådeling av våningshus nr. 2. Etablert våningshus nr. 2 som ein ressurs for framtidig drift vert vektlagt.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at det omsøkte arealet vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for garden i eit langtidsperspektiv.

Plassering

Tilkomstvegen til ny parsell går gjennom tunet til garden. Persontrafikk kjem tett opptil driftsbygninga. Det er uheldig å måtte passere gjennom gardstunet for å koma til bustaden. I tillegg er det knappe 40 meter mellom våningshuset og driftsbygninga. Ein frådeling vil kunne føre til utfordringar for vidare landbruksdrift. Til dømes skal tilkomstveg til driftsbygning og ny parsell nyttast til ulike føremål. Ein bustadtomt vil kunne ha andre behov for vedlikehald og framkomelegheit på tilkomstvegen enn garden sitt behov for ein tenneleg landbruksveg. Dessutan er det ein naturleg tilhøyrslle mellom driftsbygninga og det nye våningshuset. Omsøkt parsell med etablert bustad framstår med sin plassering i landskapet som ein del av garden.

På denne bakgrunn er plassering av omsøkt parsell og vegtrase uheldig for garden i eit langtidsperspektiv.

Støy- og lukt problematikk

Støy og luktproblematikk gjer seg gjeldande for fråskilde eigedomar som ligg i nærleiken av gardsbruk i aktiv drift. Det kan vere lyd frå dyr på garden og støy frå landbruksmaskiner som slår eller er i bruk på jordene. Dette er særleg aktuelt i vår sak då det er knappe 40 meter mellom våningshuset og driftsbygninga. Dessutan er arealet mellom driftsbygninga og ny parsell på begge sider av tilkomstvegen definert som overflatedyrka jord i NIBIO.

På den annen side endrar ikkje frådelinga ein etablert situasjon på eigedomen i høve støy- og luktproblematikk då våningshuset er etablert. Problemet er at den nye parsellen vil vere fritt omsetteleg. Landbruk opplys at støy- og lukt problematikk kan oppstå på det tidspunkt det kjem nye eigarar. Nærleiken til driftsbygninga, tilseier at det det er grobotn for framtidige konflikhtar mellom bustadeigedomen og ein framtidig gardsdrift i høve støy- og lukt problematikk.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn støy- og luktproblematikk for omsøkte tiltak er vesentleg.

Presedensverknad

Vurderinga av presedensverknad, må ta utgangspunkt i ein konkret heilskapleg basert på dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden. Den nye grunneigedomen vil ha eit etablert hus og ein etablert situasjon. Omsøkt parsell deler tilkomstveg med gbnr 148/21.

Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå våningshus nr.2. Særleg med tanke på at gardane i Nordhordland er små, er det mange landbrukseigedomar med ein drift som ikkje vil stetta to våningshus på garden og som vil ønskje å dele frå våningshus nr.2.

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. I tillegg er gardane i Nordhordland små. Det er mange landbrukseigedomar med ein drift som ikkje vil stetta to våningshus på garden og som vil ønskje å dele frå våningshus nr.2. Dersom kommunen innvilger dispensasjon, vil vurderinga kunne leggst til grunn i andre liknande saker og opne for frådeling av våningshus nr. 2 på garden. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at presedensverknaden for omsøkte tiltak er stor og kan tilleggst vesentleg vekt.

Fylkesmannen si negative uttale

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 vesentlege 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.

Personlege omsyn

Omsøkte tiltak er frå tiltakshavar si side grunngitt i delvis personlege omsyn - økonomi. Når det gjeld personlege omsyn 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.

Oppsummert

Avslag frå kommunen på oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus i vedtak, datert 10.06.2005, gjer seg gjeldande med same styrke i dag. Våningshuset er ein ressurs for garden samt støy- og luktproblematikk for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta. Ein frådeling vil kunne føre til utfordringar for framtidig landbruksdrift. Tilkomstvegen til ny parsell går gjennom tunet til garden. Parsellen framstår med sin plassering i landskapet og etablerte bustad som ein del av garden. Presedensverknaden i denne saken er vesentleg. Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Administrasjonen har ikkje gått inn på alle enkeltsaker som er påberopt som grunnlag for usakleg forskjellshandsaming etter forvaltningsloven. På generelt grunnlag vil vi påpeke at tidlegare vedtak er fatta i si tid med det lovverk og plangrunnlag som gjaldt den gang da. Tidlegare vedtak vil i liten grad kunne leggast til grunn for dagens strenge handsaming av søknader om dispensasjon til frådeling.

Lindås kommune mottar i dag mange søknader i LNF-områder om frådeling av våningshus nr.2. Generelt sett er Fylkesmannen negativ til frådelinga. I sak 18/3578 – gbnr 25/2 er klage frå Fylkesmannen på dispensasjon og løyve til frådeling av våningshus nr. 2 oversendt settesfylkesmannen for endeleg klagehandsaming etter vedtak frå Plan- og miljøutvalet den 19.06.2019. I sak 18/2571 er klage frå Fylkesmannen på dispensasjon for frådeling av våningshus nr.2 oversendt settesfylkesmannen for endeleg klagehandsaming etter vedtak frå Plan- og miljøutvalet den 15.05.2019.

I sak 18/2987 - gbnr 164/1 (påberopt av klagar) vart kommunen sitt vedtak om løyve og dispensasjon til frådeling av bustadtomt med våningshus nr. 2 påklaga av Fylkesmannen i Vestland og nyleg tatt til følge av settesfylkesmannen (Fylkesmannen i Rogaland) den 29.08.2019. Fylkesmannen gjorde om kommunen sitt vedtak av 13.02.2019 slik at det ikkje vart gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av våningshus nr.2. Følgjande grunngeving var lagt til grunn:

Ein dispensasjon vil i dette tilfellet innebera at det blir etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom i eit landbruksområde. Det blir i den samanheng vist til at jord på eigedommen har vore nytta til beiteareal og at det i tillegg er noko skogsdrift. Ved frådeling vil det framleis vera aktuelt med ei slik drift på landbrukseigedommen.

Omsynet til ei rasjonell drift i landbruket tilseier at å dela frå bustadtomter i eit landbruksområde er noko ein bør unngå. Fylkesmannen si erfaring viser at etablering av ordinære bustadtomter utan tilknytning til landbruksverksemda i slike områder kan medføre konflikhtar mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, til dømes pga. lukt og støy frå landbruket. Slike konflikhtar kan medføre at landbruksinteressene i eit område på sikt blir pålagt driftsrestriksjonar som sett frå landbruket si side er lite ønskelege. Fylkesmannen viser til at den aktuelle bustaden ligg like ved jord klassifisert som innmarksbeite, overflatedyrka- og fulldyrka jord. Det er difor etter Fylkesmannens vurdering ikkje usannsynleg at eit løyve til frådeling på sikt kan medføre slike konflikhtar som det er peika på ovanfor. Bygningen på den aktuelle parsellen er vidare ein resurs for gardsbruket, til dømes ved at han kan nyttast til utleigebustad. Ein kan heller ikkje sjå heilt bort frå at det i framtida kan bli behov for bygningane i samband med landbruksverksemd på eigedommen. Fylkesmannens finn at omsyna bak LNFR-føremålet framleis gjer seg gjeldande med styrke i denne saka.

Fylkesmannen vil peika på at det i kommuneplanen er teke stilling til kva område som skal øyremerkast til LNFR-føremål, og kva område som skal vera bustadføremål og LNFR-spreidd bustad. Gjennom å avsetja området til LNFR-område har kommunestyret valt å setja omsynet til landbruksinteressene føre private interesser, som til dømes frådeling av private bustader. Fylkesmannen ser ikkje at denne saka skil seg vesentleg frå andre saker om frådeling av bustadar på gardsbruk i LNFR-områder. Me meiner difor at ein dispensasjon kan medføre lite ønskelege presedensverknader og også medverka til å undergrave kommuneplanen som eit styrings- og informasjonsgrunnlag når det gjeld korleis areala i kommunen skal nyttast.

Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at omsynet bak arealføremålet og lova si føremålsføresegn blir sett vesentleg til side dersom det blir dispensert for frådeling til bustadføremål i denne saka. Me har i denne samanheng lagt særleg vekt på faren for at fleire bustader kan føra til konflikt med landbruksomsyna i området, og at ein dispensasjon kan svekka kommuneplanen som styringsdokument i saker kor det blir søkt om tilsvarande tiltak i området.

Fylkesmannen gjer etter dette om kommunens vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon og frådelingsløyve etter plan- og bygningslova.

Fylkesmannen vil understreka at vurderinga av om vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylte er eit rettsbrukskjønn som kan prøvast fullt ut av Fylkesmannen. Forvaltningslovas reglar om vektlegging av det kommunale sjølvstyret kjem difor berre i betraktning ved interesseavveginga dersom lova sine formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylte. Som det går fram ovanfor, har Fylkesmannen kome til at eit vilkår for å kunne gi dispensasjon ikkje er oppfylt i denne saka.

Det vert vist til vedtaket frå settesfylkesmannen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Vedtaket frå settesfylkesmannen har klare faktiske og rettslige likheitstrekk med vår sak. Med tanke på at Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtak om dispensasjon for frådeling på gbnr 164/1 samt at klagen vart tatt til følge i august 2019, er saka eit tungt argument for å ikkje tilrå dispensasjon i vår sak. Vidare har Fylkesmannen i Vestland kome med negativ uttale i vår sak. Kommunen bør ikkje tilrå dispensasjon dersom regional styresmakt har uttalt seg negativ til dispensasjonssøknaden, jf. pbl. §19-2 fjerde ledd.

Drifta på garden vart nyleg lagt ned i 2018. Sjølv om drifta på garden må leggjast om, er det kort tid sidan det var drift. I tillegg er det mange gardar i Nordhordland og omegn som må innordne seg til dagens krav til aktiv drift. Garden på gbnr 148/7 skil seg difor ikkje frå andre

gardar. Sjølv om garden ikkje er i drift i dag, så kan det koma i drift i framtida. Vurderinga skal sjå hen til framtidige forhold for garden og landbruket i området. Administrasjonen legg til grunn at det er haldepunkter for at garden vert i aktiv drift igjen i framtida.

