

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
013/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	18/1615

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet til bruksendring av driftsbygning - gbnr 172/3 Hopland

Vedlegg :

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring av driftsbygning - gbnr 172/3 Hopland
Vedlegg 1 - Brev 211218
Vedlegg 2 - Flyfoto
Vedlegg 3 - Turbilde over gnr.172 bnr. 3
Avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet - gbnr. 172/3 Hopland
Tilsvaret til uttale frå Fylkesmannen - gbnr 172/3 Hopland
Uttale bruksendring - Dispensasjon - gbnr 172/3 Hopland
Vedk - Ombygging som krev dispensasjon får LNF-føremål nær Seim kyrkje - gbnr 172/3 Hopland
Varsel om arkeologisk registrering - gbnr 172/3 Hopland
Uttale frå planavdelinga - dispensasjon til bruksendring på gbnr. 172/3 Hopland
Supplering uttale Teknisk drift søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet til uttale - gbnr 172/3 Hopland
Søknad om dispensasjon frå arealformål - gbnr 172/3 Hopland
Dispensasjonssøknad
Vedlegg 1 - Sit.plan
Vedlegg 2 - Plantegning - plan 1, 3 og 4
Vedlegg 3 - Plantegning - plan 2
Vedlegg 4 - Fasader nord og sør
Vedlegg 5 - Fasade vest
Vedlegg 6 - Fasade øst
Vedlegg 7 - Snitt
Kartutsnitt grunnkart matrikkel gbnr 172_3
kartutsnitt KPA gbnr 172_3
kartutsnitt orthofoto 2015 gbnr 172_3

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for bruksendring av driftsbygning til bustadføremål og nærings på eigedom gbnr. 172/3 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 013/19

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møte tok til.

Fellesframlegg v/J. Herland-Sp:

Plan og miljøutvalet tek klagen til følge og gir dispensasjon frå LNF formålet i kommunen sin arealplan til bruksendring av driftsbygning til bustad og næringsføremål på gBnr 172/3. Plan og miljøutvalet har vore på synfaring i saka og legg følgjande til grunn:

- Hensyn til landbruk/LNF vært ikke tilsidesatt.
- Støtter opp under kommunens samfunnsplan. Blant annet strategi 21,32 og 35.
- Tiltaket vil bli et supplement til boligstrukturen i Seim, med flere utleiemuligheter. Det vil ikke være en konkurrent til nærliggende boligutvikling.
- Bruksendring vil være en viktig ressurs og inntektskilde for garden. Med mulighet for vedlikehold av eksisterende bygningsmasse.
- Driftsbygning tilfredsstillende ikke dagens krav og krever store investeringer.
- Har tidligere fått avslag på søknad på investeringsmidler til garden. Grunnet dårlig inntekstgrunnlag fra landbruk.
- Inntekstgrunnlaget på gårder har blitt ytterligere svekket som følge av utbygging av skole og kirkegård.
- Bygningen ligger alt omringet av bolighus, og er ikke egnet for gårdsdrift.
- Bruksendringen forringer heller ikke restarealet på gården som er landbruksareal.
- Kulturlandskapet vert ikke skadelidende.
- Tiltaket vil støtte opp under det lokale tilbudet i Seim og vil ikke konkurrere med regionsenteret eller andre nærsenter i kommunen.

Kommuneplanen sin arealdel blir ikke vesentlig tilsidesatt. Dispensasjonene haer ingen negative konsekvenser for helse miljø, jordvern eller sikkerhet. Etter ei samla vurdering ser vi at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Framlegget vart samrøystes vedteke

PM - vedtak:

Plan og miljøutvalet tek klagen til følge og gir dispensasjon frå LNF formålet i kommunen sin arealplan til bruksendring av driftsbygning til bustad og næringsføremål på gBnr 172/3. Plan og miljøutvalet har vore på synfaring i saka og legg følgjande til grunn:

