

Arkiv: GBNR-175/10, FA-L42
JournalpostID: 20/3562
Saksbehandlar: Ingrid Bjørge Pedersen
Dato: 22.01.2020

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
007/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på avslag om bruksendring - gbnr 175/10 Skår (Seim)

Vedlegg i saken:

22.01.2020	Avlaupsanlegg for Gnr. 175 Bnr.10 (L)(572691)	1342560
22.01.2020	Borrehol (L)(572692)	1342561
22.01.2020	Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF føremålet i arealdelen av kommuneplan - gbnr 17510 Skår (L)(638964)	1342562
22.01.2020	Løyve til tilbygg og avslag på søknad om dispensasjon på søknad om bruksendring - gbnr 17510 Skår (Seim) (L)(637411)	1342563
22.01.2020	Opplysningar om tiltakets ytre rammer (L)(432193)	1342564
22.01.2020	Plan og snitt ombygging Stendal VVS AS (L)(432190)	1342565
22.01.2020	Profil 1 (L)(422473)	1342566
22.01.2020	Profil 2 (L)(422474)	1342567
22.01.2020	Situasjonsplan (L)(432195)	1342568
22.01.2020	-Situasjonsplan-300 (L)(429221)	1342569
22.01.2020	Søknad om dispensasjon (L)(432175)	1342570
22.01.2020	Søknad om løyve til tiltak i eit-trinn - gbnr 17510 Skår (L)(432199)	1342571
22.01.2020	Teikningar (L)(432196)	1342572
22.01.2020	Tilleggsdokumentasjon - gbnr 17510 Skår (L)(422472)	1342573
22.01.2020	Utsleppsløyve (L)(432192)	1342574
22.01.2020	Uttale frå Statens vegvesen (L)(432191)	1342575
22.01.2020	Vegrett g.nr. 175 b.nr.10 (L)(572690)	1342576

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 18/3725 for tidligare Lindås kommune, datert 22.10.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2 og § 20-1.

Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:

Behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

APM tek klagen til følgje. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF- føremålet gjeve i kommuneplanen sin arealdel for omsøkt bruksendring.

Vedtaket vert grunngjeve med at saka er kurant for alle andre arealinteresser inkludert landbruket på staden. Ein bruksendring vil heller ikkje vera til ulempe for strandsoneverdiar eller for friluftslivet. Både veg, drikkevatt og avlaup er sikra, og utvida avkøyrsløse til fylkesvegen kan lett ordnast.

Ut frå ei samla vurdering meiner APM at omsøkt tiltak er klart større enn ulempene, og at det difor kan gjevast dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2. Fordelane er klart større enn ulempene.

Framlegget vart samrøytes vedteke.

APM- 007/20 Vedtak:

APM tek klagen til følgje. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF- føremålet gjeve i kommuneplanen sin arealdel for omsøkt bruksendring.

Vedtaket vert grunngjeve med at saka er kurant for alle andre arealinteresser inkludert landbruket på staden. Ein bruksendring vil heller ikkje vera til ulempe for strandsoneverdiar eller for friluftslivet. Både veg, drikkevatt og avlaup er sikra, og utvida avkøyrsløse til fylkesvegen kan lett ordnast.

Ut frå ei samla vurdering meiner APM at omsøkt tiltak er klart større enn ulempene, og at det difor kan gjevast dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2. Fordelane er klart større enn ulempene.

Saksopplysningar

Eigedom: 175/10
Adresse: Seimstranda 378
Tiltakshavar/eigar: Even Gausereide
Klagar: Even Gausereide

Saka gjeld søknad om bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad.

Det vart søkt om etablering av tilbygg og bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad. I vedtak datert 22.10.2019 vart det gjeve løyve til tilbygg til fritidsbustad og avslag på bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad. Det er motteke klage på avslag om bruksendring av eigar Even Gausereide den 30.10.2019.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og § 20-1 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå

LNF-føremålet og søknad om bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad.»