Avslaget om frådeling av våningshus nr.2 på gbnr 148/7 gjeve i juni 2019 og likelydande avslag i juni 2005 framstår med dei same argumenta. Våningshus nr.2 er ein ressurs for garden til dømes som utleigeobjekt. Dette til tross for at bustaden vert nytta som generasjonsbustad. 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. At våningshus nr.2 skaper utfordringar med vedlikehaldsplikt, er ikkje forskjellig frå andre gardar med fleire våningshus .

Støy- og luktproblematikk for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta gjer seg gjeldande i vår sak. Ein frådeling kan føre til utfordringar for framtidig landbruksdrift. Tilkomstvegen til ny parsell går gjennom tunet til garden. Sjølv om bruken av vegen ikkje vert endra, så kan bruk av tilkomstvegen til ulike føremål vere grobotn for framtidige konflikhtar om bruk og vedlikehald. Den omsøkte bustadtomta med etablert våningshus nr. 2 framstår med sin plassering i landskapet som ein del av garden.

Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå våningshus nr. 2. Særleg med tanke på at gardane i Nordhordland er små, er det mange landbrukseigedomar med ein drift som ikkje vil stetta to våningshus på garden og som vil ønskje å dele frå våningshus nr.2. 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 for frådeling av ny bustadtomt (presedensverknad). Presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

Eksisterande våningshus på garden er i følgje klagar tiltenkt den eldre generasjon og den nye bustaden er tiltenkt den som overtar gardsdrifta. Den omsøkte tomta vil vere ein fritt omsetteleg parsell uavhengig av gardsdrifta, sjølv om den eldre generasjon på garden bur i bustaden. Ein fritt omsetteleg tomt vil ikkje vere ein del av gardsdrifta då det kan kome nye eigarar på banen som ikkje har ein tilknytning til garden.

Med ein fritt omsetteleg tomt nær opp til landbruksdrift, vil det vere moglegheit for framtidige konflikhtar knyta til lukt og støy frå garden. Dette til tross for at ein kjøpar vil vere innforstått med plassering av bustad og nærleika til gardsdrifta. Tolegrensa for kva ein aksepterer kan endre seg over tid. I tillegg må drifta leggjast om og det er ikkje avklart kva ein framtidig drift av eigedomen vil medføre av lukt- og støyproblematikk. Administrasjonen viser også til veiledande KPA pkt. 5.12 for LNF-spredd at «Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter». I vår sak er den knappe 40 meter mellom våningshuset og driftsbygning.

Konflikten med overflatedyrka jord kan i utgangspunktet løysast på vilkår, men då administrasjonen er negativ til dispensasjonen isolert sett, vert ikkje dette momentet drøfta vidare.

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.

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

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019000030&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
092/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019
114/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	18/3319

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå avstand til nabogrense for oppføring av altan- gbnr 185/202 Isdal

Vedlegg:

Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av altan - gbnr 185/202 Isdal
Klage på avslag - gbnr. 185_202 - sak 416_19
Klage på avslag - gbnr 185/202 Isdal
Uttale vedr klage - gbnr 185/202 Isdal
D1 Situasjonsplan
E1-E2 Tegninger
Q1-Følgebrev med kommentar nabomerknad
C3-Nabomerknad 185_179
Søknad tillatelse til tiltak_sign.B1-Dispensasjon
LNFE3-Tegning fasade skjerming
Kommentar nabomerknad 2
Merknad nabo 2
Klage på tilbygg - gbnr 185/202 Isdal
Klage på tilbygg - gbnr 185/202 Isdal - sak 18/3319 og 18/308

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 26.07.19 om avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for oppføring av altan nærare nabogrensa enn 4 meter vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 092/19

PM - behandling:

Framlegg frå Malin Andvik-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.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald må det samstundes gjevast dispensasjon frå regulert byggegrense i reguleringsplan og løyve til tiltak.

Det er bedt om synfaring i klagen.

Saksopplysningar

Eigedom: 185/202

Adresse: Litlevika 24

Tiltakshavar/eigar: Emil Gundersen

Klagar: Kålås Bygg As på vegne av tiltakshavar

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og løyve til etablering av altan på eigedom gbnr. 185/202. Omsøkt altan er opplyst å ha eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 11 m²

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid i samband med etablering av altan. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og frå plan- og bygningslova § 29-4.

Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 i vedtak datert 26.07.19.

Det er motteke førebels klage på vedtaket av tiltakshavar den 08.08.19. Klagen er supplert av Kålås Bygg AS den 20.08.19. Klagen er rettidig.

Det ligg føre kommentar til klagen frå nabo på eigedom gbnr. 185/179 motteke 29.08.19.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt H Knarvik/planid.: 1263-19810505 er definert som bustadføre mål (tomt 34).

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er maks 0,25 av arealet på tomten, jf. føresegna til planen § 7.

Kart/Foto



Klage

I klagen er det vist til følgjande:

(...)Vår vurdering er at sosiale forhold må tillegast vekt i vurderinga, noko kommunen ikkje har gjort i sitt vedtak. Det føl av både statlege, regionale og kommunale planar at det er eit mål å la folk bu lengst mogleg i eigen bustad – skal ein nå det målet krev det tilpassing av bygningsmassen for å få det til.

Det er omtalt i stortingsmelding «Meld. St. 15 (2017-2018) Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre» at nettopp dette er eit samfunns mål. I kapitel 4.3.1 er det også omtalt eit program som tar sikte på nettopp det å få folk til å tilpassa eigen bustad i forkant av alderdomen slik at dei kan bu der lengst mogleg– det er nettopp det ein forsøker å gjere i dette tilfelle og me meiner difor at det må vektleggjast tungt i positiv retning for tiltakshavar.

Vår vurdering er fortsatt at tiltaket ikkje medfører meir sjenanse en pårekneleg i eit tettbygd område og i alle fall ikkje vurdert opp mot behovet og moglegheita for tilpassing av eigen bustad. Me oppmodar vidare om at det vert gjort ei befarung i samband med klagevurderinga slik at ein får ei reelt og riktig inntrykk av forholda på staden.(...)

For klage i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Tilsvar

Kommentar til klagen frå nabo på gbnr. 185/179, datert 28.08.19:

(...) Vil først sei at no begynner det å bli ei helsemessig påkjenning at denne saka har pågått i snart 2år. Tiltakshavar har fått utsatt frister fleire ganger både i 2018 og no i 2019.

Vi opprettheldt vårt standpunkt og ber kommunen pålegge tiltakshavar å fjerne tilbygget. Sonen hans som er snekkar sette den opp på eit par dager og kan sikkert ta den ned like kjapt og utan kostnad for tiltakshavar.

Den er til sjenanse for oss, som tidlegare nevnt, ut frå spesielle og generelle hensyn. Viser til tidlegare brev frå oss bl.a. vårt brev av 20.januar 2018, ref 18/308.

I tidlegare søknad om dispensasjon datert 01.10.18 frå tiltakshavar og Kålås bygg blir det sagt at altanen ikkje er oppført med tanke på opphaldsareal. Det er feilaktig, då den er møblert med stolar og bord, og tatt i bruk som opphaldsareal.

Dei skriv også 01.10.18, sitat : « tiltakshavar har nok også eit ynskje om minst mulig innsyn og vil naturleg nok stort sett nytta det mest skjerma uteareale « . Han er altså opptatt av eiga skjerming men skal fråta oss det ??

Vår erfaring er også at tiltakshavar tek seg til rette, som å bygge for nær nabogrense to ganger.

Og andre tilhøve som ikkje har med denne saka å gjere , som å hogge trer på vår eigedom etter at vi stansa han og ga utrykkelig bekjed, og han har planta høg hekk i frisiktsona vår.

I siste brev frå tiltakshavar blir det nemnt st.meld 15 og at det er eit mål å få folk til å bu lengst mulig i eigen bustad, og viser til bygningsmessig tilpasning for å få dette til. Dette handler jo om innvedige tilpasning for personar med bevegelsesvanskar og har INGENTING å gjere med altan i eit hjørne av ein stor einebolig for vask av vindu o.l. Dette hjøra er jo eit av dei lettaste å komme til når det gjeld denne einebustaden.

At Knarvik er eit tettbygd strøk er heilt irrelevant. Nokon vel leilighet i blokk eller tun, vi har bygd einebustad i utkanten av Knarvik og det har heilt andre kvalitetar som vi vil behalda.(...)

For kommentar i heilskap vert det vist til vedlegg til saka.

Vurdering

I vedtaket som er påklaga var administrasjonen si vurdering som følgjer:

«Nabomerknad

Begge bustadane og utsiktssone har tilnærma lik orientering. Tiltakshavar har justert tiltaket og vil sette opp levegg for å skjerme nabo mot innsyn.

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.

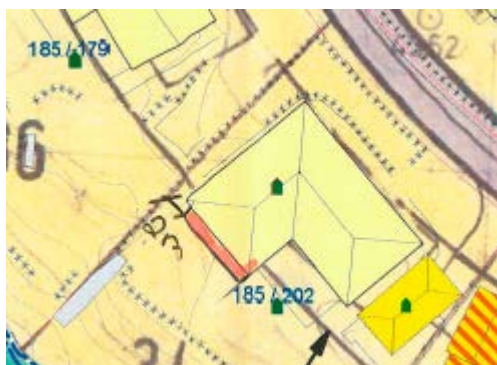
For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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.

Altan er ført opp som tilbygg til eksisterande bustad på eigedom gbnr. 185/202



Avstand frå altan til felles grense mot gbnr. 185/179 er opplyst til 2 meter. Nabo har i gjentatte skriv til kommunen i denne sak og i sak 18/309 gjeve uttrykk for at ein ikkje

ønskjer tiltak so nærme inn på eigedom. Som følgje av at altan er tilbygg til bustaden vert avstandskrav til nabogrense 4 meter jf. plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.

Tiltaket krev og det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense og frå plan- og bygningslova § 29-4 minsteavstand frå byggverk til nabogrense på 4 meter.

Hovudomsyna bak bestemmelsen i pbl § 29-4 er å hindra brannspreiing til andre bygg, samt å ivareta behovet for luft og lys mellom byggverk, ivareta utsyn og å hindra innsyn.

