

Q2.



LINDÅS KOMMUNE

Arealplan
 Besøksadresse:
 Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
 Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
 E-post: postmottak@lindas.kommune.no
 Heimeside: www.lindas.kommune.no
 Kartside: www.nordhordlandskart.no
 Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Dykkar ref.

«REF»

Sakshandsamar:

Sveinung Toft

Vår ref.

2012/690 - 0 -
26/2013

Telefon

Arkivkode:

102/4

Dato:

02.01.2013

Melding om vedtak

Klage. Løyve til omdisponering av areal til bygging av bustadhus gbnr 102/4 Vabø.

Vedlagt fylgjer saksutgreiing med vedtak.

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. lov om offentleg forvaltning. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen du mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut.

Klagen kan sendast skriftleg til avdelinga som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Sveinung Toft
fagleiar arealplan

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	102/4
30. 04, 2013	
Ark sakstr	Løpenr.
2013/1762	
Sakstr.	Tilgangskode



Arkiv: 102/4
Saksmappe: 2012/690
Sakshandsamar: Sveinung Toft
Dato: 24.10.2012

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
191/12	Plan- og miljøutvalet	12.12.2012

Klage. Løyve til omdisponering av areal til bygging av bustadhus gbnr 102/4 Vabø.

Saka skal avgjerast endeleg i plan og miljøutvalet.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Vedtaket gjort i delegert sak vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket er heimla i Jordlova §9.

Saka vert sendt til overordna mynde for endeleg avgjerd.

Handsaming i plan- og miljøutvalet - 12.12.2012

Utvalet var på synfaring før møtet starta

Fellesframlegg:

Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald og med heimel i jordlova § 9 vert det gjeve løyve til omdisponering av inntil 0,5 da beite frå gbnr 102/4.

Arealet skal nyttast til bygging av våningshus på bruket, då bruket manglar våningshus i dag. Arealet som skal omdisponerast er som omsøkt.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Vedtak i plan- og miljøutvalet - 12.12.2012

Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald og med heimel i jordlova § 9 vert det gjeve løyve til omdisponering av inntil 0,5 da beite frå gbnr 102/4.

Arealet skal nyttast til bygging av våningshus på bruket, då bruket manglar våningshus i dag. Arealet som skal omdisponerast er som omsøkt.

Saksutgreiing:

Nedunder er delegert sak av 03.09.2012 vist i kursivtekst:

Eigedom: *Gnr.102 bnr.4 Vabø i Lindås kommune.*
Adresse for eiged.: *Vadbuvegen 195, 5955 Lindås*
Type tiltak: *Omdisponering av areal til hus på bruk*
Heimelshavar: *Jarle Arild Fjellsbø*
Søkar: *Thomas Fjellsbø*

Saka gjeld:

Søkar skal overta landbrukseigedommen. Denne eigedommen har ikkje bustadhus, og det vert no søkt om løyve til å plassere hus på bruket. Ein ynskjer å plassere huset på beite/overflatedyrka jord aust for tunet. Dette er nær sjø og med fin utsikt.

Planstatus/dispensasjonar:

Eigedommen ligg i LNF område. I dette området er det berre tiltak som er naudsynte for landbruket og stadbunden næring som er tillete. Bygging av hus på garden må sjåast som eit tiltak i trå med dette føremålet, og det er såleis ikkje naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan.

I punkt 5.4 i føresegnene til kommuneplanen heiter det at nye bustadhus ikkje kan byggast nærare enn 50 meter frå sjø eller vatn. Unntaket er der den kartlagde funksjonelle strandsona er sett smalare. Funksjonell strandsona i området er Vadbuvegen. Men den sluttar på gardstunet til 102/4. På areal som høyrer til bruket gjeld etter dette byggegrense på 50 meter frå sjøen. Jordlova §9 slår fast at dyrka jord ikkje må nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Departementet kan gje samtukke til dispensasjon, dersom ein finn at jordbruksinteressene bør vike. Det er såleis naudsynt i dette høvet å vurdere plasseringa av huset opp mot omsyna som er nemnt i jordlova §9.

Nabovarsling/tilkomst/vassforsyning:

Tiltaket er ikkje varsla til naboar, og det ligg ikkje før konkrete plana om korleis vatn, avløp og veg skal førast fram. Administrasjonen ser det slik at saka i denne omgang gjeld spørsmålet om å få løyve til omdisponering. Så må ein seinare i samband med byggesaka krevje nabovarsel og søkje løysingar på spørsmål om avkøyring, vatn og avløp.

Vurdering av spørsmålet om omdisponering:

Om gnr.102 bnr.4:

Dette er ein liten landbrukseigedom. Totalt areal er om lag 170da. Av dette er om lag 30da beite og 21da overflatedyrka jord. Eigedommen er i drift med utgangarsau. Bygningsmassen er velstelt og velhalden og det same er slåtteareal og beiter.

