

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
101/18	Plan- og miljøutvalet	PS	29.08.2018
114/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	18/1348

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt - gbnr 142/3 Kvamme øvre

Vedlegg :

Klage på enkeltvedtak - gbnr 142/3 Kvamme øvre
Klage på enkeltvedtak - sak 181348
Avslag på dispensasjon for frådelling av ny bustadtomt - gbnr 142/3 Kvamme øvre
Uttale frådelling - Dispensasjon - Gbnr 142/3 Kvamme øvre
Uttale - Lindås - Gbnr 142/3 - Kvamme øvre - fradeling - Dispensasjon
Søknad om frådelling - gbrn 142/3 og 142/9 Kvamme øvre
Søknad tomtebyte od dispensasjon med begrunnelse
Tilknytingsavtaleuttale landbrukskontoret
løyve til utvidet bruk avkjørsel
18417_Skisse_A06m_(1-100)_A318417_Skisse_A01m_(1-100)_A318417_Skisse_A02m_(1-100)_A318417_Skisse_A05m_(1-100)_A3A3_Utkast plassering bustad_etter_synfaring_REV-A_gnr 141 bnr 9_Kvamme_Alversundutale avløpsledning

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert datert 26.06.2018 der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 101/18

PM - behandling:

Framlegg frå S. Hageberg Kjeka-Krf:

Utvalet utset saka og ynskjer ei synfaring.

Framlegget vart vedteke med 9 røyster, mot 1 røyst (O. Myhr-Krf)

PM - vedtak:

Utvalet utset saka og ynskjer ei synfaring.

Plan- og miljøutvalet - 114/18

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møte tok til.

Fellesframlegg v/M Knudsen-Krf:

Lindås kommune sitt vedtak datert 26.06.2018 der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt vert oppheva. Klagen vert tatt til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve løyve til dispensasjon frå LNF-føremål fr frådelling av parsell til bustad på følgjande vilkår:

1. Før det kan gjevast løyve til deling etter plan og bygningslova må:

a. Gbnr 142/9 vere samanføyd med gbnr 142/3

b. Det vert gitt bruksending frå fritidsbolig til anna landbruksformål på gbnr 142/9.

Grunngjeving:

Plan og miljø ser fordelane med å gje dispensasjon som klart større en ulempene.

Det blir betre sikkerhet på gardstunet når ein tilbakefører gbnr 142/9. Dette med bakgrunn i større areal til å kunne utvida eksisterande vegar, arbeidsareal og framtidig utvikling av driftsbygning. Tiltaket gjer ikkje negativ verknad på miljø. Det gjer eit positivt bidrag på helse når fleire generasjonar kan bu saman og lenger i egen heim, i tråd med overordna politikk. Tiltaket vil også bidra positivt til vidare drift og derfor også oppretthalda kulturlandskapet. Landbruksarealet vert ikkje fragmentert då arealet ligg i eit hjørne av eigedommen og ikkje kan haustast. Det tar ikkje stort areal av beitemark, og området vurderes som lite egna til landbruk.

Det omsøkte tilaket tilsidesett ikkje overordna plan sitt formål, då det ikkje vert fleire bueiningar i planområdet med dette tiltaket.

Tilbakeføring av gbnr 142/9 støtter sentrale mål om å finne andre driftsinntekter på gardsdrifta.

Tiltaket støtter oppunder STRATEGI 39 samfunnsdel til kommuneplanen 2017-2029:

Oppretthalde kulturlandskapet gjennom å leggje til rette for aktiv drift og ta vare på verdifullt landbruksareal.

Det må vurderer å justere arealet opptil til grensa til naboeigedommen.

PMU ser etter ei heilhets vurdering at fordelane med å gi dispensasjon er klart større en ulempene. PMU kan ikkje sjå at saka dannar presedens, då kvar sak om dispensasjon skal vurderast individuelt.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 26.06.2018 der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt vert oppheva. Klagen vert tatt til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve løyve til dispensasjon frå LNF-føremål fr frådelling av parsell til bustad på følgjande vilkår:

1. Før det kan gjevast løyve til deling etter plan og bygningslova må:

a. Gbnr 142/9 vere samanføyd med gbnr 142/3

b. Det vert gitt bruksending frå fritidsbolig til anna landbruksformål på gbnr 142/9.