- Hensyn til landbruk/LNF vært ikke tilsidesatt.
- Støtter opp under kommunens samfunnsplan. Blant annet strategi 21,32 og 35.
- Tiltaket vil bli et supplement til boligstrukturen i Seim, med flere utleiemuligheter. Det vil ikke være en konkurrent til nærliggende boligutvikling.
- Bruksendring vil være en viktig ressurs og inntektskilde for garden. Med mulighet for vedlikehold av eksisterende bygningsmasse.
- Driftsbygning tilfredsstillende ikke dagens krav og krever store investeringer.
- Har tidligere fått avslag på søknad på investeringsmidler til garden. Grunnet dårlig inntekstgrunnlag fra landbruk.
- Inntekstgrunnlaget på gårder har blitt ytterligere svekket som følge av utbygging av skole og kirkegård.
- Bygningen ligger alt omringet av bolighus, og er ikke egnet for gårdsdrift.
- Bruksendringen forringer heller ikke restarealet på gården som er landbruksareal.
- Kulturlandskapet vert ikke skadelidende.
- Tiltaket vil støtte opp under det lokale tilbudet i Seim og vil ikke konkurrere med regionsenteret eller andre nærsenter i kommunen.

Kommuneplanen sin arealdel blir ikke vesentlig tilsidesatt. Dispensasjonene haer ingen negative konsekvenser for helse miljø, jordvern eller sikkerhet. Etter ei samla vurdering ser vi at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

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 Vestland 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 Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr. 172/3

Adresse: Hønsedalen

Tiltakshavar/eigar: Magnar Hopland

Klagar: Sweco AS på vegne av tiltakshavar.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel. Det er søkt om dispensasjon i samband med ønske om å bruksendre driftsbygning på eigedom gbnr. 172/3 til bustad og næring.

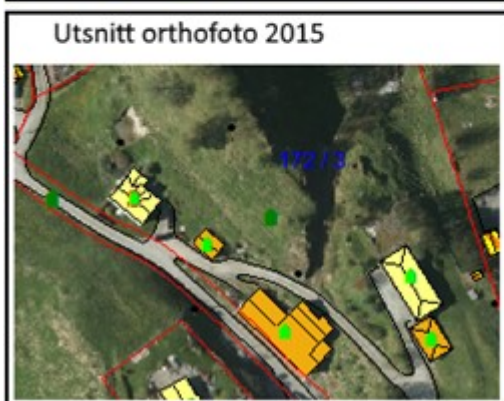
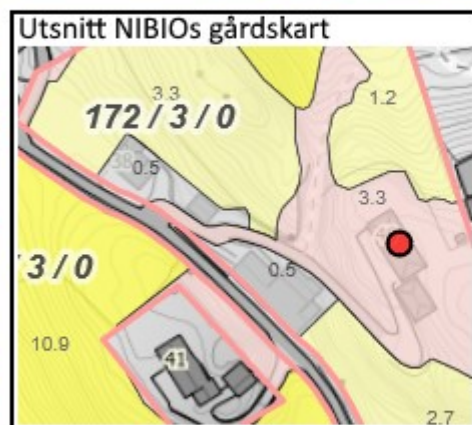
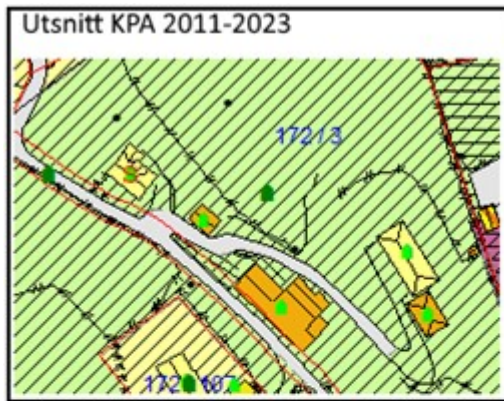
Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon i vedtak datert 18.12.18.

Det er motteke klage på vedtaket av Sweco Norge AS på vegne av tiltakshavar. Klagen er motteken 07.01.19 og er rettidig.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 er definert som LNF-føremål.

Kart/Foto



Klage

Ansvarleg søker har i brev datert 07.01.19 klagt på avslag gjeve i vedtak datert 18.12.18:

«Det vises til dispensasjonssøknad fra LNF-formål datert 24.05.18, samt påfølgende avslag datert 18.12.18. Sweco Norge AS fremsetter med dette klage på avslaget på vegne av tiltakshaver, Magnar Hopland, og ber om at vedtaket omgjøres i sin helhet, slik at tiltaket innvilges i tråd med søknaden, jfr. fvl. § 35.

