

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
104/18	Plan- og miljøutvalet	PS	29.08.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	17/3767

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad som våningshus - gbnr 233/6 Eide indre

Vedlegg :

Søknad om dispensasjon - gbnr 233/6 Eide indreSituasjonsplanUttale frå VA-avd.Løyve til utvida bruk av avkjørsle frå kommunal veg.Hustegninger, EIDEAvslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - gbnr 233/6 Eide indreUttale - Lindås - Gnr 233 Bnr 6 - Eide indre - oppføring av enebolig - DispensasjonUttale - gbnr 2336 eide indreKlage på vedtak - gbnr 233/6 Eide indreVedlegg til klage på avslag på dispensasjonssøknad for oppføring av einebustad - gbnr 233/6 Eide indreEDOCS - 1477881 - Sak 173767 - 1813625 Klage på avslag på dispensasjonssøknad for oppføring av enebolig - gbnr. 2336 Indre EideEDOCS - 1477932 - Sak 177367 - 1813625 - Bilder fra klage 03.07.2018Jordlovshandsaming av søknad om oppføring av våningshus på gbnr 233/6 EideTilleggsdokumentasjon vedk dispensasjonssøknad - gbnr 233/6 Eide indreTilleggsdokumentasjon - gbnr 233/6 Eide indreSitplanBildeNabovarsel

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus datert 23.05.2018 vert omgjort med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert delvis tatt til følge.

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Våningshuset skal vere i samsvar med § 5.2 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA):

«Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet, under dette innpassing til eksisterande bygningsmiljø.»

«Nye bustader skal plasserast i tilknytning til gardstunet.»

2. Oppføring av våningshus skal vera i samsvar med krava i punkt 5.14 i

- kommuneplanen sin arealdel når det gjeld utnyttingsgrad, storleik og høgder.
3. Nye teikningar av våningshuset skal sendast inn ved søknad om byggjeløyve.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande anlegg for vatn og avløp og intern veg.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 104/18

PM - behandling:

Fellesframlegg v/T. Larsen-H:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus datert 23.05.2018 vert omgjort med

heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert tatt til følge, og det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for det omsøkte tiltaket. PMU meiner at det omsøkte tiltaket passer inn i kulturlandskapet og til eksisterande bygningsmiljø på eigedommen. Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande anlegg for vatn og avløp og intern veg.

Framlegget vart samrøystes vedteke

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus datert 23.05.2018 vert omgjort med

heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert tatt til følge, og det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for det omsøkte tiltaket. PMU meiner at det omsøkte tiltaket passer inn i kulturlandskapet og til eksisterande bygningsmiljø på eigedommen. Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande anlegg for vatn og avløp og intern veg.

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: Gbnr 233/6

Tiltakshavar/eigar: Ingebjørg Eide og Jon-Vegar Sole Sundal

Klagarar: Ingebjørg Eide og Jon-Vegar Sole Sundal representert av Advokatfirmaet Harris AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF for oppføring av våningshus med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 398m² og bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 221m². Gbnr 233/6 er ein landbrukseigedom med fleire teigar på om lag 282 mål utan våningshus. Våningshuset vart riven for fleire år sida. Det er inga aktiv gardsdrift på eigedomen. Landbrukseigedomen vert lånt ut som sauebeite til nabo for at eigedomen ikkje skal gro igjen. Det er ingen bustadhus på eigedomen. Det er ein driftsbygning (løe) og vaskehus på eigedomen som ikkje er i bruk.

Eigedomen er på ca. 282 mål. Av dette er 5,1 dekar fulldyrka jord og 30,9 dekar innmarksbeite. Einebustaden er tenkt plassert like nord for driftsbygninga og vaskehuset slik at dei tilsaman utgjer eit gardstun på landbrukseigedomen.

Det vart gjeve avslag i vedtak, datert 23.05.2018. Det er motteke klage frå tiltakshavar den 29.05.2018. Klager vart gjeve frist til 06.07.2018 til å supplere klagen. Advokatfirma Harris AS har på vegne av klager rettidig supplert klagen den 03.07.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) er definert som LNF-føremål (landbruk-natur og friluftsliv) med særleg 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.