Grunngjeving:

Plan og miljø ser fordelane med å gje dispensasjon som klart større en ulempene.

Det blir betre sikkerhet på gardstunet når ein tilbakefører gbnr 142/9. Dette med bakgrunn i

større areal til å kunne utvida eksisterande vegar, arbeidsareal og framtidig utvikling av driftsbygning. Tiltaket gjer ikkje negativ verknad på miljø. Det gjer eit positivt bidrag på helse når fleire generasjonar kan bu saman og lenger i egen heim, i tråd med overordna politikk. Tiltaket vil også bidra positivt til vidare drift og derfor også oppretthalda kulturlandskapet. Landbruksarealet vert ikkje fragmentert då arealet ligg i eit hjørne av eigedommen og ikkje kan haustast. Det tar ikkje stort areal av beitemark, og området vurderes som lite egna til landbruk.

Det omsøkte tilaket tilsidesett ikkje overordna plan sitt formål, då det ikkje vert fleire bueiningar i planområdet med dette tiltaket.

Tilbakeføring av gbnr 142/9 støtter sentrale mål om å finne andre driftsinntekter på gardsdrifta.

Tiltaket støtter oppunder STRATEGI 39 samfunnsdel til kommuneplanen 2017-2029:

Oppretthalde kulturlandskapet gjennom å leggje til rette for aktiv drift og ta vare på verdifullt landbruksareal.

Det må vurderes å justere arealet opptil til grensa til naboeigedommen.

PMU ser etter ei heilheits vurdering at fordelane med å gi dispensasjon er klart større en ulempene. PMU kan ikkje sjå at saka dannar presedens, då kvar sak om dispensasjon skal vurderast individuelt.

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 Hordaland 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 Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 142/3

Adresse: Kvamsvegen 15

Tiltakshavar/eigar: Arne Magnar Kvamme

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for frådeling av ny bustadtomt og tilbakeføring av gbnr 142/9 til hovudbruket på gbnr 142/3.

Garden er gjennom eit generasjonsskifte, der yngre generasjon no skal overta drifta. På garden er det i dag ei kårbustad. Eit familiemedlem har ei tinglyst bu- og disposisjonsrett til denne bustaden, og den kan difor ikkje nyttast av eigarane av garden. Noverande eigarar ynskjer difor å skilje ut ei ny eigedom for å etablere eit bustadhus. Vidare er det ynskje om å tilbakeføre eigedom gbnr 142/9 til hovudbruket som eit makebyte. På gbnr 142/9 er det i dag ei bustad som tidligare har vore nytta som heilårsbustad. Denne er i våre registre registrert som fritidsbustad. Tiltakshavar har opplyst om at bygningen på gbnr 142/9 ikkje er i

tilfredstillande stand slik den er i dag, og det difor ikkje er aktuelt å byggje på og nytta denne som bustad. Vidare vert det vurdert av tiltakshavar at dette ville kunne få negative konsekvensar for vidare drift av garden og fjerne naudsynt jordbruksareal.

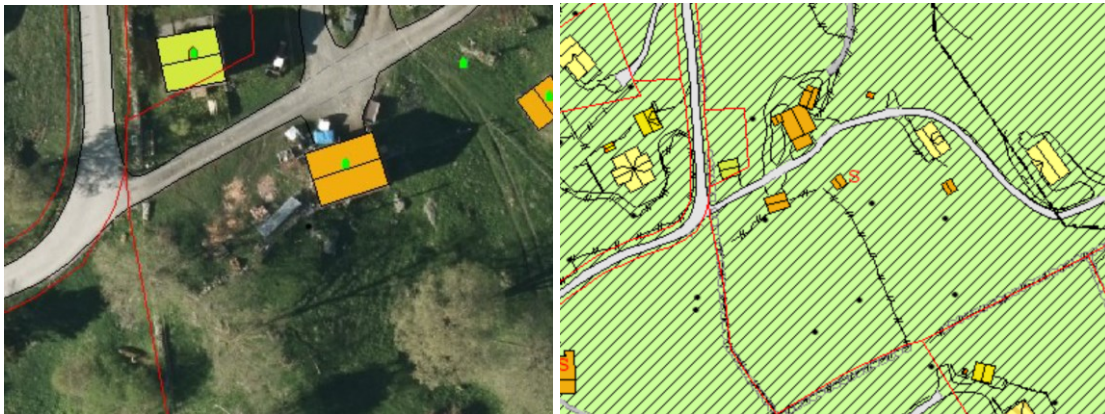
Det vart gjeve avslag i vedtak datert 26.06.2018.