Denne saka var til politisk handsaming i møte den 09.12.2019 i tidligare Lindås kommune. Saka vart i møte utsatt for å gjennomføre synfaring på staden.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak 22.10.2019. Det vart gjeve løyve til tilbygg til fritidsbustad og avslag på dispensasjon og bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad. Det er klage på avslag på dispensasjon og avslag på bruksendring.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Klagen er mottatt den 30.10.2019 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

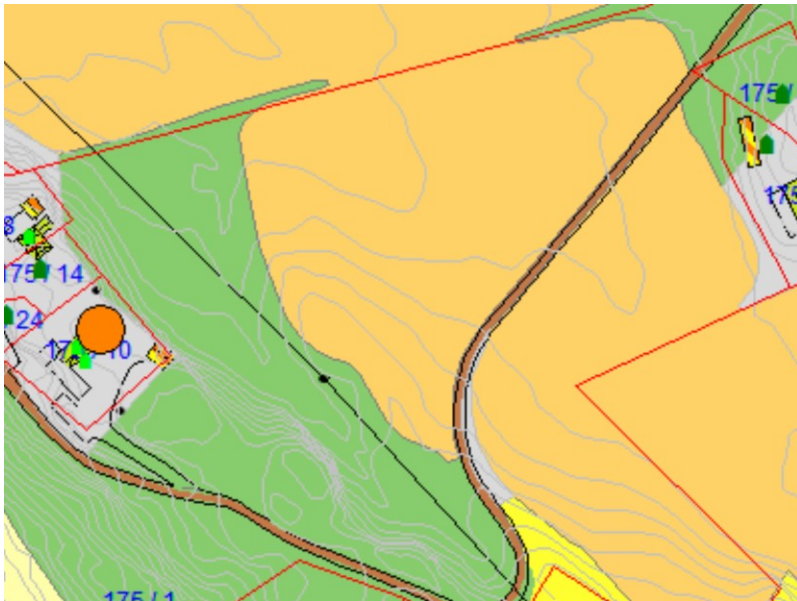
Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

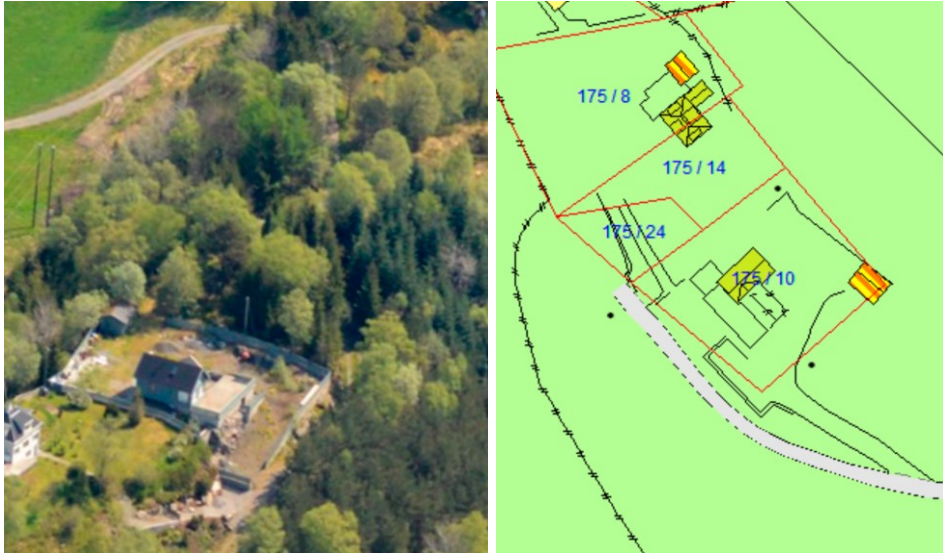
Planstatus

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

Tilkomstveg fram til fritidseigedomen ligg over areal som i NIBIO sitt gardskart er registrert som fulldyrka jord.



Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen(e) er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Grunngjeving:

Tiltaket gjev få eller ingen nye verknader på landskap eller terreng. Arealmessig vil det vere ei betre utnytting å nytte tomta til heilårsbruk. Det er tilfredsstillande løysing for vatn og avløp.

Det er få eller ingen ulemper i høve LNF-føremålet i kommuneplanen

Eigaren av landbrukseigedomen er positiv til etableringa.

Fleire fastbuande kan bidra til større attraktivitet i høve landbruksdrift.

Landbruksmyndighetene i kommunen er positiv til etableringa og ser ingen ulemper i høve drift av garden, og ser det som ei føremon for drifta at tilkomstvegen vert utvida til breidd 3m.

Statens vegvesen er ikkje negativ til utviding av avkjøring mot rv. 401.

Ved justering av avkjøring mot rv. 401 etter STV sine ønskje m.o.t sikr og svingradius vil dette gjere trafikktryggleiken betre for alle brukarane av tilkomstveg og hovudveg rv. 401, spesielt i høve avkjøring med landbruksmaskiner.

1. Det er ingen offentlege instansar som er negative til bruksendring til heilårsbustad. Kommunen v/byggesak har sendt saka til uttale til Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Landbruksavdelinga i kommunen og Statens vegvesen.