Krav til dispensasjon frå LNF

Det er krav til dispensasjon frå LNF-føremålet (landbruk) då garden ikkje er i drift. Dette følgjer forutsetningsvis av KPA pkt. 5.2 der begrepet «landbruk» forutsett drift på garden samt veileder frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet «Garden som ressurs» side 6

bokstav a der det vert forutsatt «drift» og «igangværende landbruksdrift» for å være innanfor LNF-område.

Administrasjonen har på denne bakgrunn lagt til grunn at oppføring av våningshus på garden utan drift, ikkje er i samsvar med LNF-føremålet. Oppføring av våningshus utan drift på garden krev dispensasjon frå landbruksføremålet.

Krav til løyve etter jordlova

Det er krav til omdisponeringsvedtak etter jordlova då eigedomen på ca. 282 mål er registrert med 5,1 dekar fulldyrka jord og 30.9 dekar innmarksbeite.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore på høyring til regionale og lokale styresmakter:

Det er henta inn uttale frå Fylkesmannen den 09.05.2018:

Uttale til dispensasjon til oppføring av einebustad på gnr. 233 bnr. 6, Eide indre, Lindås kommune.

Vi viser til brev frå kommunen datert 26.04.2018. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF for oppføring av einebustad. Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen er definert som LNF-føremål med særleg omsynssone for landbruk.

Eigedomen er ein landbrukseigedom utan aktiv drift. Den vert lånt ut som beiteområde til naboar. Eigar ønskjer å busette seg fast på eigedomen og med eit dyrehald som skal holde vegetasjonen nede slik at kulturlandskapet vert ivaretake. Vi forstår det slik at det ikkje er eit dyrehald som inneber at eigedomen vert i aktiv drift som gardsbruk.

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Arealdelen av kommuneplanen skal vere styrande for kor ein skal tillate nye bustader. Det er i arealdelen av kommuneplanen sett av fleire område for bustader i nærleiken, deriblant på same eigedom. Det burde difor vere mogleg for søkjar å finne ein bustadtomt i nærleiken som er i samsvar med kommuneplanen.

Slik vi forstår saksdokumenta så har kommunen vurdert at det ikkje er naudsynt med løyve til omdisponering etter jordlova fordi arealet ikkje er dyrka eller dyrkbart. Etter det vi kan sjå så skal bustaden i hovudsak ligge på innmarksbeite ifølge markslagkart frå NIBIO.

Omdisponering av innmarksbeite krev samtykke etter jordlova § 9, jf. rundskriv M-1/2013 punkt 6.2. Fylkesmannen stiller difor spørsmål ved denne vurderinga og ber om at den vert grunngjeve.

Det er henta inn slik uttale frå Planavdelinga den 16.05.2018:

Uttale frå planavdelinga – gbnr 233/6 Eide indre

Eigedomen ligg som ein del av eit samanhengande landbruksområde på Ostereidet, innanfor det som i kommuneplanen er definert som LNF-føremål med særleg omsynssone for landbruk. Det vert opplyst om at eigedomen er ei landbrukseigedom utan aktiv drift, men at areala vert lånt som beiteområde til naboar.

Planavdelinga meiner at omsynet til landbruksinteressene blir vesentleg tilsidesette ved å gi dispensasjon i denne saka, og at ulempene vil vere langt større enn fordelane. I tillegg er det som Fylkesmannen peiker på fleire område for bustader i nærleiken, og slik mogleg for søkjer å finne ein bustadtomt som er i samsvar med kommuneplanen. Planavdelinga rår difor ifrå dispensasjon til oppføring av ein bustad på gbnr 233/6 Eide indre.

Det ligg føre vurdering og løyve til omdisponering etter jordlova frå Landbruk, sjå sak 18/1789:

Landbrukseigedomen gbnr 233/6 Eide:

Landbrukseigedomen er totalt 282,3 dekar. Av dette er 5,1 dekar fulldyrka og 30,9 dekar innmarksbeite. Vidare er det 218 dekar produktiv skog, 26,1 dekar anna utmark og 2,2 dekar veg/bygg. Det er ein eldre driftsbygning på eigedomen med tilkomstveg. Våningshuset på

garden er rive for mange år sidan. Tidlegare eigar har hus på frådelt tomt. Søkjar overtok garden etter bestemora i 2014.