I sak 521/88 vart det gjeve løyve til å dele frå bustadhuset på bruket. Det vart sett vilkår om at bustadhuset gnr.102 bnr.85 skulle samanføyast med garden og verte det nye bustadhuset på bruket. Denne samanføringa fann aldri stad, og såleis vart bruket utan bustadhus. Det vart vidare og sett som vilkår at veg til det frådelte huset skulle leggas til eiga avkøyring nord for det frådelte huset. Heller ikkje dette vilkåret er følt opp, og denne eigedommen har i dag tilkomst gjennom tunet på bruket.

Det er ønske om å plassere det nye bustadhuset på ein grunn knaus i beitet om lag 70 meter aust/søraust for driftsbygningen. Veg vil ein føre fram over andre knausar i kanten mellom overflatedyrka mark og beitet, med utgangpunkt i veg som går ned til naustet. Ein vil løyse tilkomsten til beitet ved å lage ein undergang for beitedyra under ny veg.

Vurdering:

Administrasjonen har vore på synfaring.

Ved plassering av våningshus på gardsbruk, så må ein sjå til så langt det let seg gjera at desse vert plassert i tilknytning til tunet. Det er og naudsynt at ein ikkje tek meir areal enn naudsynt. Særleg slåtteland er ein knapp ressurs på bruket. Det er og viktig at eit nytt hus ikkje vert plassert slik at drifta av jordbruksareala vert meir tungvindt.

Søklar har som nemnd eit ønske om plassering ca 70 meter aust/søraust for bruket, men her vil avstanden til sjø og vassdrag verta om lag 35 meter. Plassering her vil vera i strid med kommuneplanen sine retningslinjer, samstundes som det etter administrasjonen si vurdering vil vera ei arronderingsmessig uheldig plassering.

Administrasjonen vil difor rå til at nytt hus vert plassert nærare tunet på ein knaus i grensa mellom dyrka mark og beite, og slik at vegen ned til naustet kan nyttast som tilkomst direkte.

§9 i jordlova slår fast at dyrka jord ikkje må brukas til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon, Departementet kan i særlege høve gje dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva, finn at jordbruksinteressene bør vike. Ved avgjerd skal det mellom anna takas omsyn til godkjende planar, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet omdisponeringa vil gje. Den kan settast vilkår for å gje løyve.

Løyvet fell bort dersom ikkje tiltaket er sett i gang innan tre år frå løyvet er gjeve.

I dette høvet gjeld det bygging av nytt hus på bruket. Ved manglande oppfølging er bruket utan hus. Bruket har såleis vore i drift utan eige bustadhus sidan 1988. Ved å gje løyve no, kan dette rettast opp.

Den plasseringa av nytt hus som er best eigna, er etter administrasjonen si vurdering plassering rett nordaust for driftsbygningen, i kant mot overflatedyrka areal, og slik at veg til naustet kan fungere som køyreveg til ny bustad. Dette er og ei plassering som akkurat ligg utanfor 50meter frå sjø.

VEDTAK:

Med heimel i jordlova §9 vert det gjeve løyve til omdisponering av inntil 0,5da beite frå gnr.102 bnr.4. Arealet skal nyttast til bygging av nytt hus på bruket.

Arealet som kan omdisponerast ligg nordaust for driftsbygningen, inntil veg til naustet og kant i kant med overflatedyrka jord.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år frå løyve er gjeve, fell løyvet bort.

Gebyr:

Etter gebyrregulativet i kommunen fastsett i desember 2011, og gjeldande frå januar 2012, vert det kravd minimumsgebyr for jordlovssak kr.750,-.

Mynde:

Saka er handsama og avgjort av Areal og miljøavdelinga i høve til delegert mynde.

Klage:

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova, og kan klagast over til overordna mynde innan tre veker. Jamfør §§28 og følgjande i forvaltningslova. (Sjå vedlegg).

Nye opplysningar i saka:

Saksdokument vedlagt:

Klage frå sækjar stempla motteke 14.09.2012

Kart (11.06.12) som viser omsøkt stad med omsøkt plassering og tilrådd plassering

I brev stempla inn i kommunen 14.09.2012, klagar søkar over vedtaket. Klagen har følgjande moment:

- Det er overformynderi frå kommunen og eit klart brot på sjølvråderetten på eigen grunn at kommunen sett seg imot at søkar får plassere huset der han vil
- Kommunen sin plassering fører til at vegen til sjøen må gå over tunet til det nye huset
- Eit lite skogområde nord for tomta vil føre til at sola vert borte delar av døgnet
- Sola vil verte borte bak naboen sitt hus
- Tomta som kommunen peikar på er dyrare å bygge på
- Det vil gå med meir dyrka mark
- Tett nærleik til nabo vil redusere verdien av det nye tunet
- Draumen fell i grus, og søkar får ikkje lyst til å bygge på garden

Vurdering av momenta i klagen:

Administrasjonen meiner at argumenta som er sett fram i klagen ikkje er nye. Plasseringa som er tilrådd frå kommunen, fører ikkje til at vegen til nausta går gjennom hagen, men fører tvert om til at kostnadane med å føre veg fram til nytt hus, vert sterkt redusert.