Avslaget er hovedsakelig begrunnet med at:

Dispensasjon fra LNF-formålet i dette tilfellet vil være med på å undergrave vedtatt arealpolitikk (reguleringsplaner), samt få en uheldig utvikling av boareal og presedens for lignende saker.

I det følgende vil vi vise at administrasjonen sin fortolkning av vedtatt arealpolitikk synes å bygge på en uriktig/snever forståelse av planprogram og samfunnsdelen.

Landbrukshensyn

Innledningsvis ønsker vi igjen å presiseres hensynet bak at et område reguleres til LNF-formål er å ivareta hensyn til landbruk, natur og/eller friluftsmål. LNF områdene skal gi et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av natur- og landbruksområder i og ved byer og tettsteder.

På den omsøkte eiendommen er det pr. i dag ingen landbruksdrift. Formålsendringen gjelder likevel kun en mindre del av eiendommen, og vi kan på ingen måte se at tiltaket vil hindre eventuell fremtidig drift på resterende del av eiendommen.

Administrasjonen er for øvrig enig i vår vurdering om at hensynet til landbruk ikke blir vesentlig tilsidesatt fordi det ikke er relevant.

Forholdet til overordnede planer

Administrasjonen uttaler videre at: «Det vart i 2018 vedteke planprogramm i samband med rullering av gjeldande kommuneplan. 2 (4) 07.01.2019 2 (4) 07.01.2019

Av planprogrammet går det fram at ein har sett fokus på at ein ønskjer å styrke senterområda rundt Lindås og Ostereidet.

Det vart i på hausten 2017 vedtatt ny samfunnsdel i kommunen der ein har fokus på at utbygging skal skje der det er tilrettelagt for infrastruktur og trygg skuleveg. Bygget som er søkt bruksendra ligg tett inntil kommunal veg, det er ikkje bygd eller per no planar om å etablere gangveg fram til skulen. Det planlagde uteopphaldsarealet til bygget fører til

at ein må krysse ein parkeringsplass og passere ein annan bustad for å komme til uteopphaldsareala.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bygget ligg i kort avstand frå nyleg vedtekne reguleringsplanar som er under utbygging og at det å opne opp for å dispensere frå arealføremål for å etablere bustadar i LNF føremål vil vere med å undergrave vedteken arealpolitikk, uheldig utvikling av bustadareal og presendens for likande saker.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av driftsbygning til bustad og næringsføremål ikkje er tilstade».

Etter en gjennomgang av planprogrammet for kommuneplanens arealdel – samt samfunnsdelen – har man vanskelig for å se at dette kan være grunnlag for å avslå dispensasjonssøknaden.

Planprogram

Et utdrag fra programmet som synes sentralt gir følgende tekst:

Bustadutvikling

Det er ein sentral målsetting i samfunnsdelen at hovudtyngda av bustadbygginga skal skje i Knarvik, Alversund og dei definerte nærsentra Ostereidet og Lindås. Bustadutviklinga skal skje i nærleiken til skule, barnehage, arbeidsplass, fritids- og servicetilbod. Planen skal også leggje til rette for spreidd busetnad og mindre bustadfelt i heile kommunen. Det er knytt ei rekke kvalitetskrav i samfunnsdelen til korleis ein skal skape gode bumiljø. Korleis ein skal avklare krava til og forholdet mellom strategiane knytt til bustadutvikling og spreidd busetnad, vil vere ei sentral problemstilling i arbeidet med arealdelen.

Raskt oppsummert ønsker man at hovedtyngden av fremtidig boligbygging skal skje i fortetningsområder; men man skal også legge til rette for spredt bosetting.

Samfunnsdelen

I samfunnsdelen fremgår det at man gjennom trafikksekringsplaner i KDP og reguleringsplaner skal arbeide for å sikre trygg ferdsel for barn og unge fra boliger til skolen mm. Dette er selvsagt et bra og riktig fokus.