Saksutgreiing:

Det vert synt til rundskriv M-1/2013 Omdisponering og deling som omtalar dette på side 10. Tiltak som ikkje er knytta til jordbruksproduksjon må søkje om omdisponering for bruk av dyrka og dyrkbar jord til andre formål jfr § 9 i jordlova. Utdrag frå rundskriv M-1/2013 : Begrepet "jordbruksproduksjon" dekker all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium, for eksempel til produksjon av mat og fôr samt hagevekster. Begrepet omfattar vidare bygninger som er direkte knyttet til driften av eiendommen, samt våningshuset.

Det sentrale i denne saka er kor vidt tiltaket kjem innunder begrepet jordbruksproduksjon. Dersom det skal foregå ein produksjon av landbruksprodukt av eit visst omfang er våningshuset (hus nr 1 på garden) definert som jordbruksproduksjon.

I Nordhordland er det mange og små gardar med eit beskjedent produksjonsvolum. Det er difor få heiltidsbønder som har hovedinntekta si frå jordbruket. Det er mange som driv gardane sine med andre icentiv enn berre inntekt. Det handlar om å stelle/vedlikehalde innmark, bygningsmasse og oppretthalde tradisjonar, kultur og kunnskap.

Den framlagte driftsplan frå søkjar som tek utgangspunkt i garden sine ressursar er det som er og har vore landbruket i Nordhordland i «alle år» - ei attåttnæring til anna arbeid. På bakgrunn av dette meiner landbruksavdelinga at det omsøkte tiltaket er i tråd med kommuneplanen i området (LNF) og kjem innunder begrepet «jordbruksproduksjon» og såleis ikkje treng løyve til omdisponering etter § 12 i jordlova.

Konklusjon:

Tiltaket kjem innunder begrepet jordbruksproduksjon i §9 i jordlova. Tiltaket er såleis i tråd med kommuneplanen (LNF) og treng ikkje omdisponeringsløyve i jordlova.

Vedtak

Søknad om oppføring av våningshus på gbnr 233/6 Eide vert, på bakgrunn av framlagt driftsplan, vurdert til å vera i tråd med begrepet jordbruksproduksjon i jordlova. Det vert elles synt til saksutgreiinga. Vedtaket har heimel i §§1 og 9 i jordlova.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.11.2018.
På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense, gbnr 233/8, vist til å vere 18 meter.
Avstand frå bustad til offentleg veg er opplyst å vere lengre enn 40 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentlig vass- og kloakkanlegg.

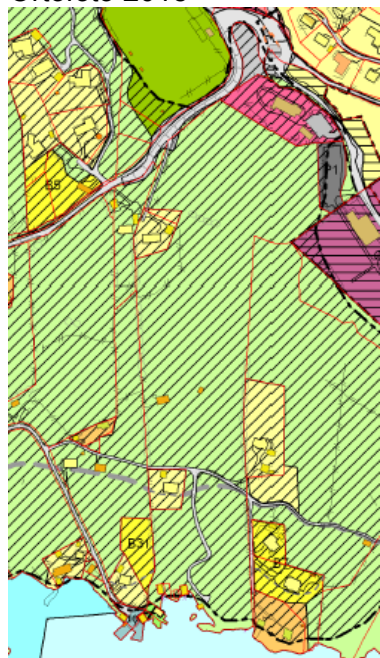
Det er kommunal vatn- og avløpsleidning i området. Det føreligg uttale frå avdeling for vatn og avløp i kommunen , datert 19.12.2017, der det vert uttalt at det er uproblematisk å få kopl bustaden til kommunal vatn- og avløpsleidning.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Utvida bruk av avkjørsle til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 02.01.2018. Det ligg føre tinglyst avtale/avtale om vegrett over gbnr 233/8 til gbnr 233/6 av 13.12.2017.