Nabo har i sin merknad gjeve klart uttrykk for at ein ikkje ønskjer tiltak so nærme si grense.

Altanen er samanbygd med bustaden på eigedomen og skal soleis ha ein minste avstand til nabogrense på 4 meter.

Eigedom gbnr. 185/202 har frå før, i same fasade, etablert terrasse som kan la seg utvida utan at nabo vert sjenert og i samsvar med pbl § 29-4.

Søkjær grunngjev søknad om dispensasjon i høve pbl. § 29-4 med behov for å komme til for å vedlikehalde fasaden, takrenne mv. Dette er sosiale omsyn som ikkje vert vektlagt i kommunen si vurdering av saka.

Omsynet det vert søkt om dispensasjon frå skal i tillegg til å vere med for å hindre brannsmitte mellom lave bygg også gje rom for lys og luft mellom byggverka og skape noko avstand mellom byggverk for å redusere innsyn mellom naboar.

Altanen vil, slik administrasjonen ser det, ikkje ta noko utsikt frå nabo, men med omsyn til auka sjenanse ved etablering av altan so nærme eigedomsgrense så vil truleg tiltaket ha negativ verknad for nabo.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at heimelshavar har moglegheit til å utvide eksisterande altan utan å komme i konflikt med plan- og bygningslova § 29-4, vidare er det vektlagt at nabo klart er i mot plassering av altan slik som omsøkt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 ikkje er oppfylt. Ein finn at omsyna regelen skal ivareta

vert sett tilside som følgje av omsøkt tiltak.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon etter pbl. § 29-4 er det ikkje grunnlag for å handsama søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og løyve til tiltak.»

For vedtak i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Administrasjonen har i si vurdering vektlagt at heimelshavar har moglegheit til å utvide eksisterande altan utan å komme i konflikt med plan- og bygningslova § 29-4, vidare er det vektlagt at nabo klart er i mot plassering av altan slik som omsøkt.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klagen eller kommentar til denne er komnt fram nye moment som tilseier ei anna vurdering av saka.

Sosiale, personleg og menneskelege omsyn vert normalt ikkje tillagt avgjerande vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygninglova jf. Ot.prp 32 (2007-2008) kap. 6.19.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i denne saka er særskilde grunnar til å sette avstandsregelen i pbl. § 29-4 tilside. Moment framsett i klagen kan gjere seg gjeldande på fleire eigedomar og er ikkje unike for akkurat denne eigedomen.

Med bakgrunn i vurderinga over rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Lenke til innsyn: [18/3319](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
115/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	19/1034

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring for del av eigedom regulert til køyreveg/snuhammar og tursti til bustadføre mål - gbnr 134/4 Hilland

Vedlegg:

Avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland
Dispensasjon - veileder
Klage på avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland
Merknad til nabovarsel gbnr 134/4 Hilland
Merknad 134445
Merknader til nabovarsel i delingssak - 134/4 Hilland
Merknader til nabovarsel 19 1034 - oppdatert
Nabovarsel med kommentarar/anmerkninger - gbnr 134/4 Hilland
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 134/4 Hilland
Merknader til delingssak 191034
Søknad om arealoverføring - gbnr 134/4 til 134/445 Hilland
Erklæring om arealoverføring
Klage på avslag på søknad om arealoverføring gbnr 134/4 Hilland
Varsel om protest på søknad om arealoverføring frå gbnr 134/4 Hilland
Protest på søknad om arealoverføring til - gbnr 134/445 Hilland
Protest på søknad om arealoverføring til gbnr

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring for del av eigedom regulert til køyreveg/snuhammar og tursti til bustadføre mål vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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.

Saksopplysningar

Eigedom: Areal frå gbnr 134/4 til gbnr 134/445 Hilland
Tiltakshavar adresse: Vardane 137, 5911 Alversund
Tiltakshavar på gbnr 134/445: Lars-Otto og Gro Anita Høgquist

Eigar av gbnr 134/4: Arkiton AS
Klagar: Lars-Otto Høgquist

Saka gjeld

I vedtaket datert 05.08.2019 vart det gjeve avslag på søknad om arealoverføring på om lag 167m2 frå gbnr 134/4 til gbnr 134/445 for del av eigedom regulert til køyreveg/snuhammar og tursti til bustadføremål.

Klagar opplys at areala er ikkje opparbeida/vedlikehalden sidan klagar tok i bruk sin bustad for 8 år sida. Arealet står no til forfall. Vidare forfall av arealet ville føringa verdien for klagars eigedom. Opparbeidinga av delar av arealet til køyreveg/snuhammar samt heile turstien vil skje i tråd med reguleringsføremåla i reguleringsplanen. Bebruarane i området skal framleis kunne nytte delar av køyrveg/snuhammar til snuplass og turstien som tursti.

Klagar har ein intensjon om funksjonell og estetisk opparbeiding av delar av arealet til køyreveg/snuhammar samt heile turstien. Delar av snuhammar skal nyttast av klagas eigedom til parkering samt ein mogleg garasje på arealet. Bustadeigedomen har ikkje etablert garasje i dag. I følgje klagar vil arealoverføringa vere til fordel for klagar og bebruarane i området. Bebruarane i området kan nytte ein betre funksjonell og utbetra køyreveg/snuhammar og tursti. Klagar får ein naturleg forlenging av sin bustadtomt.

Det er mottatt rettidig klage på vedtaket av 05.08.2019 frå Lars-Otto Høgquist den 26.08.2019.

Arealoverføringa gjeld to ulike arealføremål i reguleringsplanen. Første arealføremål er køyreveg/snuhammar og det andre arealføremål er tursti. Arealoverføringa fører til at arealføremålet i reguleringsplanen vert endra frå føremålet køyreveg/snuhammar og tursti til bustadføremål.

Arealoverføringa krev dispensasjon frå reguleringsplanen Hilland Vest for areal avsett til køyreveg/snuhammar og tursti. For del av eigedom regulert til køyreveg/snuhammar og tursti, er arealoverføring til bustadføremål i strid med reguleringsplanen.

Det var ikkje søkt dispensasjon med søknad om arealoverføring og det var ikkje gjennomført naudsynt nabovarsling. I samband med innsending av klage vart søkjar gjort merksam på at det må sendast inn søknad om dispensasjon og gjennomføre nabovarsling for både tiltaket

og dispensasjonen.

Klagar har gjennomført nabovarsling etter pbl. § 21-3 og søkt dispensasjon med sin innsendte klage.

Det ligg føre merknader frå gbnr 134/446 samt vertikaldelt tomannsbustad på gbnr 134/451 og gbnr 134/ 452. Dette er naboar som direkte grenser til køyreveg/snuhammar og tursti.

Merknad frå gbnr 134/446 er av 04.09.2019 med kommentar frå klagar den 07.09.2019.

Merknad frå gbnr 134/452 er av 02.09.2019 og kommentert av klagar den 07.09.2019.

Merknad frå gbnr 134/451 er av 04.09.2019 og kommentert av klagar same dag. Merknad nr. 2 frå gbnr 134/451 er av 07.09.2019 og kommentert av klagar same dag. Merknad nr. 3 frå gbnr 134/451 er sendt både klagar og kommunen den 07.09.2019. Det er mottatt merknad nr. 4 frå gbnr 134/451 den 29.09.2019. Dette er etter fristen for innsending av merknad er gått ut. Kommunen har handsama merknaden då saka vert så godt opplyst som mogleg med merknaden, jf. forvaltningslova § 17. Merknaden er ikkje sendt klagar for kommentar då kommunen legg til grunn at merknaden i art og innhald ikkje skil seg frå tidlegare merknader og kommentarar.

Tiltakshavar har i sin klage poengert at synfaring kan belyse saka. Det er fremja ønske frå nabo om synfaring på staden.

Planstatus

Det arealet som er søkt overført ligg på gbnr 134/4. Arealet på 167 m2 har to ulike arealføremål i reguleringsplanen. Arealet på 133 m2 er definert som køyreveg/snuhammar (grå farge i reguleringsplanen) og ligg innafor Hilland Vest bebyggelsesplan 5. Arealet på 34 m2 er definert som tursti i Hilland vest bebyggelsesplan felt 7 del 1 (grøn farge i reguleringsplanen).

Eigedommen som arealet er søkt overført til, gbnr 137/445 ligg innafor det som i reguleringsplanen Hilland Vest bebyggelsesplan felt 7 del 1 er regulert til bustadføremål.

Hilland Vest b.plan 5 del 1	Hilland vest b.plan felt 7
--------------------------------	----------------------------

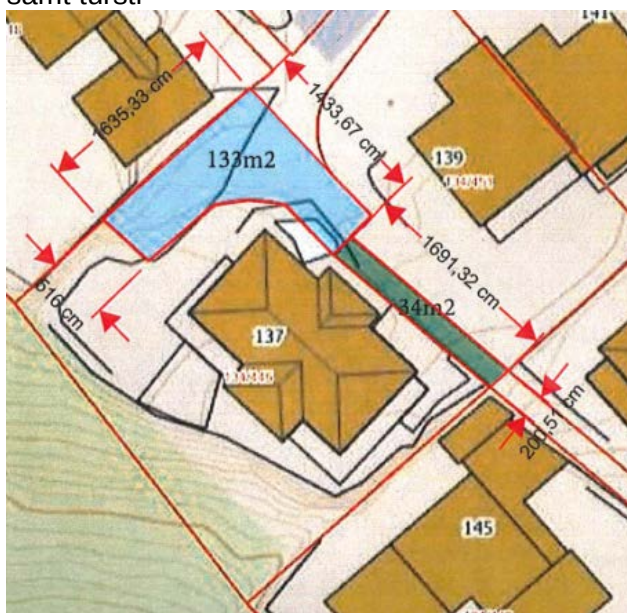


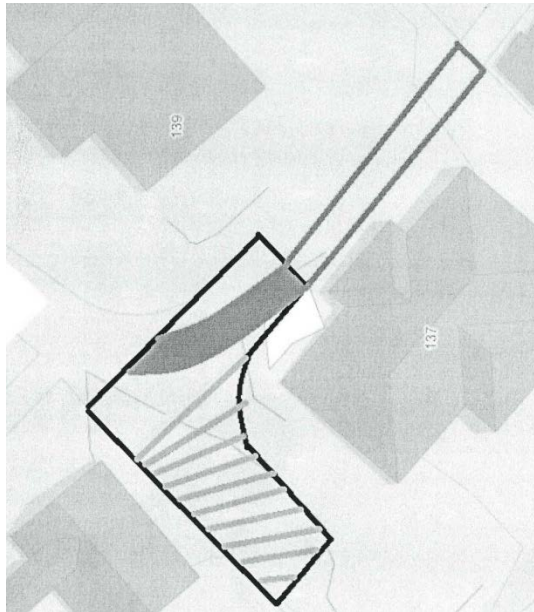
Situasjonskart, datert 28.03.19
område: parkering