Fylkesmannen og Fylkeskommunen har ikkje kome med uttale. Det indikerer at dette ikkje er ei konfliktsak i høve deira saksområde.

Landbruksavdelinga i kommunen er positiv til etableringa, og ser få driftsulemper, heller føremonar i høve utviding av tilkomstvegen.

Det er positivt for landbruket at eksisterande veg vert utvida. Dagens landbruksmaskiner krev ofte breiare veg enn privatbil og ein ynskjer å køyre mest mogeleg på veg og minst mogeleg på dyrka mark. Det er slåttemark på begge sider av vegen dei første 200 meter etter avkøyinga frå fylkesvegen. Det vil vere lite potensiell konflikt mellom landbruksdrifta og køyrin g til/frå gbnr 175/10. Det vil vere landbruksaktivitet på arealet knytta til gjødsling og slått eventuelt beiting. Landbrukseigedomen gbnr 175/1 har driftsbygningen sin i enden av

den aktuelle vegen og storparten av innmarka si. Difor vil det vere større fordeler med utbetring av veg for landbruksdrifta enn ulempene med auka trafikk. Utvidinga av vegen vil ikkje ta mykje dyrka jord då vegen i dag har mellom 2,5-3 meter breidd.

Statens vegvesen er heller ikkje negativ til etableringa:

Etter ei konkret vurdering av tilhøva på staden, me/ner vi det kan påreknast løyve til endra bruk etter veglova dersom våre tekniske krav til utforming vert

innfridd. Eit slikt løyve vil i så fall inneha/de sær/ege vilkår til opparbeiding av avkøyrsla.

2. Det er ingen nabokonfliktar i høve etableringa

Det er sendt ut ordinært nabovarsel. Det er ikkje kome merknader i høve dette.

3. Eigaren av landbrukseigedomen er positiv til etablering av fastbuande.

I eige skriv har eigar av landbrukseigedomen gbnr 175/1 skreve at han ønskjer fastbuande velkomen,

og ser ingen driftsmessige ulemper med etableringa.

4. Merknad til byggesaksavdelinga sin argumentasjon

Det er i dag etablert ein fritidsbustad på eigedomen. Denne eigedomen har lovleg etablert avkjøring, veg og vatn. Kommunen har gjeve løyve til etablering av tilbygg på eigedomen.

Tiltakshavar ønskjer å gjere eigedomen om til heilårsbustad.

Eit av krava frå kommunen har vore oppgradering av tilkomstvegen til 3m breidd.

Vegen har i dag mellom 2,5 og 3 meter breidd. Her trengs det altså inntil 0,5 m utviding enkelte stader, ingen instansar ser på dette som noko stort problem. Dette vil vere ei føremon også for landbruksdrifta.

Statens vegvesen ønskjer avkjøringa mot rv. 401 oppgradert til dagens standard, i høve sikt og svingradius. Dette er absolutt løysbart utan store terrenginngrep, og vil vere ei føremon for alle brukarar.

i høve ovannemnde er det få nye inngrep/tiltak i området, den fysiske endringa vil bestå i 0,5 m breiare tilkomstveg og ei utbetring av avkjøring mot rv. 401.

Den praktiske endringa vil vere at det vil vere noko auka trafikk på

tilkomstvegen og

avkjøringa. Bonden og landbruksavdelinga ser ingen vesentlege ulemper med endring frå fritid til heilårsbruk.

Administrasjonen sitt hovudargument synast å vere det planmessige, at det ikkje skal etablerast bustader utanom regulerte felt/område. Det same kan vel seiast om fritidsbustader.

Det er altså få/ingen LNF-argument, landbruk, natur, friluftsliv som er gjeldande i denne saka, som omhandlar dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

Vi vel å fokusere på det positive.

Her kan det på ein enkel måte etablerast ein helårsbustad, i LNF område og landlege omgjevander utan at det er i konflikt med LNF føremålet i kommuneplanen. Eigedom, bygning, veg, avløp og vatn er allereie etablert og godkjent. Det er berre mindre justeringar av vegløyning opp mot dagens krav som skal til. Ingen instansar er negative, landbruksavdelinga og naboar er positive.