Kart/Foto

Oversiktfoto KPA
Ortofoto 2015





Situasjonskart, datert 28.11.2018

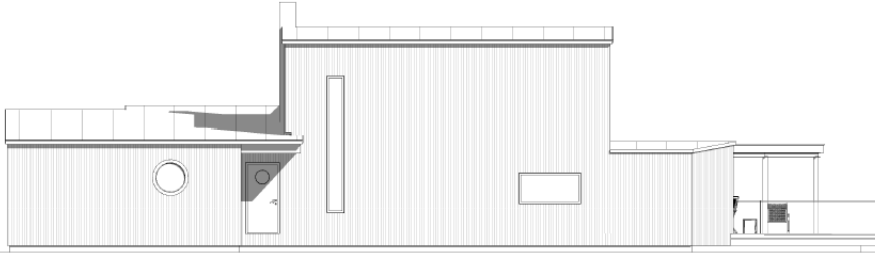


Grunnkart matrikkel



Det går ei strømførande linje på nedsida av vist gardstun (svart punkt på grunnkart). Dette må tiltakshavar avklare med BKK ved søknad om byggjeløyve.

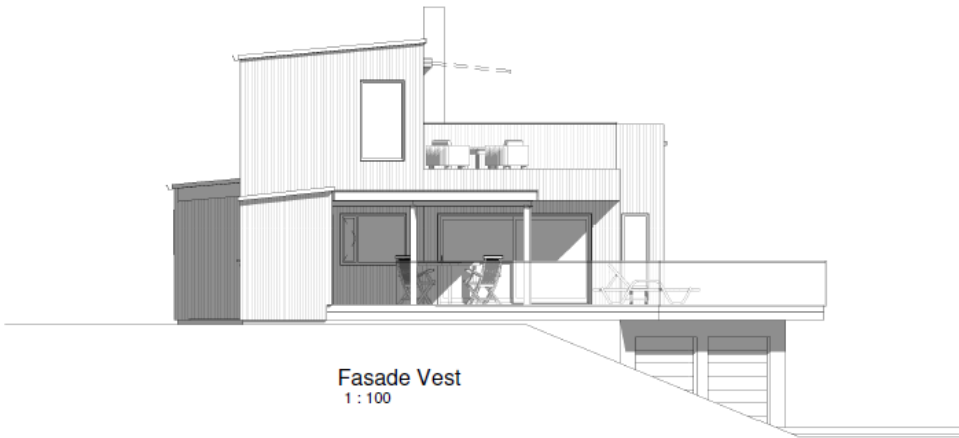
Skisserte teikningar for ønska bygg



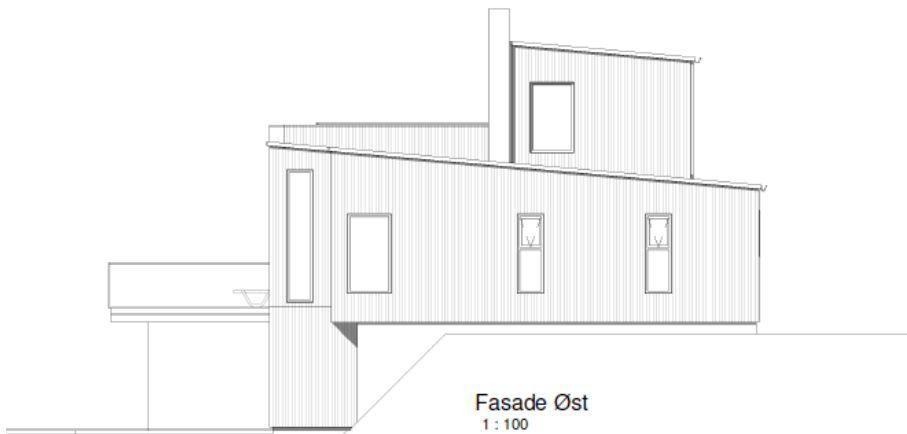
Fasade Nord
1 : 100



Fasade Sør
1 : 100



Fasade Vest
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100

Klage

Klagarane tek i sin klage opp våningshuset sin verdi for å kunne få garden i aktiv drift. Utan våningshus vert det ikkje mogleg å kunne realisere planane om å kunne gjenopppta gardsdrifta. Dei ønskjer å ha sauer på beite. Etter kvart skal eigedomen nyttast til bær dyrking, grønsakdyrking, fruktproduksjon og honningproduksjon. Garden har tidlegare og fram til 1990 talet vore bruk som fruktgard. Dette fordi eigedomen er velegna til frukt dyrking med si sørvendte og lune plassering og steinete jord. På sikt skal garden produsere egg. Produksjonen skal vere økologisk. Det er også nemnt at garden kan nyttast i framtidig undervisningsopplegg for barnehagebarn og skuleelevar og gardsturisme.