Kart vedlagt klage. Skravert

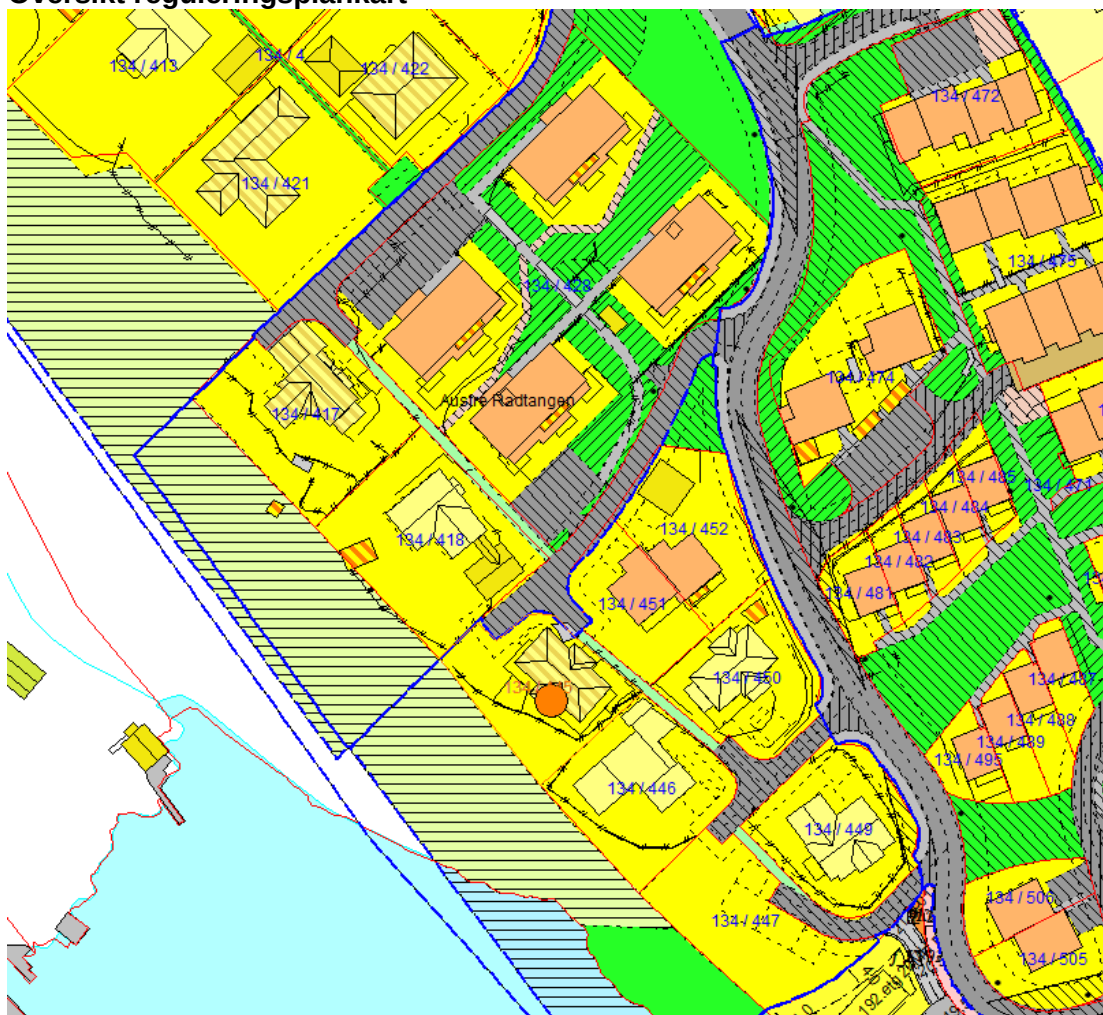
Markert farge: snuplass

samt tursti





Oversikt reguleringsplankart



Skråfoto 2012



Ortofoto 2018



Klage

Klagar viser til avslaget og kravet om endring av arealføremålet i reguleringsplanen. I følge

klagar er det ikkje er naudsynt å endre planstatus for gangveg og tursti då dette arealet kun vil innebere eit eigarskifte. Arealet skal framleis nyttast til gangveg og tursti. Deler av den vestre delen av snuhammar skal nyttast til å sikre tilstrekkeleg tilkomst til eigen tomt då snuhammar ikkje er ferdigstilt og raser ut og ned på klagars eigedom. Deler av den vestre delen av snuhammar skal nyttast til parkering for bustadeigedomen då det er svært bratt ned til bustadeigedomen. Østre del av snuhammar skal nyttast til snuplass. Østre del av snuhammar og natursti skal opparbeidast og ferdigstillast. Ein mogleg nytte av snuhammaren sin sør vestre del er å byggje garasje då dei fleste bustadene i byggefeltet har garasje. Arealoverføringa vert ein naturleg forlenging av klagars eigedom. Estetisk og funksjonelt vert areala betra. Det vert ingen ulemper med arealoverføringa. Fordelane for klagar vert monalege.

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

Nabovarsel

Tiltaket/klagen er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknader frå gbnr 134/446 samt gbnr 134/451 og gbnr 134/ 452 (vertikaldelt tomannsbustad).

Gbnr 134/446 har merknadar til eigarforhold til vatn- og avlaupsleidningar i grunnen. Klagar kommenterer at eigarforholdet til vatn- og avlaupsleidningar i grunnen vert uforandra med tiltaket.

Det ligg føre merknadar frå tomannsbustaden – gbnr 134/451 og 134/452. Tomannsbustaden finn behovet for ein snuplass i området er stort. Deira tun vert dagleg nytta som snuplass, særleg av to av blokkene i nærleiken. Klagar kommenterer at snuhammar er plassert slik at den ikkje kommer til å fungere som ein snuplass.

Gbnr 134/452 finn det positivt at arealet skal utbetrast.

Gbnr 134/451 presiserer at privat eige av snuhammar og gangveg gjer areala mindre tilgjengelege for allmenta. Med privat eige av arealet, oppstår det fleire problem slik som vedlikehald og brøyting. I dag er det velforeininga som organiserer brøyting. Dei er positiv til å organisere eit veglag, slik det tidlegare har vore prøvd organisert utan at klagar ønskte å vere med, der veglaget har ansvaret for vedlikehald. Gbnr 134/451 ønskjer å vite om klagar skal byggje garasje på arealet då dette ikkje er nemnt i søknaden.

Klagar kommenterer at ein mogleg nytte av arealet avsett til snuhammar er å byggje garasje då dei fleste i byggefeltet har garasje. Garasje vert plassert på snuhammaren sin sør vestre del. Det kan da køyrast fram til garasjen for så å snu på resterane snuhammar. Klagar har forhørt seg med andre naboar i området om oppretting av eit veglag. I følgje klagar er naboar negativ til eit veglag då utbetring av området vert for kostbart. I følgje gbnr 134/451 er ikkje alle naboar spurt om dei vil vere med i eit veglag. Dei viser til at velforeininga ikkje er kontakta i høve danning av eit veglag.

VURDERING

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

Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det føl vidare av pbl § 26-1 at oppretting/ending av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Køyrevegen og snuhammarar går inn planområdet for Hilland Vest i sin heilhet, sjå plankart. Turstiar er nytta i heile planområdet som inkluderer alle bebyggelsesplanar. Å opne for fradeling av areal avsett til køyreveg/snuhammar og turstiar, vil gje ein uheldig presedensverknad utad. Med godkjent fradeling av omsøkt areal til bustadføremaal, vil fleire kunne søkje om tilsvarande areal frådelt til sine bustadeigedomar. Å frådele snuhammarar, køyreveg og turstiar vil hindre rett bruk av planen. Dersom arealet skal kunne delast frå slik de søker om, vil det krevje ending av arealføremalet i reguleringsplanen.

Arealoverføringa er i strid med arealføremaal i vedteken reguleringsplan, jf. pbl. §26-1.

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje løyve til arealoverføringa på om lag 167m² frå gbnr. 134/4 til gbnr 134/445.

Alternativt vil vi råde dykk til å gå saman med naboar og opprette eit sameige for drift og vedlikehald av køyreveg/snuhammarar og turstiar for Hilland Vest. Dette krev at areala fradelast med eige gards- og bruksnummer til sameiget for drift- og vedlikehald av areal avsett til køyreveg/snuhammarar og turstiar.

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 innanfor 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 regulert føremål køyreveg/snuhammar og tursti er å sikre allmenta si tilgang på naudsynt felles areal til køyreveg og snuplass samt å kunne bevege seg fritt til fots ved å nytte turstiar i området.

I utgangspunktet er at det ikkje er ein kurant sak å fråvike gjeldande arealføremål i reguleringsplan. Ein reguleringsplan bygger på ein grundig fagleg utreiing, offentleg medverknad og politisk prosess. Reguleringsplanen er forpliktande og skal ikkje kunne fråvikast utan ein ny tilsvarande prosess.

Arealet er i reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsføresegner avsett til køyreveg/snuhammar og tursti. Gbnr 137/445 er ein etablert bustadeigedom avsett til bustadføremål i reguleringsplanen.

I uttale frå Sivilombudsmannen (SOMB 2011/87) vart forholdet mellom dispensasjon og reguleringsendring drøfta i lys av ei konkret sak om dispensasjon frå reguleringsplan i regulert bustadområde for oppføring av ny bustad.