Det er motteke klage på vedtaket av tiltakshavar Arne Magnar Kvamme den 17.07.2018.

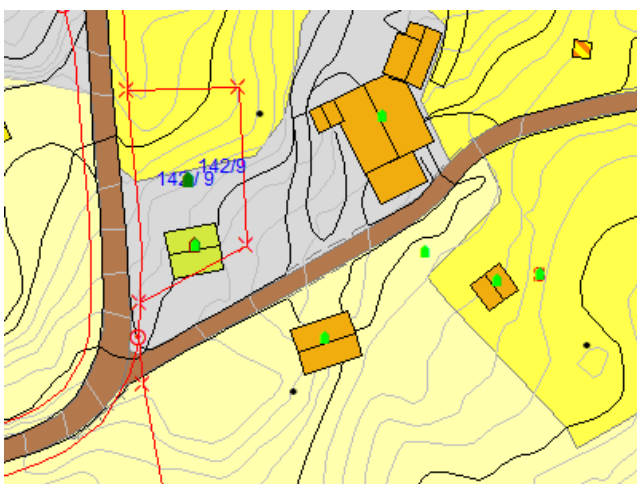
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Omsynssonene for landbruk representerer dei mest verdifulle landbruksareala i kommunen, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap (kjerneområda landbruk). Landbruksinteressene skal ha særskild vern innanfor sona.

Kart/Foto



Gardskart/NIBIO kartbase:



Klage

1. Hovudgrunngevinga vår er at utnytting av allereie eksisterande bustadtomt 142/9 inneber vesentlege og varige negative konsekvensar for vidare utvikling av landbruksdrifta på 142/3.

I søknaden listar me opp nokre «Relevante moment – til grunngeving», der me tek med faktiske forhold som viser at forholda for å kunne bruke omsøkt tomt ligg godt til rette. Her er og teke med forhold som direkte berører helse, miljø, tryggleik og tilgjenge for landbruksdrifta. I tillegg tek me med gode grunnar av meir kulturell og menneskeleg karakter.

2. Det er korrekt at omsøkt areal i NIBIO-kartet er klassifisert som innmarksbeite. Dei faktiske stadlege forholda er likevel slik som beskrivne i søknaden, med ca 1/3 på «anna areal» og 2/3 i eit hjørne av eit brattlendt og kupert beite.

I vurderinga er dette arealet sin framtidige driftsverdi for landbrukseigedommen sett opp mot verdien av å få tilbakeført 142/9, og Fylkesmannen konkluderer negativt ut frå ei kartbasert markslagsvurdering. Det er ikkje vist at verken Fylkesmannen eller Lindås kommune har vurdert dette forholdet opp mot den driftsverdien stor del av 142/9 betyr for landbrukseigedommen sine behov. Dette er også eit av forholda kommunal landbruksmynde peikar på i si tilråding.

3. Omsøkte frådeling vil gje ei sjølvstendig og fritt omsetteleg eining som ikkje vert knytt til gardsdrifta.

Dette er delvis rett beskrive i saksutgreiinga og vurderinga. I førehandskonferansen informerte me om at vår plan er at omsøkt tomt skal følgje eigar av hovudbruket. Diverre er ikkje det forholdet stadfesta i søknaden, og me beklagar at det kan ha medverka til å gi Lindås kommune eit misvisande grunnlag å vurdere ut frå.

For no å gjere det heilt tydeleg:

Vår avtale med neste eigar/generasjon er at han skal overta gbnr 142/3, 142/9 og no omsøkte tomt.