Deler av garden har vore heldt delvis i like ved at nabo nyttar ca. 23 mål til sauebeite. Imidlertid har store deler av eigedomen grodd igjen med skog slik at disse areala ikkje har kunne vert nytta til beite.

Klagarane ønskjer å busette seg i våningshuset. Utan våningshus og med fulltidsarbeid, vil det vere vanskelig å kunne sette i gang drift på garden. Klagerane har byrja å rydda areal på eigedomen for å klargjere garden til drift og busetting, men arbeidet ha vore noe avgrensa då dei ikkje er fastbuande på eigedomen. Dei har og utbetra naust og veg tilknytt eigedomen. Det er klagar sitt mål å kunne livnære seg av gardens ressursgrunnlag og drift for så å kunne gå ned i stilling. Eit våningshus er naudsynt for å kunne realisere ein framtidig gardsdrift.

Plassering av våningshuset er vist tilknytt driftsbygninga og vaskehusa slik at desse tre framstår som eit gardstun og betrar kulturlandskapet. Administrasjonen forstår det slik at arealet som våningshus skal ta i bruk ikkje ein del av det sauebeite som nabo nyttar. I gardskart frå NIBIO er arealet registrert som innmarksbeite, men arealet har ifølgje klagarane ikkje vore nytta som innmarksbeite då det har vore dekt med skog.

Klagarane har eit familiær relasjon til eigedomen då det vart ein av klagarane si bestemor som tidlegare budde på garden og drifta denne. Bestemora bur på eigedom fråskilt frå hovudbruket på 1970-tallet.

For klage i heilskap vert det vist til vedlegg.

Vurdering

I vedtaket det er klaga på var administrasjonen si vurdering som følgjer:

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 frå ikkje verta vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

For å kunne gje dispensasjon må dei omsyna som ligg bak føresegna til LNF-føremålet ikkje verta vesentleg sett tilside.

Søknaden om dispensasjon er i grunngitt i at eigar ønskjer å busette seg fast på eigedomen og med eit dyrehald som skal holde vegetasjonen nede slik at kulturlandskapet vert ivareta. Administrasjonen legg til grunn at det ikkje er eit dyrehald som inneber at eigedomen vert i aktiv drift som gardsbruk.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillat å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Gbnr 233/6 er ein landbrukseigedom på om lag 282 mål utan våningshus. Det er inga aktiv gardsdrift på eigedomen. Landbrukseigedomen vert lånt ut som beiteområde til naboar for at eigedomen ikkje skal gro igjen. Det er inga bustadhus på eigedomen. Det er ein driftsbygning og vaskehus på eigedomen som ikkje er i bruk. Desse skal i følgje tiltakshavar restaurerast.

Oppføring av einebustaden kan nytte eksisterande avkjørsle og påkopling til kommunalt vatn og avløp er i nærleiken. Vi legg til grunn at eigedomen er av ein slik storleik at den kan ha eit

dyrehald som kan halde vegetasjonen nede slik at kulturlandskapet vert ivaretake og innebere at eigedomen fortsatt kan nyttast som beiteområde.

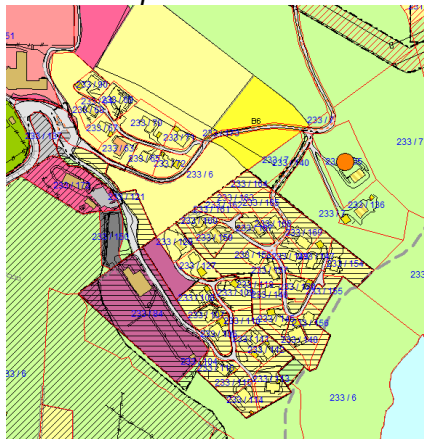
Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved å oppføre ein bustad slik det er søkt om.

For å kunne gje må dispensasjon må også føremonene ved tiltaket vera klart større enn ulempene.

