

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
097/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	16/873

Gbnr 234/12 Eide Ytre. Handsaming av klage over vedtak i sak 059/16, avslag på søknad om løyve til deling.

Vedlegg:

Vedk klage på vedtak - gbnr 234/12 og 234/54 Eide Ytre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommunen har vurdert dei argumenta som er sett fram i klagen datert 19.06.2016. Det er komme fram ny argument og informasjon frå synfaring, som gjev grunnlag for å ta klagen til følgje. På denne bakgrunnen vil kommunen gjere om vedtaket gjort i sak 059/16:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve løyve til å dispensere frå LNF føremålet i gjeldande plan.

Med heimel i Jordlova §9 vert det gjeve løyve til å omdisponere 0,5da overflatedyrka jord til bustadføremål.

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå 0,5da overflatedyrka jord frå gnr.234/12, for å overføre det som tillegg til gnr.234/54 slik det er søkt om.

Det vert sett følgjande vilkår for løyvet:

Den fradelte parsellen skal føyast saman med gnr.234 bnr.54. Parsellen skal plasserast slik at den grenser til 234/54, 234/10 og 234/62. Arealet skal ikkje vere større enn 0,5da.

Plan- og miljøutvalet - 097/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommunen har vurdert dei argumenta som er sett fram i klagen datert 19.06.2016. Det er komme fram ny argument og informasjon frå synfaring, som gjev grunnlag for å ta klagen til følgje. På denne bakgrunnen vil kommunen gjere om vedtaket gjort i sak 059/16:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve løyve til å dispensere frå LNF føremålet i gjeldande plan.

Med heimel i Jordlova §9 vert det gjeve løyve til å omdisponere 0,5da overflatedyrka jord til bustadføremål.

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå 0,5da overflatedyrka jord frå gnr.234/12, for å overføre det som tillegg til gnr.234/54 slik det er søkt om.

Det vert sett følgjande vilkår for løyvet:

Den fradelte parsellen skal føyast saman med gnr.234 bnr.54. Parsellen skal plasserast slik at den grenser til 234/54, 234/10 og 234/62. Arealet skal ikkje vere større enn 0,5da.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

I sak 059/16 gjorde plan- og miljøutvalet følgjande vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune ikkje løyve til å dele frå 0,5da overflatedyrka jord frå gnr.234/12, for å overføre det som tillegg til gnr.234/54 slik det er søkt om.

- Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det ikkje gjeve løyve til å dispensere frå LNF føremålet i gjeldande plan.

Med heimel i Jordlova §9 vert det ikkje gjeve løyve til å omdisponere 0,5da overflatedyrka jord til bustadføremål.

I brev datert 19.06.2016, vert det klaga på denne avgjerda. Klagen er komme inn i rett tid. Det er denne klagen som no skal handsamast.

Det vert synt til sakautgreiinga i sak 059/16 for fullstendig oversyn over tiltaket og omstende rundt saka.

Innhald i klagen:

Klagen har følgjande argument for tiltaket:

Avslaget er heilt urimeleg sidan det berre er 234/54 (kjøparen) som kan nytte arealet. Dei har alt nytta arealet i fleire år, og det er dein einaste staden der denne eigedommen kan sjå utover sjøen.

Eigaren av 234/54 ynskjer no å overtake arealet for å få ei permanent løysing, og sikre seg at det ikkje nybygg framfor huset.

Som motyting skal 233/12 få overtake ein nausttomt som 234/54 eig.

Det er urimeleg å blande inn vedtak gjort i andre saker, då dette er andre eigedommar som ikkje høyrer saman med det arealet som det no gjeld.

Saka er ein hastesak, og me ber om synfaring så snart som mogeleg.

Slik vi ser det, er arealet ikkje dyrka mark, men steinknausar og skog. Vi meiner og at dersom dette er dyrka mark, vil overdraging av areala til 234/54 ikkje føre til endra bruk. Areala kan framleis haustast som landbruk.

Vurdering

Administrasjonen var på synfaring på staden rett før handsaming av klagen. Tiltaket vart då gjennomgått og dei ulike synspunkta diskutert. Arealet som er søkt delt frå vart sett.