Vidare vart det vist til SOMB-1997-80:

«Generelt kan det sies at betydelige eller vesentlige fravikelser fra reguleringsplanens bestemmelser normalt bør skje ved reguleringsendring i samsvar med plan- og

bygningsloven § 28-1. Hva som er å anse som en betydelig eller vesentlig fravikelse fra reguleringsplan og tilhørende reguleringsbestemmelser, vil måtte vurderes konkret i forhold til reguleringsplanens bestemmelser og forholdene i det aktuelle boligområdet. Normalt bør bygningsmyndighetene gå veien om reguleringsendring dersom tillatelse til byggetiltaket er i strid med reguleringsformålet, eller medfører en betydelig endring i byggestil og utforming av det aktuelle boligområdet. Ved valget mellom dispensasjon og reguleringsendring vil et sentralt moment også være om fraveket er ment å være konkret og midlertidig, eller som et permanent avvik med generell gyldighet for det aktuelle reguleringsområdet.»

Spørsmålet er om tiltaket er eit vesentleg fråvik av reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsføresegner.

Arealet som skal over til private hender er areal som skal nyttast av bebuarane i planområdet i fellesskap. Køyrevegen og snuhammarar går inn planområdet for Hilland Vest. Turstiar er nytta i heile planområdet som inkluderer alle bebyggelsesplanar. Klagar opplys at ein mogleg bruk av deler av snuhammar er å nytte denne til privat garasje. Det vert ein endring av arealet frå køyreveg/snuhammar og tursti til bustadføremål.

Klagar har søkt om permanent dispensasjon og ønskjer å ha moglegheit til å føre opp garasje.

På denne bakgrunn er søknad om permanent dispensasjon og garasje som permanent tiltak eit moment som taler for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Det klare utgangspunktet er at allmenta skal kunne innrette seg i tiltru til det arealføremål som går fram av planen. Det kan påreknast at areal knytt til bustadføremål vert nytta av bustadeigedomar. Utgangspunktet vert motsett når det gjeld areal avsett til bebuarane i fellesskap, der forvaltning av arealet og bygging er i strid med reguleringsplanen. Når arealføremålet i vår sak er køyreveg/snuhammar og tursti, kan det ikkje påreknast at arealet vert tillagt bustadeigedom.

Nabomerknadene synar ein stor usikkerheit for kva som vil skje med arealet i private hender. Naboar viser til at det er positivt med utbetring av arealet, men det er knytt stor usikkerheit om klagar vil forvalte arealet til fellesskapets beste for både køyreveg/snuhammar og tursti. Deira krav til føreseieleg utvikling vert ikkje ivaretatt.

På denne bakgrunn er omsynet til føreseieleg utvikling eit sentralt moment som taler for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Med innvilga dispensasjon, kan det verte det auka press frå andre eigedomar i planområdet å etablere tiltak i strid med plan. Særleg med tanke på at køyreveg og snuhammarar går inn planområdet for Hilland Vest i sin heilhet og turstiar er nytta i heile planområdet som inkluderer alle bebyggelsesplanar. Dispensasjon i vår sak vil kunne gje presedens for andre saker om dispensasjon og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Dersom kommunen gjev dispensasjon, vil vurderinga kunne leggest til grunn i andre saker om dispensasjon. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad reguleringsplanen som styringsdokument.

På denne bakgrunn er omsynet til presedensverknaden eit sentralt moment som taler for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Oppsummert

Ein reguleringsendring vil vere grunngjeven i ein planfagleg og ein praktisk vurdering, der ein ser på konsekvensane for omgjevnadene og behovet for breiare medverknad. Fråvik frå arealføremålet, permanent dispensasjon samt mogleg garasje som permanent tiltak, omsynet til føreseieleg utvikling og presedensverknad er samla sett eit vesentleg fråvik av reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsføresegner.

Administrasjonen finn det positivt at klagar ønskjer at delar av areala vert opparbeida i tråd med reguleringsplanen og at tiltaka kjem på plass. Likevel er det administrasjonen si vurdering at denne type endring må skje gjennom reguleringsendring, der ein får vurdert tiltaket i ein planprosess. Ein planprosess sikrar ei meir heilskapleg vurdering for planområdet. Alternativt bør arealet gå inn som eit del av eit sameige, til dømes gjennom skiping av veglag.

Konklusjon klage

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.

Arealoverføringa er i strid med arealføremål i vedteken reguleringsplan, jf. pbl. §26-1. Kommunen gjev ikkje løyve til arealoverføringa på om lag 167m² frå gbnr. 134/4 til gbnr 134/445.

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

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019001034&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
116/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	19/2166

Dispensasjon og løyve til oppføring av frittliggende garasje med bod på etablert bustadtomt - gbnr 240/16 Bjørndal

Vedlegg:

Søknad om rammeløyve gbnr 240/16 Bjørndal - garasje
Søknad dispensasjon
Nabovarsel
Kvittering
nabovarsel
Situasjonsplan ny garasje
Snitt tegning
Snitt tegning
Snitt tegning
Plan og
snitt
Fasade
Erklæring ansvar
Gjennomføringsplan
Uttale BKK
Diverse - Manglande adresse til
nabo
Søknad om rammeløyve gbnr 240/16 Bjørndal -garasje
Oppdatert teikning på garasje - gbnr
240/16 Bjørndal
E1-Plan og snitt_V2

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av frittliggende garasje med bod på etablert bustadtomt med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere 123m2 og bruksareal (BRA) opplyst til å vere 127,2m2 på eigedom gbnr 173/41.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av frittliggende garasje med bod på etablert bustadtomt med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere 123m2 og bruksareal (BRA) opplyst til å vere 127,2m2 på eigedom gbnr 173/41 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.02.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve (IG) for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Avtale med kraftlinjeeigar, BKK AS.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. **Faktisk plassering av tiltaket må være målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Saksopplysninger:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljø utvalet.

Dersom i Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland Fylkeskommune som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 240/16 Bjørndal

Adresse: Bjørndalen 99, 5993 Ostereidet

Tiltakshavar/eigar: Tom Bjørndal

Ansvarleg søkjar: Kålås Bygg AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om rammeløyve med bruk av ansvarleg føretak samt søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av frittliggende garasje med bod på etablert bustadtomt med eksisterande bustadhus og uthus. Tiltaket er opplyst å ha bebygd areal (BYA) 123m² og bruksareal (BRA) 127,2m². Loftet har målbart areal. Det er opplyst at loftet skal nyttast til bodplass. Det er krav til søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet. Eigedomen er i matrikkelen opplyst å vere ca. 3,1 mål. Grad av utnytting er opplyst til 8,09% BYA.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Det vert inga endring i vatn- og avløp med tiltaket.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

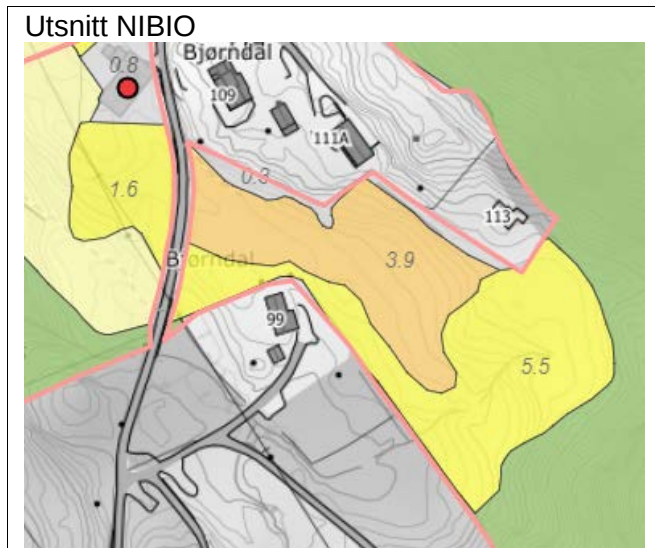
Det vert inga endring i tilkomst med tiltaket.

Kraftlinje

Det er opplyst at tiltaket ikkje kjem i konflikt med høgspenlinje eller kabel. BKK AS krev skriftleg avtale for gjennomføring, sjå e-post frå BKK av 22.05.18. Det vert gjennomført synfaring på staden. Avtale med kraftlinjeeigar vil ligge føre vil før søknad om igangsettingsløyve (IG).

Omkringliggende jordbruksareal

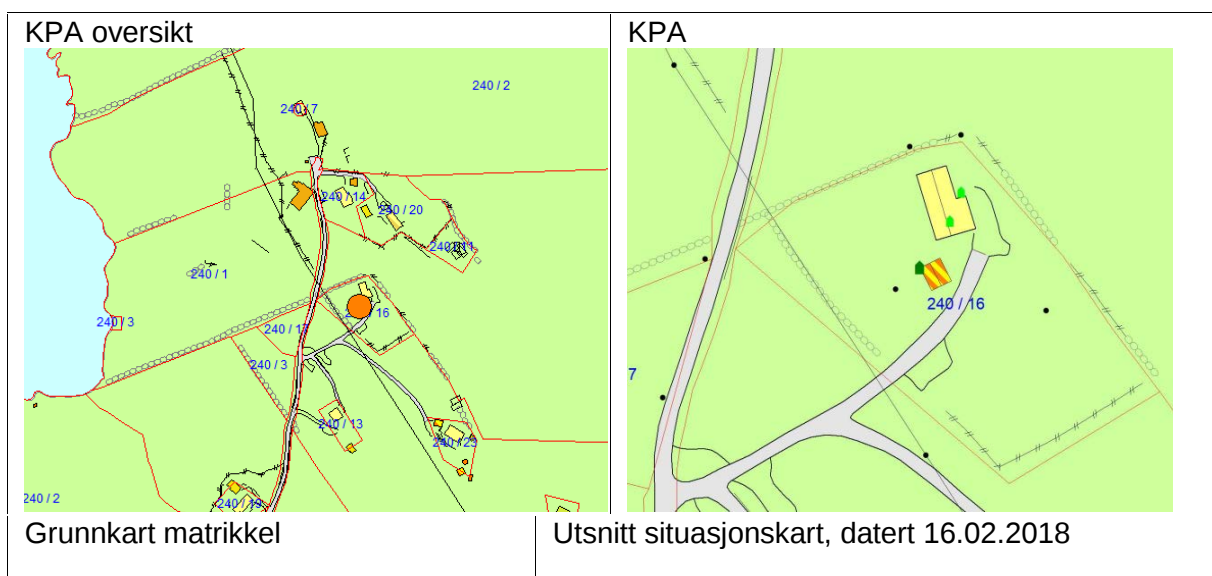
Landbrukseigedom i drift pr. 01.01.2018 – gbnr 240/1- med overflatedyrka jord (gul farge) og fulldyrka jord (oransje farge) omkretsar eigedomen. Eigedomen gbnr 240/16 er definert som anna markslag. Dette markslaget er ikkje ein del av landbruksdrifta.