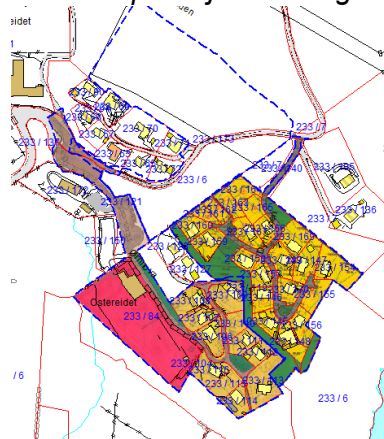
Administrasjonen har i vurderinga av fordelar og ulemper lagt særleg vekt på at det i nærliggande område er avsett store areal for bustadbygging. Størstedelen av dette området inngår i dag i godkjende reguleringsplanar, jf. reguleringsplan for Dyrhovden og Eikhovden. Sistnemnde plan vart godkjend i mai 2017. I denne planen er det lagt til rette for etablering av 22 frittliggjande eigebustadar, der 10 av desse kan etablerast med sekundæreining, og 3 tomannsbustadar. Tilgangen på tomtar i området vert såleis vurdert som god. I tillegg er og områdeplanen for Ostereidet under arbeid, der det og vert lagt til rette for bustadar.

Det er og sett av byggeområde i kommuneplanen sin arealdel i dette området.

Kommuneplan 2011-2023



Blå stipla linje viser reguleringsplanar



Å gje dispensasjon for etablering av bustadtomtar i område som ligg nært opp til område der det nyleg er godkjend reguleringsplan og der det er område sett av til bustadbygging, vil gje presedens for andre saker, uthole planane og på sikt kunne undergrava planen som styringsverktøy. Administrasjonen er av den oppfatning at utviding av eksisterande byggeområde og avsetting av nye område i dette området må skje gjennom ein overordna plan og ikkje som dispensasjon i enkeltsaker.

Vi viser også til sak 16/2812 - gbnr 105/33 som gjaldt søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av ny bustadparsell. Plan- og Miljøutvalet sa nei til dispensasjon med saksnr. 70/17 i vedtak datert 28.06.2017. LNF føremål var ikkje vesentleg satt tilside. Fordelane med dispensasjon var ikkje klart større enn ulempene. Det var større byggeområder i nærleiken. Tilgang på tomter var god. Utbygging skal skje gjennom ein planprosess og ikkje enkeltstående dispensasjonar. Dei same argumentane gjer seg gjeldande i vår sak. Det er nærleik i tid mellom sakene. Dette gjer at sak 16/2812 er relevant å vise til.

Det ligg føre klar negativ uttale frå både planavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland der dei viser til at det er bustadområde i nærleiken, kor det er mogleg å finne seg ein bustadtomt. Administrasjonen er einig i planavdelinga og Fylkesmannen si vurdering om at det er eigna bustadtomter i nærleiken. Det følgjer av pbl. § 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkesmannen er klart negativ til tiltaka.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering at fordelane med å gje dispensasjon til oppføring av bustad ikkje er klart større enn ulempene.

Vilkåra i Plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf pbl § 19-2 2. ledd. Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene er ikkje vilkåret i § 19-2 2. ledd 2. punktum stetta.

På denne bakgrunn vert søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF for oppføring av einebustad avslått.

I samand med klagen og supplerande opplysningar til denne, finn administrasjonen grunnlag for å endra si tidlegare vurdering.

Dispensasjon – ny vurdering av LNF-føremålet

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 frå ikkje verta vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

For å kunne gje dispensasjon må dei omsyna som ligg bak føresegna til LNF-føremålet ikkje verta vesentleg sett tilside.

Administrasjonen la til grunn i vedtaket det er klaga på at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved å oppføre einebustad slik det er søkt om. Det har kome fram nye moment i saka som styrkjer dette standpunktet. Det er eit klart mål frå klagarane si side å kunne byggje opp garden på sikt som ein fruktgard og med bær dyrking, grønnsakdyrking honningproduksjon, produksjon av egg samt undervisning og gardsturisme. Desse framtidige tiltaka bygger opp under produksjon på garden og samsvarer med KPA omsynsone landbruk, sjå «Garden som ressurs» side 8-10. Ein einebustad i form av våningshus på garden vil vere ein viktig og nødvendig ressurs for landbrukseigedomen og arbeidet med å ta vare på og halde i hevd bygningar og det kulturlandskap som gjer seg gjeldande.