Vidare peikar vi på:

At det vert faste bebuarar i området, noko som bidreg til at eigedomen vert meir brukt og halde i hevd. Vidare vil dette gjere at arealet vert samfunnsmessig utnytta betre. At det er naturleg i ein kommune som Lindås (Alver) at ikkje all bebyggelse ligg i regulerte felt. At det gjerne er mindre «landbrukskonflikt» i høve fastbuande enn hyttefolk. At dette kan bidra til at det vert meir attraktivt å fortsetje gardsdrift i området, då det er fastbuande naboar i nærleiken. At dette gjev ein ung innbyggjar med tilknytning til området moglegheit til å etablere seg med eigen bustad utan at kostnadane vert for høge. At ulempene med etableringa i høve LNF er fråverande.

Vi ber om at kommunen gjer om på sitt vedtak»

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:

«Eigedomen ligg i dag innafor omsynsone landbruk. Tilkomstvegen går over landbruksareal som er registrert som fulldyrka mark i NIBIO sin kartbase. Eigedomen grensar i vest til innmarksbeite og i sør til eit mindre skogsområde.

Sjølv om dette er ein etablert eigedom er det fleire likhetstrekk med sakar der det er ynskje å dele i frå bustad nummer to på garden, da ein i denne saka ynskjer å etablere ei ny heilårsbustad inne på ein landbrukseigedom. Vi har i desse sakane mellom anna lagt vekt på interessekonfliktar mellom landbruk og bustadføreålet der lukt, støy og driftslogistikk kan bli problematisk for ei fritt omsetteleg heilårsbustad.

Vi vurderar også at det er fare for presedens i denne saka da det ligg mange fritidsbustader i område det kan bli aktuelt å søkje bruksendring for. Dersom ein skal opne opp for å endra status for desse er det noko ein må vurdere i overordna plan og ikkje gjennom enkeltdispensasjonar. Denne problemstillinga er ikkje stadbunden, men generell for store delar av kommunen, og vil kunne få store konsekvensar for landbruket over tid.

Det er vurdert av Statens vegvesen at avkøyrsløse i frå fylkesvegen treng oppgradering før den kan godkjennast til heilårsbruk. Det går ikkje fram av søknad kva terengarbeid som er tiltenkt for å oppgradere avkøyrsløse, men fylkesvegen ligg i dag høgare enn tilkomstvegen og jordbruksarealet og ein må difor pårekna fylling av eit større areal inntil veggen. Det går fram av søknad at deler av tilkomstvegen må utvidast noko for å kunne oppnå 3 meter vegbredde.

Det er av det kommunale landbrukskontoret vurdert positivt for landbruket å oppgradere veggen. Vi har i vår vurdering lagt lite vekt på dette, da landbruksvegen vil uavhengig av denne saka kunne oppgraderast i samsvar med bruk og behov på garden.

Det er ikkje ei kurant sak å dispensere for LNF-føreålet for nye heilårsbustadar så tett inntil landbrukseigedomane. Særskilt må tilkomst og anna infrastruktur ha gode løysingar som ikkje er i konflikt med noverande eller framtidig bruk av området.

Det ligg klare føringar i kommuneplanen for kor ein ynskjer bustadutbygging, der dette primært skal samlast i reine bustadområder, slik som det etablerte bustadområdet søraust for omsøkte eigedom. På denne måte sikrar ein

forutsigbar arealutvikling og gode løysingar for infrastruktur.» Administrasjonen kan ikkje sjå at det er kome nye opplysningar i klageomgangen som vil endra kommunen si vurdering.

Det at naboar og eigar av garden er positiv til tiltaket er i stor grad av privat karakter og kan ikkje tilleggast avgjerande vekt i ei dispensasjonsvurdering.»

Vi har i vårt opphavlege vedtak lagt vekt på presedensverknaden denne saka kan ha for liknande saker. Både i området, med også elles i kommunen, finn ein liknande problemstilling. Det er naudsynt å sikre at arealutvikling i stor grad skjer i samsvar med de premissa som er lagt i overordna plan, og denne eigedomen har etter gjeldande kommuneplan status som LNF-spredd fritidsbustad. Det vil altså si at eigedomen er vidareført som ei fritidseigedom innafor LNF-områda i kommunen. Det vert og lagt vekt på at kommuneplanen er nyleg vedteke.

Dersom det skal opnast opp for dispensasjon, må forholda ligge særskilt til rette for dette. Vi kan ikkje sjå at det gjer det i denne saka. Vår vurdering er framleis at tilkomstveg fram til bustaden er uheldig, og at ein ikkje kan opne opp for utvida bruk for denne.

Vurderinga som vart lagt til grunn for avslag på dispensasjon for bruksendring, gjer etter administrasjonen sin vurdering seg framleis gjeldande.

Det er administrasjonen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf.

forvaltningslovens § 32.

5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
10. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.