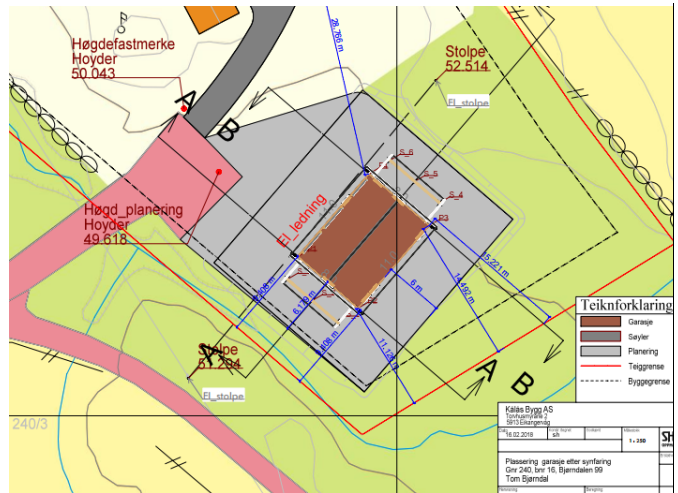


Planstatus

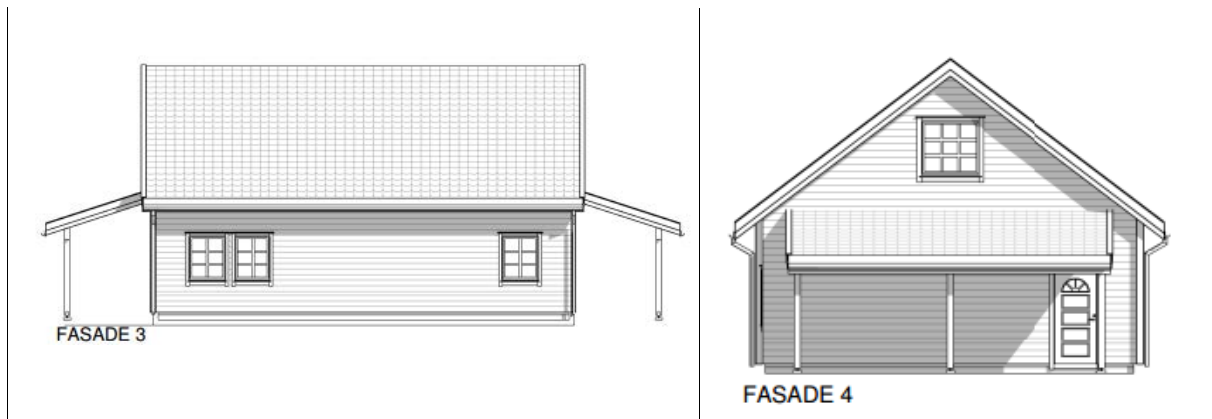
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) er avsett til LNF-føremål. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA.

Kart/Foto





An aerial photograph of a rural property. The property is outlined in red and contains a large house with a dark roof, a smaller building, and a driveway. The text '240 / 16' is overlaid in blue. The surrounding area is green and hilly.



Dispensasjon

Tiltaket fører ikkje med seg nedbygging av landbruksareal eller privatisering av naturområde då garasjen med bod vert ført opp på etablert bustadtomt med eksisterande bustadhus og uthus. Det er god avstand til naboar slik at plassering ikkje får negative verknadar for omkringliggande landbruksareal. Tiltaket medfører mindre terrenginngrep då arealet som skal nyttast er tilnærma flatt. Då det ikkje er et spørsmål om frådeling eller omfattande terrenginngrep, vert presedensverknaden for tiltaket fråverande.

Garasje med bod skal gjere det mogleg å parkere under tak samt å ha større bodplass. Eksisterande bustad har ikkje tilstrekkeleg areal eller god nok planløysning. Naudsynt bodplass må dekkast gjennom bod i garasjen. Med tiltaket vert bumiljøet betra. Tiltaket sett i samband med gjennomført oppgradering av eksisterande bustad, gjer det mogleg for tiltakshavar å kunne bu på eigedomen også i framtida. Å kunne nytte garasje med bod, er det ein kan forventa av ein bustadeigedom i dag.

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune, BKK og Landbruksavdelinga i kommunen. Det er ikkje mottatt høyringsuttale innan fristen.

Vurdering

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.

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt særleg vekt på at garasjen skal plasserast på ein etablert bustadeigedom med ein eksisterande einebustad og uthus slik at arealet den nyttar ikkje er ein del av landbruksdrifta. Tiltaket vil ikkje påverke omkringliggande jordbruksareal til landbrukseigedom i drift. Tiltaket vert plassert lengre bort frå jordbruksarealet til landbrukseigedomen enn eksisterande bustad. Med sin plassering vert støy – og luktproblematikk mindre fremtredande, særleg då garasje med bod ikkje er meint å vere til varig opphald.

Samstundes vil det alltid vere ein viss fare for at dispensasjonar frå plan vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker og såleis undergrava planen som styringsverktøy. I vår sak er arealet tiltaket nyttar ikkje opparbeida som jordbruksareal til nytte for landbruk og kan heller ikkje opparbeidast då arealet er ein del av bustadeigedomen. Arealet vil ikkje ha landbruksmessig verdi. Verknaden for andre saker vert soleis mindre.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at omsyna bak LNF-føremålet i omsøkte tilfelle ikkje vert vesentleg sett til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet garasjen disponerer ikkje vil legge beslag på dyrkbar mark og vil ikkje føra til fragmentering av jordbruksareal. Tiltaket sett i samanheng med gjennomført oppgradering av eksisterande bustad, gjer det mogleg for tiltakshavar å kunne bu og nytte eigedomen på ein tilfredstillande måte også i framtida. Tiltaket gir saman med eksisterande einebustad ein utnytting av den større bustadeigedomen slik ein kan forvente i dag.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at fordelene ved å gje dispensasjon vert klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret heilskapleg vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF føremålet for oppføring av garasje med bod.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.02.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 9,408 meter. Avstand til kommunal veg er ikkje opplyst, men er i våre kart synt å vere over 50 meter. Tiltaket har planeringskote på ca. +49,6 og mønehøgde på kote ca. + 56,4. Takvinkel er synt med 37°.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Tekniske krav til byggverk

Påbygget skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til

byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019002166&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
117/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	19/1151

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring frå gbnr 40/2 til gbnr 40/45 - gbnr 40/2 Hodneland

Vedlegg:

Klage på vedtak - gbnr 40/2, 40/45 og 40/62 Hodneland
Delvis godkjend søknad om dispensasjon og arealoverføring - gbnr 40/2, 40/45 og 40/62 Hodneland
Søknad om arealoverføring - gbnr 40/2 - 40/45 og 40/62 Hodneland
Kart
Dispensasjonssøknad

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om delvis godkjend søknad om dispensasjon og arealoverføring datert 05.09.2019 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
118/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Per Sveinar Morsund	19/1878

Klage på avslag på dispensasjon for deling av eigedom - gbnr 215/2 Eidsnes ytre

Vedlegg:

Klage på avslag - gbnr 215/2 Eidsnes ytre
Situasjonskart
Søknad om dispensasjon - gbnr 215/2 Eidsnes ytre
Uttale til frådelling av areal - dispensasjon - gbnr 215/2 Eidsnes ytre
Uttale - 2 bustadtomter - Fv. 393 - Gbnr. 215/2 - Lindås kommune

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 30.08.19 der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF for frådelling av 2 bustadtomtar vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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.

Saksopplysningar

Eigedom: 215/2

Adresse: Eidsnesvegen 107

Tiltakshavar/eigar: Egil Magnar Eidsnes

Klagar: Egil Magnar Eidsnes

Saka gjeld

Saka gjeld søknad dispensasjon for frådeling av 2 bustadtomter.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 30.08.19.

Det er motteke klage på vedtaket av Egil Magnar Eidsnes den 19.09.19.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Lindås kommune er definert som LNF-føremål.

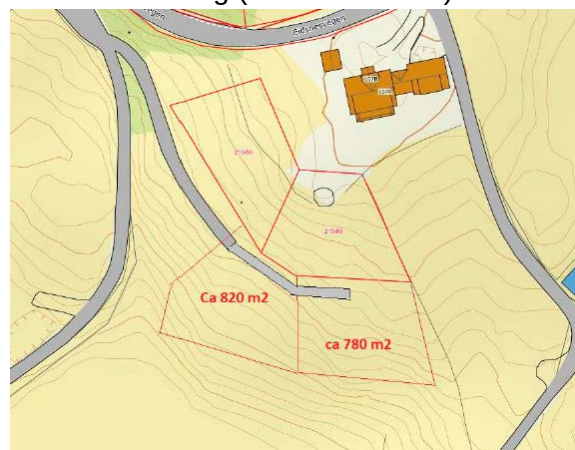
Kart/Foto

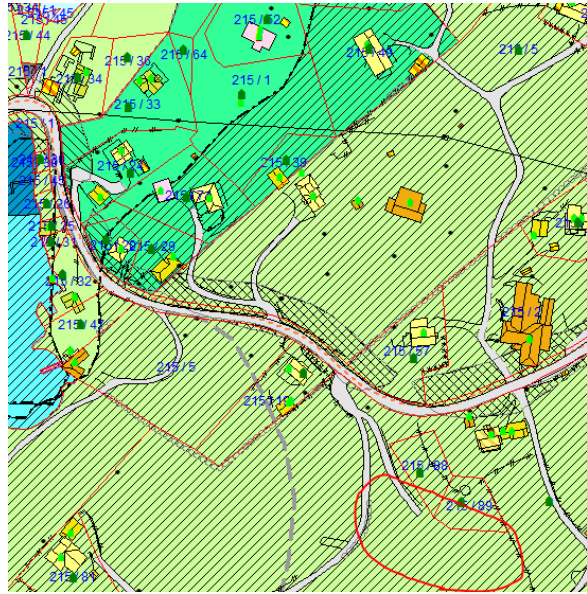
Oversiktskart



Utsnitt kommuneplan

Areal til frådeling (820m²+780m²)





Klage

Slik administrasjonen forstår klagen kan den summerast med desse påstandane frå klagar:

- Avkøyrsløp er tilstrekkeleg oppgradert dei siste åra og vil tåle auka belastning.
- Tiltaket er i samsvar med politiske signal om spreidd utbygging.
- Arealet er godt eigna til bustadareal.
- Mangel på bustadareal på Eikanger og behov for tilflytting som ikkje vert dekkja gjennom kommuneplanen.