I gardskart frå NIBIO er arealet som våningshuset skal nytte registrert som innmarksbeite, men arealet har ifølgje klagarane ikkje vore nytta som innmarksbeite då det har vore dekt med skog. Oppføring av våningshus krev like fullt løyve etter jordlova. Landbruk gav omdisponeringsvedtak etter jordlova i vedtak, datert 07.08.2018.

Våningshuset skal saman med eksisterande driftsbygning og vaskehus utgjere eit naturleg samanhengende gardstun som gjer plasseringa av våningshuset i samsvar med KPA pkt. 5.2 i høve eksisterande bygningstilstand innad på eigedomen.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved å oppføre einebustad slik det er søkt om.

For å kunne gje dispensasjon må også føremøntene ved tiltaket vera klart større enn

ulempene.

Administrasjonen har i vedtak av 23.05.2018 lagt vekt på at det er andre bustadområder i nærleiken som kan nyttast som bustadtomt. Det har i klagen vært eit større fokus på den framtidige drifta som skal igangsettast. Det er nye opplysningar i høve garden si potensiale som fruktgard og andre tiltak som byggjer opp under ønsket om å få garden i drift. Med den meir spesifiserte framtidsplanen for garden, framstår det for administrasjonen naudsynt å kunne føre opp eit våningshus for å igjen å få ein levande og verksam gard i nærliggande framtid. Administrasjonen legg til grunn at ein gard med ønske om framtidig drift har behov for eit våningshus. Uttale og vurdering frå landbruksavdelinga med omsyn til jordlova støttar denne oppfatninga.

Administrasjonen vil her framheve landbruk si merknad i sitt omdisponeringsvedtak etter jordlova. Det vert her presisert at gardane i Nordhordland skil seg ut ved at det er mange og små gardar med eit beskjedent produksjonsvolum. Det er få bønder som har si hovudinntekt frå sjølve garden. Det er mange som har andre mål enn bare inntekt og det er å «stille/vedlikehalde innmark, bygningsmasse og oppretthalde tradisjonar, kultur og kulturlandskap».

Administrasjonen er einig i landbruksavdelinga si vurdering at det framtidige beskjedne produksjonsvolumet på garden er i tråd med slik gardar i Nordhordland vert drivne. Gardsdrifta vil vere i attåtnæring til anna arbeid slik andre gardar i Nordhordland vert drivne. I tillegg til sjølve produksjonen er det ønskje frå klagerane å rydde landbrukseigedomen for skog og halde den i hevd med sauebeite. Dette vil kunne gje eit levande og verksamt gardsbruk.

I «Garden som ressurs» på side 9 er det forutsatt at våningshus inngår i landbruksbegrepet (LNF) «Hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av garden». Forutsetninga for å være ein del av landbruksbegrepet er at garden er i drift. I vår sak er eit våningshus ein del av den framtidige planen om å få garden i drift. Eit våningshus på garden vil være ein fordel då klagarane kan busette seg fast på garden og slik få fortgang i å etablere garden på fote igjen.

På denne bakgrunn vert nærliggande område avsett til bustadbygging mindre relevant då ein bustaden skal nyttast som våningshus for framtidig gardsdrift. Sak 16/2812 vert mindre relevant å vise til då denne gjekk ut på å skilje frå ein bustadparsell utan at det skulle vere landbruksdrift på utskilt parsell. Uttale frå Fylkesmanne vektleggast i mindre grad då det er kome inn nye opplysningar i saka som støtter opp under våningshuset relevans for framtidig drift, samt at garden skal drivast i tråd med sitt ressursgrunnlag og i tråd med den tradisjon gardar i Nordhordland vert drivne.

I tillegg vil eit våningshus vere eit viktig ledd i arbeidet med å ta vare på og halde i hevd eksisterande bygningar på eigedomen og kulturlandskapet slik det fremtrer for ein landbrukseigedom.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering at fordelane med å gje dispensasjon til oppføring av bustad er klart større enn ulempe.