Det fremgår for øvrig også i den såkalte «strategi 32» i samfunnsdelen at man skal:

«[L]eggje til rette for LNF spreidd og spreidd bustadbygging på bygdene. Leggje inn føringar for arkitektoniske kvalitetar/uttrykk i nye utbyggingsområde og nye bygg».

Det kan synes som administrasjonen tolker intensjonene i samfunnsdelen og programmet noe annerledes enn Jan Erik Hopland og flere med ham.

At man i et planprogram uttaler at man skal arbeide for fortetting på større steder i kommunen - utelukker på ingen måte at et fjøs kan bruksendres på et mindre sted.

At man skal arbeide for at man ved større steder etablerer sikre ferdselsruter for barn – utelukker heller ikke at et fjøs kan bruksendres på et mindre sted – selv om det dessverre ikke går fortau til fjøset i dag. Det tilføyes at dersom man skulle krevd fortau fra barnehage eller skole til hvert enkelt hus i kommunen - ville man ikke bygget mange hus.

Det fremgår som nevnt ovenfor også direkte av både planprogrammet og samfunnsdelen at man skal legge til rette for LNF-spredd og spredt boligbygging på bygdene.

En dispensasjon vil derfor ikke undergrave noen vedtatt arealpolitikk, slik administrasjonen synes å tro; men vil være helt i samsvar med arealpolitikken i kommunen.

Vi kan på denne bakgrunn heller ikke se at en dispensasjon i denne saken har noen som helst betydning i forhold til at det finnes to regulerte felt på Seim. Omsøkte tiltak vil utfylle eksisterende bygningsmasse fremfor å konkurrere med godkjente reguleringsplaner.

I den sammenheng vises det også til brev (21.12.18) fra Terje Seim, daglig leder ved Seim bygg som avkrefter en slik forståelse – med uttrykkelig presisering av sin oppfatning om at realisering av reguleringsplaner i Seim ikke blir påvirket av dette tiltaket. (Se vedlagt brev).

Det synes etter dette som at arealpolitikken kan holdes i hevd selv om det gis en

dispensasjon.

Avslutningsvis bemerkes det at denne saken er noe spesiell, på flere måter.

For det første bygger man ikke noe nytt bygg.

For det andre oppgraderer man et eksisterende bygg som ellers ikke vil kunne brukes til annet enn som lager.

For det tredje er all infrastrukturen som veg, vann- og avløpsanlegg allerede etablert.

For det fjerde skaper Jan Erik en mulighet for å bosette seg og sin familie på sitt hjemsted – og hvor frisørsalongen konen ønsker å drive – befinner seg i samme bygg.

I tillegg til at dette er et veldig positivt tiltak for storfamilien Hopland og bygden for øvrig – synes det klart at kommunen ikke trenger å være veldig bekymret for at denne saken skal skape presedensvirkninger.

På bakgrunn av overnevnte, bes vedtaket omgjort til en tillatelse, jfr. fvl. § 35.»

For klageskrivet vedlagt saka.

Vurdering

I vedtaket som er påklaga var administrasjonen si vurdering som følger:

«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. Vilkåra for å gje dispensasjon er kumulative og begge må vere oppfylt for at ein skal kunne gje dispensasjon.

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 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.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF- føremålet for å bruksendre eksisterande driftsbygning til bruk som bustad og også næring i form av frisørsalong.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Ansvarleg søkjar har i søknad argumentert med at bygget ligg saman med bygningar som er brukt til bustad og at ei eventuell bruksendring ikkje vil føre til fragmentering av landbruksareal då dei aktuelle areala ligg i utkanten av eigedommen. Søkjar meiner at det er klare fordelar som talar for å gje dispensasjon då tiltaket vil føre til at eksisterande bygg vert teke i bruk og vedlikhaldt. Tiltaket vil føre til utvida nytteverdi av bygget som kombinert nærings og bustadføremål. Det vert og argumentert med at tiltaket vil bidra positivt ved at det vert lagt til rette for nye bustadar og potensielle arbeidsplassar. Søkjar argumenterer for at vidare bruk og utvikling av eksisterande bygg vil vere i tråd med ei berekraftig utvikling.

Administrasjonen er samd i søkjar si vurdering om at tiltaket i seg sjølv ikkje sett omsynet til landbruket vesentleg tilside.