Skugge frå nærliggande hus og skog vert ikkje noko problem. Avstandane til den tilrådde tomta er mykje for lang. Og den tilrådde tomta ligg flott til med vidt utsyn over sjøen og kulturlandskapet. Samstundes vil det gå med minimalt med beitemark, og driftsulempene for bruket vil verte så små som mogeleg.

Administrasjonen meiner såleis at alle dei momenta som er sett fram i klagen er vurdert, og at beste løysinga er den staden kommunen har tilrådd. Det handlar såleis om den draumen som søkar har om plassering, opp i mot dei omsyn som lovverket pålegg styresmaktene å ta. Administrasjonen rår med dette til at vedtaket vert oppretthalde.



Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Trekker klage og ber om handsaming etter pbl - Lindås - Gnr 102 Bnr 4 - Vabø - Omdisponering av areal til bygging av bustadhus - Dispensasjon

Fylkesmannen viser til vår klage datert 22.02.2013 og til e-post frå sakshandsamar Eli Bjørklid datert 01.03.2013.

Vi har sett nærare på saka, og det viser seg at vi har misforstått oversendinga frå Lindås kommune. Saka vart sendt til Fylkesmannen i brev datert 02.01.2013 som melding om vedtak i klagesak etter jordlova § 9.

Fylkesmannen beklagar misforståinga, og trekker med dette klagen vår datert 22.02.2013.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon

Det er likevel klart at dette er ei sak som skal handsamast som ei dispensasjonssak etter plan- og bygningslova § 19-2. Det står i saksutgreiinga dykkar at tiltaket er i strid med retningslinjer til kommuneplanen. Vi forstår likevel saksutgreiinga slik at det er vurdert at tiltaket ikkje treng dispensasjon. Det er vi ikkje einige i. Tiltaket er i strid med føresegnene til kommuneplanen for Lindås punkt 5.2 der det mellom anna står at "nye bustadar skal plasserast i tilknytning til gardstunet" og punkt 5.4 "Nye våningshus kan ikkje byggast nærare enn 50 m frå sjø og vatn". Derfor må tiltaket ha løyve både etter plan- og bygningslova og etter jordlova.

Svar på spørsmål i e-post datert 01.03.12

1. Utegangarsau.

Fylkesmannen ser at vår formulering av klagen om at utegangarsau ikkje er landbruk, er for bastant. Kjernen i bodskapen vår er at det må vurderast korleis driftsforma faktisk er og om det ut frå dette er naudsynt med eit hus på bruket. Utegangarsau er ei driftsform som i utgangspunktet ikkje treng bygningar i og med at dyra går ute heile året og stort sett klarar seg sjølv. Vi sendte ein førespurnad om ei nærare utgreiing av driftsomfanget i vår førebelse klage 28.01.2013. Vi fekk ikkje fleire opplysningar i dykkar brev datert 06.02.2013. Det vart i svaret berre vist til saksutgreiinga som var sendt tidlegare.

2. Driftsomfang og plassering av hus

Fylkesmannen viser til svaret over og ber kommunen vurdere/utgreie nærare driftsomfanget på bruket i dispensasjonsvurderinga. Fylkesmannen har rådd frå den omsøkte plasseringa av huset. Dersom det likevel er trong for eit hus på bruket, er det

kommunen som i første omgang må foreta den nødvendige vektinga mellom dei ulike omsyna i saka.

3. Er tiltaket i samsvar med kommuneplanen?

Som før nemnt er tiltaket ikkje i tråd med gjeldande kommuneplan, og treng derfor dispensasjon etter pbl 19-2.

Når det gjeld e-posten vi mottok frå søkar via kommunen den 11.03. tar vi den til etterretning og viser til svara vi har gitt over.

Konklusjon:

Tiltaket er ikkje i tråd med kommuneplanen, og skal behandlast som ein dispensasjon. Lindås kommune kan sjå på vår klage som ei førehandsuttale i dispensasjonssaka. Vi avventar vidare sakshandsaming til vi mottar eventuelt vedtak etter plan- og bygningslova § 19-2.

Med helsing

Else-Kristin Foss Vikenes e.f.
avdelingsdirektør

Jostein Klette
seksjonsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Salg av Gnr. 102. Bnr. 4. på Vabø i Lindås Kommune.

Thomas Fjellsbø kjøper herved Gnr/Bnr 102/4 på Vabø av Jarle Arild Fjellsbø av den nette sum av 500 000,- (femhundretusen kroner).

Thomas Fjellsbø tar over bruket fra den 01.01.2013 og er den rettmessige eier fra da.

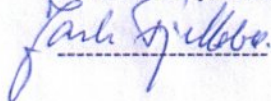
Thomas Fjellsbø vil betale Jarle Arild Fjellsbø når han har fått satt opp nytt våningshus på garden, og fått etablert seg i da.

Skjøte av garden vil bli overdratt til Thomas Fjellsbø når byggearbeidet av nytt våningshus har startet.

Jarle Arild Fjellsbø har bruksrett på havneanlegg og uttak av ved fra bruket.

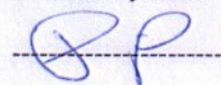
Selger:

Jarle Arild Fjellsbø



Kjøper:

Thomas Fjellsbø



Sted: Vabø

Dato: 20.12.2012