Estetikk i høve byggjestil og storleik av våningshuset

I klagen er KPA pkt. 5.2 nemnt i høve plassering av våningshuset, men ikkje om utforming og storleik harmoniserer med slik eit våningshus tradisjonelt er utforma samt dens storleik.

Det går fram av søknaden at våningshuset skal vere nesten 400m² inkludert innebygget dobbel garasje. Bygninga er vist med mansardtak og har ei moderne byggjestil. I KPA pkt. 5.2 er det vist til at bygningar skal passe «best mogleg inn i kulturlandskapet, under dette til eksisterande bygningsmiljø». Administrasjonen les bestemmelsen slik at sjølv våningshuset skal vere tilpassa i eksisterande bygningsmiljø både innad på eigedomen og eksternt for andre landbrukseigedomar. Dette inneber at våningshus si utforming og storleik vert samanlikna med andre våningshus på andre landbrukseigedomar. Vi viser også til plan- og bygningslova (pbl.) § 29-2, der ein skal ha «gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering», jf. pbl. §29-1. Dessutan vert det fremheva retningsgivande i «Garden som ressurs» på side 8-9 at våningshuset si storleik og volum i forhold til omgivelsane og dens virkning for natur og kulturlandskap vil vere moment om tiltaket er ein del av LNF-føremålet.

Omsøkte våningshus er ikkje i tradisjonell byggjestil for eit våningshus på ein landbrukseigedom. Eit tradisjonelt våningshus er med saltak og med mindre storleik enn 400m². I høve retningsgivande i dispensasjonssøknader KPA pkt. 514. for LNF-spreid har eigedomen med våningshuset allereie nådd maks grensa for 400m² for bustad, garasje og uthus.

Våningshuset fremtrer som svært dominerande i landskapet og har ikkje ein tradisjonell byggjestil for eit våningshus i landbruket. Våningshuset er med si noverande byggjestil og storleik er heller ikkje tilpassa det kulturlandskap ein landbrukseigedom tar sikte på. I veileder for estetikk frå Kommunal- og arbeidsdepartementet, Miljøverndepartementet og Kulturdepartementet frå 1997 side 12 seier at «Eit bygg som ved sin plassering og volumoppbygging avviker frå bebyggelsen rundt, kan gi opplevelse av overraskelse». Sjølv om avstanden til naboar er stor, så vil våningshuset framstå som noko ruvande for ein landbrukseigedom og ikkje gje ei oppleving av at vi her er på ein gard, men på ein bustadtomt. Dette til tross for at også landbrukseigedomar i dag vil kunne ha innslag av moderne byggjestil og tradisjonelt sett vere av ein større storleik enn eit bustadhus på ein bustadtomt.

I denne saka finn administrasjonen at våningshuset ikkje er i samsvar med KPA pkt. 5.2, jf. pbl. §§29-2 og 29-1 og «Garden som ressurs» i høve byggjestil og storleik for eit tradisjonelt våningshus på ein mindre landbrukseigedom og dens virkning for natur og kulturlandskap.

Nye teikningar skal sendast inn ved søknad om byggjeløyve. Bustaden bør ha saltak og det vert foretatt ein estetisk utgreiing i høve teikningar. I tillegg vert det presisert at oppføring av våningshus skal vera i samsvar med krava i punkt 5.14 i kommuneplanen sin arealdel når det gjeld utnyttingsgrad, storleik og høgder:

5.14 Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittståande garasje. Etter ubygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdene vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Samla vurdering

Kommunen si vurdering etter å ha vurdert klagen er at det ligg føre tilstrekkeleg nye moment i saka til å endre vedtaket fatta 23.05.2018.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus som våningshus er oppfylt. Dispensasjon vert gjeve i samsvar med søknad og på vilkår av at nye teikningar for våningshuset er i samsvar med KPA pkt. 5.2 og pkt.5.14, jf. pbl. §§29-2 og 29-1, vert sendt inn ved søknad om byggjeløyve.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande anlegg som avløpsanlegg, vassforsyning og intern veg.

Oppføring av våningshus må søkjast om i eigen sak.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017003767&