



Arne Magnar Kvamme
Kvamsvegen 17
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1348 - 18/20462

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
26.06.2018

Avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av ny bustadtomt - gbnr 142/3 Kvamme øvre

Administrativt vedtak. Saknr: 328/18

Tiltakshavar: Arne Magnar Kvamme

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av areal på mellom 800-1000 m² som skal nyttast til bustadføremål.

Det vert elles vist til søknad motteken .

Planstatus

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

- *Det er kort veg og lett tilkomst via eksisterande avkjørsle og gardsveg. Løyve til utvida avkjørsle frå kommunal veg er gitt, kopi vedlagt.*
- *Det er kapasitet for å koble til eksisterande privat slamavskiljar m/godkjent avløp, og til eksisterande privat vassleidning med forsyning frå kommunalt vassverk (trengst sjølvstøtt nytt abonnement). Retten til tilkobling er vedlagt, samt*
- *Det er linje og koblingsskap for el-kraft og IKT like ved planlagt tomtegrense*
- *Det er ikkje kjend risiko for jordskred på staden, og topografi utelukkar flaumfare. Lindås kommune (dåverande teknisk etat) har opplyst tidlegare at det ikkje er radonhaldige bergartar i vårt område*
- *Det er ikkje kjende kulturhistorisk verna minne innanfor omsøkt areal*
- *Omsøkt areal ligg dels på ikkje-produktivt areal, og dels i beite (jfr. Gardskart NIBIO). Terrenget er kupert, og kan ikkje haustast anna enn med handreiskap. Inngrepet i LNF-området og derved reduksjon av areal vert vurdert som langt mindre vesentleg enn driftsmessig nytteverdi av det arealet som vert tilbakeført (142/9)*



- *Ny tomt – og tilbakeføring av 142/9 til eigar av hovudbruket- vil frigi tiltrengd plass sentralt i tunet: det er trong for arealet til m.a. lagringsplass for driftsmiddel, utstyr, reiskap, utbeta veg til låa, og til snuplass. Slik det er i dag, må større kjøretøy – m.a. dyretransport – snu i vegkryss Fv 404 og rygge Kvamsvegen opp og inn til driftsbygning, ein trafikkfarleg og svært krevande situasjon.*
- *Omsøkt tomt vert liggjande til sides for vanleg aktivitet i gardsdrifta, og vil såleis ikkje vere til hinder eller i interessekonflikt med denne*
- *Nødvendig infrastruktur er tilrettelagd og lett tilgjengeleg*
- *Nære butilhøve mellom generasjonane er eit gjensidig gode*
- *At me kan bu i tunet framleis gjer at me kan ivareta mor og hennar burett på ein måte som ho opplever som trygg og god*
- *Vår identitet, våre røter og livsstil er nært knytt til garden og drifta, og me ønskjer ikkje å bryte over desse banda*

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland den :

«Område som er søkt frådelt ligg på overflatedyrka jord. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering. Stortinget har også skjerp måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien.

Bustaden vil vere fritt omsetjeleg og liggje tett opp til dyrka mark. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv.

Det er sett av områder for bustad i arealdelen av kommuneplanen i nærleiken og det er i disse område nye bustader bør byggast.

Vi ser det som positivt at gnr. 142 bnr. 9 blir tilbakeført til bnr. 3. Vi vil likevel presisere at dette ikkje vil vege opp for dei negative verknadene frådelinga vil få. Bruk nr 9 er eit vesentleg mindre område og berre om lag halvparten av arealet er dyrka mark. Ein kan også venta seg mindre konflikhtar mellom landbruket og ein fritidsbustad enn mellom landbruket og ein bustad.

Fylkesmannen rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon til frådeling av tomt frå gnr. 142 bnr. 3.»

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tomta er vist i situasjonsplan datert 20.04.2018.

Tomta syner avkøyrsløse og parkeringsplass for 2 bilar, og ideskissa for mogeleg plassering av bustad. Det går fram av situasjonskart at tomta ligg tett opp til eksisterande driftsbygning for landbruk, men det går ikkje fram av kartet avstand til denne.

Vatn og avløp (VA)

Det går fram av søknad om dispensasjon at planlagt bustad på tomta skal knyttast til eksisterande slamavskilja knytt til gården og privat vassleidning knytt til kommunalt vatn.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 18/380 datert 05.03.2018.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, parkeringareal og avkjørsle.

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 føresegna 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 ramar, 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.

Den omsøkte parsellen ligg innanfor omsynssone landbruk (H510_oL1) . Omsynssona landbruk representerer dei mest verdifulle landbruksområda i kommunen både med omsyn til dyrka mark, der tema knytt til landbruk skal ha særskild vern innanfor sona.

Den omsøkte parsellen ligg i følgje NIBIO sitt gardskart i sin heilskap innanfor areal registrert som innmarksbeite.

Det er eit nasjonalt mål å verne om landbruksareala og unngå uheldig omdisponering av knappe ressursar. Det må difor ligge særskilte grunnar for å etablere ein sjølvstendig bustadtomt på areal som er registrert som nyttbar landbruksareal. Administrasjonen har forståelse for at ein ynskjer familie i nærleiken for å kunne bu heima lengre, men kan ikkje sjå at parsellen på den eine sidan har de kvalitetar ei sjølvstendig tomt skal ha og at landbrukstomta på den andre sidan vert ivareteke med de resurser den har.

Omsøkte frådelling vil gje ei sjølvstendig og fritt omsetteleg eining som ikkje vert knytt til gardsdrifta. Parsellen ligg tett opptil driftsbygningen knytt til garden, og det er administrasjonen sin vurdering at dette på sikt kan gje interessekonflikter knytt til driften av garden.

Landbrukstomta ligg innafor eit område med eit kulturlandskap det er viktig å verne. Sjølv om det i denne saka kun er snakk om frådelling av ei enkel bustadtomt vil dette kun gje ei presedensverknad som kan svekke de kvalitetane område har.

I nærleiken til landbrukseigedomen ligg fleire områder sett av til bustadføre mål. Det taler mot å opne opp for bustadbygging på område sett av til LNF føremål og gjennom dispensasjon.

I saker der ein vurderer om det kan opnast opp for dispensasjon i frå planer skal statlege og regionale rammar og mål tilleggast særskildt vekt, jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 fjerde ledd.

Saka har vore på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, som har gjeve uttale i saka. Her har regional mynde gjeve negativ uttale i saka, og denne må difor vektleggast i vår vurdering av saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at omsyna bak LNF føremålet vert sett vesentleg til side dersom det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av parsell til bustad.

Grunngjeving går fram av dispensasjonsvurderinga.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/1348

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arne Magnar Kvamme
Villanger & Sønner AS

Kvamsvegen 17 5911
KNARVIK 5914

ALVERSUND
ISDALSTØ