Dersom no omsøkte tomt ikkje vert gitt løyve til, vil 142/9 forbli eigen tomt, og me kan ikkje ta særlege omsyn til dei driftsvanskane det medfører for neste eigar/generasjon. Han kan sjølvstendig prøve å løyse sine plassbehov på anna areal, men som då er langt meir produktive enn det som denne søknaden dreiar seg om. Korleis det vil påverke vidare drift og utvikling av landbrukseigedommen har me ikkje vurdert.

4. Tomten 142/9 er ein bustadtomt sidan skylddeling først på 1950-talet. Huset som står, er etter den tidas krav eit heilårs bustadhus, og har vore i bruk som det. At huset har tent som fritidsbustad ein periode, endrar ikkje tomten sin status som bustadtomt. Det må difor bero på ei mistyding når Fylkesmannen i denne saka trekkjer inn forholdet mellom landbruket og ein fritidsbustad. Det er heller ikkje aktuelt å overføre denne bustadtomten til ny eigar (tilbakeføre til 142/3) utan at ny bustadtomt for oss er sikra.

Interessekonflikta mellom utnytting av denne tomten (142/9) og drifta av landbruks-

eigedommen 142/3 er som vist i søknaden og her ovanfor, allereie til stades. Difor er vår hovudgrunngeving for søknaden om å få «byte» tomten med ny, omsøkt tomt, nettopp å redusere eller unngå denne interessekonflikta.

5.Me kjenner ingen lokalt her som har tilsvarande situasjon, der ein ønskjer å bidra til å lette gardsdrifta for neste generasjon ved å late vere å byggje ut på eksisterande bustadtomt mot å få flytta den til ein ny. Presedensverknad av denne konkrete saka er difor meir enn hypotetisk.

Slik det her vert framstilt kjenner me at verdien av det arbeidet me har lagt ned gjennom forvaltninga av dei materielle og immaterielle verdiane på garden i snart 40 år vert nedvurdert, bagatellisert og mistenkeleggjort.

6.Verken Lindås kommune eller Fylkesmannen har drøfta uttalen frå kommunen si eiga landbruksavdeling. Det går heller ikkje fram av vedtaket at tilrådinga derfrå er tillagt noko vekt, eller at det er innhenta annan uttale derfrå. Neste eigar/generasjon har søkt råd og rettleiing hjå avdelinga, og representantar derfrå har vore på synfaring. Dei kjenner såleis både behov og framtidsplanar, og har sett dei lokale forholda.

7.Saksutgreiinga i alle ledd tek etter vårt syn såleis berre omsyn til at det her dreiar seg om å skilje ut ei bustadtomt frå ein landbrukseigedom. Me informerte i førehandskonferansen, og skreiv eksplisitt i søknaden kva som er bakgrunn og årsak til at me ønskjer å byte tomta 142/9 mot den omsøkte. Difor er me svært forundra over at det forholdet ikkje er drøfta grunnleggjande i søknadsvurderinga. Alternativet for oss er å bruke 142/9, og derved måtta leggje varige hinder i vegen for neste generasjon sine ønskje om utvikling og framtidsretting.

Administrasjonen gjer merksam på at dette er klagen i korte trekk. Klagen ligg i sin heilskap som vedlegg til dette saksframlegget.

Vurdering

Følgjande vurdering vart lagt til grunn for avslag på søknaden om dispensasjon:

«Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillatt å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen. Omsøkt frådeling krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå arealføremålet»

Vi syner til vurdering i frå avslag på dispensasjon datert 26.06.2018:

«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 frådeling 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 frådeling 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 bustadføremål. 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.»

Administrasjonen er av den oppfatning at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande.

Det er positivt at ein ynskjer å legge til rette for at vidare drift av garden skal bestå, og at ein samstundes ynskjer at generasjonar skal kunne drifte dette saman. Vidare ser administrasjonen at søkjar har sett saka utifrå eit landbruksperspektiv og at det er gardens drift og vern av ressursar som ligg til grunn for søknaden.

I denne saka har søkjar syna til at ein ynskjer å begrense negative konsekvensar for landbruksområdet, og det er moment i saka som taler for at omsynet til LNF-føremålet ikkje vesentleg vert satt til side. Dette ser ein mellomanna ved at det søkjast om å tilbakeføre gbnr

142/9 til hovudbruket for å erstatte arealet til ei eventuelt frådeling av ny eigedom.