Heile klagen ligg som vedlegg til saksframlegget.

Vurdering

Sidan vedtakstidspunktet for avslaget og tidspunkt for handsaming i Plan- og miljøutvalet er det vedteke ny kommuneplan. Det går fram av vurderingar i avslaget at tiltaket sannsynlegvis også ville være i strid med ny kommuneplan. Det er ikkje gjort endringar frå framlegg til kommuneplan til endeleg vedteken plan som endrar på tilhøva for dette området. Føresetnadane for handsaming av klagen er difor uendra.

Politiske signal

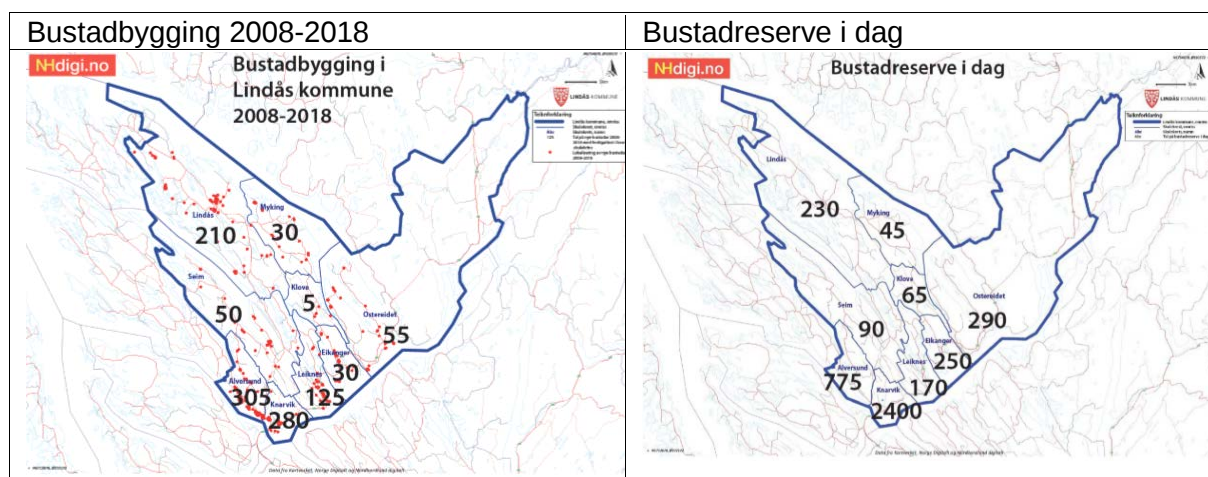
Administrasjonen er ikkje samd med klagar om at tiltaket samsvarer med politiske signal i kommunen. Kommuneplanen er det overordna styringsdokumentet som skal gjelde i kommunen. Denne planen er vedteken av politikarane og er det styringsverktøyet som administrasjonen skal fatte sine vedtak etter.

Utsnitt frå kommuneplan for LNF-spreidd bustad:

Som omtala under «Bustad», legg samfunnsdelen opp til busetnad i heile kommunen. Utlegging av LNF-spreidd områder, med eit avgrensa tal for nye bustader i planperioden, er sentralt for å sikre at kommuneplanen legg til rette for spreidd bustadbygging i heile kommunen. På same tid er talet på tomter avgrensa, slik at ein likevel sikrar at hovudvekta av tilgjengeleg areal til bustad er i region- og nærsentra.

I ny kommuneplan er det lagt til grunn at ein ynskjer at hovuddelen av bustadutviklinga skal skje i region- og nærsenter, områda Knarvik, Lindås og Ostereidet, men at ein legg opp til busetnad i heile kommunen. Det aktuelle arealet der det er søkt om frådelling er ikkje del av LNF-spreidd, men er avsett til LNF-føremål. Sidan arealet det søkast om frådelling for ligg i LNF-areal og ikkje i LNF-spreidd bustad er det ikkje lagt opp til at dette arealet skal nyttast til å møte behovet for bustader i dette området.

Ikkje mangel på bustader i området



Ifølge berekningar gjort i samband med utarbeiding av kommuneplanen er det tilstrekkeleg tilgang på bustader i nærområdet. I perioden 2008-2018 vart det bygd ut med 30 bustader i Eikanger og same område har i dag ein bustadreserve på 250 bustader. Dersom klagar sin påstand om at det er mangel på bustader på Eikanger er rett, skyldast det i så fall ikkje manglande tilgjenge på å byggje ut. Løysinga på problemet vil difor ikkje vere å legge til rette for fleire tomter, men å eventuelt leggje betre til rette for at den bustadreserven som er der i dag kan byggjast ut.

Presedens

Dersom ein gjev dispensasjon, kan det verte det auka press frå andre eigedomar i området til å etablere bustadtomter i strid med plan. Særleg med tanke på at kommuneplanen er ny vil det være uheldig å tillate etablering av nye bustadtomter utanfor areal sett av til LNF-spreidd. Dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre saker om dispensasjon og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Dersom kommunen gjev dispensasjon, vil vurderinga kunne leggjast til grunn i andre saker om dispensasjon. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad den overordna kommuneplanen som styringsdokument.

På denne bakgrunn er omsynet til presedensverknaden eit sentralt moment som taler imot å gje dispensasjon.

Infrastruktur

Statens vegvesen har gitt negativ uttale til tiltaket og påpeiker at «utviklinga i området går mot eit mindre byggefelt utan at infrastruktur er på plass». Administrasjonen er samd i denne vurderinga. Det er allereie gitt løyve til frådelling av to bustadtomter frå same eigedom som førebels ikkje er bygd på. Berre 200 meter unna ligg eit område sett av til LNF-spreidd bustad frå førre kommuneplan. Administrasjonen er uroa for at ein ved vidare frådelling av bustadtomter i dette området etablerer eit byggefelt utan at infrastruktur er tilstrekkeleg etablert. Ei slik utvikling vil være svært uheldig for framtidige bebuarar i området ved at dei ikkje får etablert god infrastruktur i nærområdet. Administrasjonen meiner også at tiltakshavar, dersom det blir gitt dispensasjon, får ein urimeleg fordel mot anna regulert utbygging ved at det ikkje blir sett tilstrekkelege krav om opparbeiding av infrastruktur for nærområdet.

Omsyn til uttale frå anna mynde

Både Fylkesmannen i Vestland og Statens vegvesen har gitt negativ uttale til tiltaket. 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).

På bakgrunn av dette kan ikkje administrasjonen sjå at det har kome fram nye moment i saka som tilseier ei anna vurdering. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019001878&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
119/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	19/1318

Klage på forståing av tal bueiningar i rammeløyve for oppføring av bustad - gbnr 202/157 Hjelmås

Vedlegg:

Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av bustad - gbnr 202/157 HjelmåsKlage i sak - rammeløyve - gbnr 202/157 HjelmåsKlage på avslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgekrav - gbnr 202/3 m.fl. HjelmåsKlage på avslag Helleåsen og apalen sørDispensasjonssøknad om endra profil på utbygging, innanfor allereie akseptert trafikkmengd tilført fv391 frå Helleåsen Bustadområde, før rekkefølgekrav vert oppfylt.Helleåsen - tolking av rekkefølgekrav 2018.06.13

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om dispensasjon og løyve til etablering av bueining nr. 12 i reguleringsplanen for Helleåsen datert 13.09.19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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 klagehandsaming.

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 og Statens

vegvesen til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr. 202/157

Adresse: Helleåsen 17

Tiltakshavar/eigar: Geir Styve

Klagar: Geir Styve

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og løyve til etablering av bustad på eigedom gbnr. 202/157.

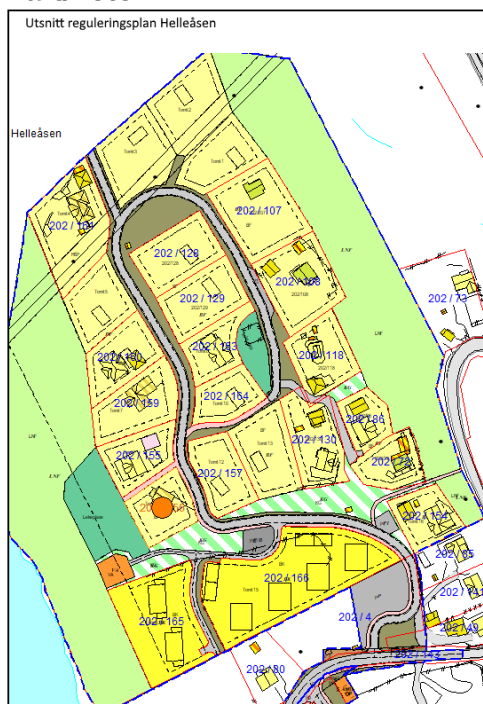
Det vart gjeve dispensasjon og løyve til etablering av einebustad på eigedomen i vedtak datert 13.09.19. I vedtaket vert det oppgjeve kor mange bueiningar som no er ført opp i feltet.