Bruken av areala og utsikt:

Arealet som er søkt delt frå, er i gardskart for eigedommen klassifisert som overflatedyrka areal. Synfaring viste at dette er rett, men grensa for kva som kan nyttast til slåtteland er trekt for nær grensa mot 234/54. Dette er praktisk ut frå samanhengen i teigane, men det fører til at det arealet som er søkt delt frå og som er ein knaus utan særleg jord får «ein høgare verdi» for landbruket enn det som er tilhøve i røynda.

Etter synfaringa må administrasjonene seie seg samd med klagar i at arealet høver godt som tillegg til bustadtomta. Det er og rett at det einaste staden der bustadeigedommen har utsyn over sjøen. På grunn av arronderinga vil eit lite søkk i terrenget som no er grodd til med kratt og buskas bli ein del av bustadtomta, medan grensa til dyrka mark vert justert i høve til dei relle tilhøva.

Arrondering av tilleggsarsellen:

På synfaringa såg ein at parsellen slik den er søkt om, vil sette att ein smal stripe «ingenmannsland» mellom 234/62 og eventuelt utvida 234/54. Dette er ikkje lurt. Ein smal teig som berre er kratt og buskas vil fort verte til ulempe. Difor vart ein samd om å justere tilleggsarealet slik at det går heilt til grensa mot 234/62. Då vert tilleggsarealet smalare, men vil samstundes høve betre saman med dei eksisterande eigedommane på staden. Arronderinga av innmarksarealet vert betre.

Tiltaket er egentleg eit makebyte:

Som motyting for at 234/54 får overtake tilleggsparsellen, skal 233/12 få overtake ein nausttomt som eigaren av 234/54 eig i eit område sett av til naust på austsida av vågen. Parsellen har gbnr 233/123.

233/12 og 234/12 har same eigar og med overføring av nausttomta vil denne vesle eigedommen få tilgang til sjø. Dette vi vere eit pluss for eigedommen som i dag ikkje har slik tilgang.

Dei andre argumenta i klagen:

Spørsmål knytt til sak 15/3129 er drøfta i samband med sak 059/16. grunnen til at fylkesmannen si handsaming av denne saka er trekt inn, skuldast at denne saka galdt deling av ein parsell frå 233/12 som er del av som er del av same eigedommen som det no gjeld. Vidare var problemstilling den same, skulle ein gje løyve til å omdisponere landbruksareal til bustadføremål. Fylkesmannen godtok under tvil at kommunen sa ja til denne delinga.

Argumenta var den gongen at landbruksareala på denne eigedommen – 233/12 + 234/12 – var små og tungbrukte og at dette var heile det dyrkbare arealet som ligg i dette LNF området.

Etter synfaring er situasjonen den same i det tilfellet det no gjeld. Eit grunnlendt og bratt areal på 0,5da som i kartet har status som overflatedyrka jord, men som i røynda er jorddekt fastmark, er søkt delt frå til bustadføremål.

Fylkesmanne si påpeiking av at dispensasjon ligg i grenseland for kva som kan tillatast (sak 15/3129), er truleg gyldig, men administrasjonen meiner etter synfaringa at arealet ikkje er landbruk, og høver godt som tillegg til 234/54.

Administrasjonen sin vurdering av arealet sin betydning for landbruket, fell såleis saman med klagaren si meining. Fylkesmannen sin tvil må og i dette tilfelle komme søknaden til gode.

Konklusjon:

Synfaring har vist at vedtaket gjort i sak 059/16 ertufta på argument som ved nærare ettersyn ikkje er korrekte. Arealet som er søkt delt frå er ikkje landbruk, ved ei mindre flytting av grensene for det frådelte arrelaet vil deling bidra til betre arronderin både i høve landbruksareala og i høve grenser mo nabo (234/62). Tiltaket er egentleg eit makebyte der 234/54 gjev frå ei nausttomt, medan 234/12 gjev frå seg 0mlag 0,5da grunnlendt fastmark. Begge eigedommane tener på dette.

Samla sett meiner difor administrasjonen det ligg til rette for å ta klagen til følgje og gje løyve til deling slik det er søkt om.

Dersom Plan- og miljøutvalet sluttar seg til denne vurderinga, må saka sendast fylkesmannen for endeleg avgjerd, det vil seie vurdering av om fylkesmannen skal klage på at kommunen gjev løyve til deling.