Ved vurdering av presedensverknad er det i klage gjeve slik vurdering:

«Me kjenner ingen lokalt her som har tilsvarande situasjon, der ein ønskjer å bidra til å lette gardsdrifta for neste generasjon ved å late vere å byggje ut på eksisterande bustadtomt mot å få flytta den til ein ny. Presedensverknad av denne konkrete saka er difor meir enn hypotetisk.»

Når det gjeld presedensverknad kan ein ikkje kun sjå lokalt, dette gjer seg særleg gjeldande for landbrukseigedomer. Det er mange som ynskjer å få dela i frå bustadeigedomer på gardsbruk, og administrasjonens vurdering går difor på landbrukseigedomer generelt i kommunen. Dette er prinsipper ein ikkje kan opne opp for i enkeltsaker, men som må vurderast på overordna plannivå.

Sjølv om det i denne saka er snakk om ei frådeling til dagens eigar av garden og at ei ny bustadeigedom framleis vil vere sterkt knytt til drifta av garden, skal administrasjonen også sjå i eit lengre perspektiv, og kva verknad det kan få i framtida for område og landbrukseigedom. Eigedomer vert fritt omsetteleg som ei bustadtomt tett opp til landbrukseigedom. Vurderinga administrasjonen gjorde i avslaget står difor ved lag.

I avslaget vart det vist til at det i nærleiken er sett av eit større område i kommuneplanen for bustadbygging.

I klage vert det lagt vekt på at det er eit behov for å skilje frå ei bustadeigedom tett opp til garden for å kunne hjelpe til med den daglege drifta av garden.

I prinsippet vert dette som ei kårustad i bruken sjølv om det er ei sjølvstendig bustadtomt. Administrasjonen kan ikkje sjå at dette behovet er dokumentert i søknaden, og syner samstundes til at bustadenfeltet ligg geografisk i nærleiken og *kan* slik sett vege opp for behovet til bustad ved sjølve garden.

Uttale i frå Lindås kommune sitt landbrukskontor:

Det er gjeve slik uttale i frå Lindås kommune sitt landbrukskontor den 08.05.2017:

Landbrukskontoret er kjent med at ein står framfor eit generasjonskifte på garden og at planen er at neste generasjon overtek dagens våningshus på garden. Det er eit kårhus på garden der mor til dagens eigar bur. Det er dårlege grunnforhold under huset, huset er lite og lite framtidsretta.

Dagens eigara ynskjer å byggje seg eit mindre lettstelt hus nær tunet på garden for endå å kunne bidra i drifta på garden.

Det er i dag ein bebygd fritidseigedom vestom driftsbygningen på garden, gbnr 142/9 Kvamme. Denne kjem i konflikt med neste generasjon sine planar for utvikling av garden – oppstillingsplass/snuplass/reiskapshus nordvest for driftsbygningen. Vidare er det ynskje om utbetring av tilkomstvegen til låve / siloar. Den er idag smal og utbetring er vanskeleg med dagens plassering av gbnr 142/9. Sjå kartet.

Landbrukskontoret ser difor positivt på at tomten gbnr 142/19 vert «flytta» på sørsida av gardsvegen på gbnr 143/2. I grensa mot gbnr 141/1.

Administrasjonen sin vurdering:

I søknader som omhandlar landbrukseigedomane i kommunen vil Landbrukskontoret sin vurdering gje ei god og nøydsynt fagleg grunnlag i sakane som omhandlar landbruksinteressane. I denne saka har landbrukskontoret vore positiv til frådeling og vidare omdisponering av landbruksjord.

Det er eit moment som talar for frådeling, men må samstundes sjåast i samanheng med de øvre planar for arealdisponering i kommunen. Vidare skal og vilkåra for dispensasjon stettast i denne saka, noko administrasjonen meiner den ikkje gjer. Dersom det skal opnast for bustadbygging her, bør det vurderast i den overordna arealplanninga i kommunen, og ikkje gjennom dispensasjon som ei enskild sak.

Konklusjon:

Administrasjonen kan ikkje sjå at det kome inn nye moment i saka som talar for å omgjere vedtaket i saka. Avlag på søknad om frådeling og tilbakeføring av eigedom vert difor oppretthaldt.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001348&