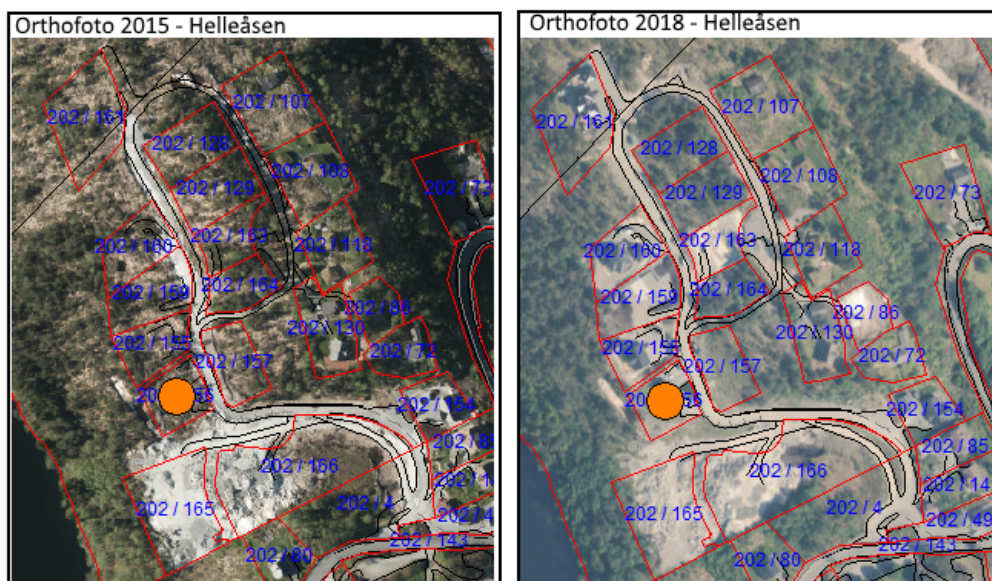
Det er motteke klage på vedtaket av Geir Styve den 30.09.19, klagen er datert 29.09.19. Klagen er rettidig. Det er klaga på innhald i vedtaket på det som gjeld administrasjonen si forståing av kor mange bueiningar det no er etablert i feltet.

Planstatus

Planområde Helleåsen/planid. 1263-19032007 er eit regulert bustadområde med ein kombinasjon av føremåla frittliggjande småhus og konsentrert småhus. Planen vart vedteken i kommunestyret 10.02.10 med siste revidering i Plan- og miljøutvalet, mindre endring datert 08.06.16. Planen har status som gjeldande.

Kart/Foto





Historikk

Det vart av Plan- og miljøutvalet i vedtak datert 12.12.18 i sak 18/1710, etter klage på avslag, gjeve permanent dispensasjon frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Helleåsen/planid 1263-19032007 § 2.1.1.1 og frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid 1263-200809 § 1.36.

Det vart av plan- og miljøutvalet i vedtak datert 19.06.19 i sak 19/409 etter klage på avslag gjeve dispensasjon frå tal bustadar som kan førast opp innan unntaket i rekkefølgekravet før Fv391 skal vere utbetra. Det vart gitt medhald til at ein kan bygge inntil 16 bueiningar totalt (både einebustadar og einebustadar med sekundærbustad) innanfor reguleringsplanen før rekkefølgekravet om utbetring av Fv 391 slår inn.

Klagar har i søknad om dispensasjon i sak 19/409 bedt om at ein endrar forståing av unntaket i planen slik at ein kan bygge totalt 16 nye bueiningar i feltet. Søknad om dispensasjon vert grunngjeve med at unntaket i rekkefølgekravet opnar opp for at ein i område for småhusbusetnad kan føre opp 8 bustadar og at desse 8 bustadane kan ha sekundærbustad.

Dersom unntaket hadde blitt realisert fullt ut ville dette utgjort totalt 16 nye bueiningar i feltet. Det er vidare i dispensasjonssøknaden opplyst at det innan feltet er bygd 8 einebustadar og at av desse så er det 3 som er ført opp med sekundærbustad noko som utgjør 11 nye bueiningar. Søkjar ber om at ein endrar forståinga av unntaket i planen slik at ein kan bygge dei urealiserte 5 bueiningane.

Vedtaka ligg som vedlegg til saksframlegget.

Klage

Det er i skriv datert 29.09.19 levert inn klage på innhald i vedtak datert 13.09.19 i høve kor mange bueiningar det er etablert i feltet.

«Klage i sak 19/1318 – Rammeløyve for 202/157

*Det er naturlegvis svært kjekt å få eit positivt vedtak for ein tomt som vart nekta byggjeløyve tidlegare, men vi ser no at det er dessverre ein feil i vedtaket som må rettast opp. Tekst i vedtaket lyder nemleg: «**Omsøkt bueining vert nr. 12 av totalt 16 i feltet jf. vedtak i plan- og miljøutvalet 19.06.19 i sak 19/409.**»*

*Dette må rettast til: «**Omsøkt bueining vert nr. 11 av totalt 16 i feltet jf. vedtak i plan- og miljøutvalet 19.06.19 i sak 19/409.**»*

Avviket har oppstått ut frå at Lindås kommune etter vår meining har gjort ei feilvurdering i samband med at 202/86 er omgjort frå fritidseigedom til heilårsbustad. Den eigedomen vart etter vårt syn urettmessig rekna med i vårt antal nye tomter som vi har til disposisjon før rekkefølgekravet slår inn.

Kommunen har i denne saka skapt eit førstemann-til-mølla-prinsipp mellom eigedomar som høyrer til oss som utbyggjar, opp mot fritidseigedomar elles i feltet, for å få byggjeløyve.

Dette er eit prinsipp som vert heilt urimeleg. I tillegg er det i strid med det som står i reguleringsplanen. Dette stadfestar då også Planavdelinga i sin eigen tolkingsuttale. Som ein ser nedanfor så skal «...etter Planavdelinga si beste tolking av dokumenta...» eigedomar som er ubebygd i reguleringsplanen ikkje blandast med eksisterande, frådelt tomter tilhøyrande andre. (Sjå side 5 i vårt notat for meir detaljar)

Planavdelinga tolker bakgrunnen for å gjere ei endring av rekkefølgekravet som låg inne i planen som at det kan gis løyve til inntil 8 einebustader med sekundærbustad før rekkefølgekravet om trafiksikring slår inn. Desse tomtane var etter planavdelinga si beste tolkning av dokumenta som ligg føre tenkt på som dei eigedomane som var ubebygd i reguleringsplanen, og ikkje tidlegare frådelt.

Dokumenta i saka ligg på Lindås kommune si innsynsløysing. I dette brev vil vi derfor berre vise til dei sentrale punkta i saka, og aktuelle dokument som vi meiner er relevant for forståinga i saka. Sjå dei fylgjande sidene for ei meir detaljert forklaring og grunngjeving for vår klage.»

For klage i heilskap vert det vist til vedlegg til saka.

Vurdering

Det er ikkje sjølvve vedtaket i saka det vert klaga på, men korleis ein skal telle tal bueiningar oppført innan reguleringsplan Helleåsen.

Påstandar fremsett i klage:

- *Det er naturlegvis svært kjekt å få eit positivt vedtak for ein tomt som vart nekta byggjeløyve tidlegare, men vi ser no at det er dessverre ein feil i vedtaket som må rettast opp.*

Vi gjer merksam på at det før innsending av søknad i denne aktuelle saka ikkje har vore søkt om etablering av bustad på eigedom gbnr. 202/157.

Kommunen har gjennom si rettleiingsteneste våren 2018 orientert om at tal bustadar planen opnar opp for før kravet om vegutbetring slår inn er nådd og at ytterlegare utbygging krev at planen vert endra, eventuelt at rekkefølgekravet vert realisert.

I samband med rettleiing i høve gbnr. 202/157 vart det av planavdelinga utarbeid eitt notat , sjå vedlegg, i høve korleis ein skulle forstå tal bustadar planen opnar for og kva ein skulle ta med i dette talet. Konklusjonen frå fagmynde var at konvertering av fritidsbustad til heilårsbustad og måtte reknast med i dei 8 bustadane planen gjev unntak for innan Fv 391 skal utbetrast. Dette har og vore byggesaksavdelinga si forståing av rekkefølgekravet.

- *Avviket har oppstått ut frå at Lindås kommune etter vår meining har gjort ei feilvurdering i samband med at 202/86 er omgjort frå fritidseigedom til heilårsbustad. Den eigedomen vart etter vårt syn urettmessig rekna med i vårt antal nye tomtar som vi har til disposisjon før rekkefølgekravet slår inn.*

Kommunen har i denne saka skapt eit førstemann-til-mølla-prinsipp mellom eigedomar som høyrer til oss som utbyggjar, opp mot fritidseigedomar elles i feltet, for å få byggjeløyve

Klagar har gjennom selskapet Hjelmåsen AS i sak 18/1047 søkt om riving av eksisterande fritidsbustad på eigedom gbnr. 202/86 og oppføring av ny einebustad på eigedommen. Bustaden som er ført opp på eigedom gbnr. 202/86 er etter administrasjonen si vurdering bustad nr. 8 i feltet og den siste som kunne etablerast innan kravet om rekkefølge slo inn.

Omsynet bak rekkefølgekravet er trafikksikring langs fylkesvegen, både for køyrande og for mjuke trafikantar. Kravet gjer seg gjeldande som følge av utbygging av reguleringsplanen med bustadar og auke i trafikkmengda som følge av dette. Bruksendring av fritidsbustad til bustad vil og føre til auke i trafikkmengda og vil etter administrasjonen sitt syn naturleg vera med i tal bueiningar som kan etablerast innanfor reguleringsplanen for Helleåsen før rekkefølgekrava skal vera ferdig.

Klagar har gjennom søknad om dispensasjon i sak 19/409 og vedtak i plan- og miljøutvalet 19.06.19 fått justert forståing av unntaket i rekkefølgekravet frå 8 einebustadar med sekundærhusvære til ein total på 16 nye bueiningar i feltet innan rekkefølgekravet slår inn. Klagar har i søknad om dispensasjon sjølv rekna opp at det er etablert 11 bueiningar i feltet, 8 einebustadar der 3 har sekundærhusvære, og at det er bygd 11 av totalt 16 bueiningar, vidare at det er ein rest på 5 bueiningar i feltet som ikkje er realisert, dispensasjonssøknad i sak 19/409 ligg ved.

Administrasjonen si vurdering er at einebustad godkjent på eigedom gbnr. 202/157 i vedtak datert 13.09.19 er bustad nr. 12 av totalt 16 bueiningar i feltet.

Ein kan ikkje sjå at det er kome fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering.

Lenke til innsyn: [19/1318](#)