Ved handsaming av søknad om dispensasjon skal kommunen og vurdere fordelar og ulemper ved sjølve tiltaket. Det går fram av loven at fordelane skal vere klart større enn ulempene for at ein skal kunne gje dispensasjon.

Eigedomen ligg i område avsett til LNF-føremål. Det er i kort avstand frå tiltaket to nyleg godkjent reguleringsplanar som er under utbygging. Det er i dei aktuelle planane ledig bustadkapasitet. Eventuell dispensasjon frå LNF-føremålet her vil vere med på å undergrave realisering av reguleringsplanar der det er lagt til infrastruktur som veg, gangveg, vatn og avlaup fram til dei planlagde bustadane.

Arealet som er synt som uteopphaldsareal og delar av skissert parkering ligg på areal som i gårdskart er definert som innmarksbeite.

Det vart i 2018 vedteke planprogram i samband med rullering av gjeldande kommuneplan . Av planprogrammet går det fram at ein har sett fokus på at ein ønskjer å styrke senterområda rundt Lindås og Ostereidet.

Det vart i på hausten 2017 vedtatt ny samfunnsdel i kommunen der ein har fokus på at utbygging skal skje der det er tilrettelagt for infrastruktur og trygg skuleveg.

Bygget som er søkt bruksendra ligg tett inntil kommunal veg, det er ikkje bygd eller per no planar om å etablere gangveg fram til skulen. Det planlagde uteopphaldsarealet til bygget fører til at ein må krysse ein parkeringsplass og passere ein annan bustad for å komme til uteopphaldsareala.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bygget ligg i kort avstand frå nyleg vedtekne reguleringsplanar som er under utbygging og at det å opne opp for å dispensere frå arealføremål for å etablere bustadar i LNF føremål vil vere med å undergrave vedteken arealpolitikk, uheldig utvikling av bustadareal og presendens for likande saker.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av driftsbygning til bustad og næringsføremål ikkje er tilstade.»

Kommuneplanen sin arealdel har vore gjennom ein omfattande prosess og er vedteken kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjere unntak frå gjeldande plan. Når det vert søkt om dispensasjon frå ein vedteken kommuneplan så ber ein om at ein set tilside vedteken arealbruk.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i denne saka er særskilde moment som talar for at det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanen for bruksendring av driftsbygningen. Hovudmomentet til administrasjonen er at det er ledig areal i området som er regulert til bustadføremål og som i kommuneplanen er sett av til bustadføremål. Vidare er det administrasjonen sitt syn at det ikkje gjer seg gjeldande klare fordelar i denne saka i forhold

til kva moment som kan gjera seg gjeldande i tilsvarande saker.

På eigedom gbnr. 172/3 er det frå før oppført to bustadar. Det at storfamilien ønsker å busette seg i nærleik av kvarandre er i seg sjølv ikkje tilhøve som talar for å gje dispensasjon. Kven som bur i ei buening etter ei eventuell gjennomført bruksendring er ikkje styrt av plan- og bygningslova.

Administrasjonen har i si vurdering ikkje funne at ei eventuell bruksendring i da vesentelege vil setje landbruksomsyna tilside, men dersom ein gjev dispensasjon til bruksendring så vil eigedomen vere utan driftsbygning.

Ein kan ikkje sjå at det er komt fram vesentlege nye moment i klagen eller vedlegga som er lagt ved klagen som gjer at ein vel å omgjere vedtaket det er klaga på.

Vidare saksgang om det vert gjeve dispensasjon

Dersom det vert gjeve dispensasjon vil ein måtte søkje om løyve til tiltak, ein vil og måtte avklare med Teknisk drift med omsyn til nærleik til kommunal veg og offentleg leidningsnett.

Synt uteoppfallsareal for bygget er i NIBIOs gardskart registert som innmarksbeite. Dersom arealet skal takast i bruk som uteoppfallsareal krev det omdisponeringsløyve etter jordlova § 9.

Vidare vil ein måtte gjennomføre grunnundersøkingar påpeika av Hordaland fylkeskommune i brev datert 19.06.18, varsel om arkeologisk registrering.

Lenke til innsyn: [18/1615](#)