

Frå:
Sigvard Hopland og Oddlaug Aune Hopland
Nesbrekka 2
5912 Seim

Til:
Lindås kommune

Kommentar på klage frå Fylkesmannen i Vestland på vedtak om dispensasjon på gbnr 172/4 på Hopland i Lindås kommune

Innleiingsvis vert det vist til brev frå Lindås kommune dagsett 18.01.2019, der me som søkjarar får frist til den 28.01.19 til å koma med kommentar til klagebrev frå Fylkesmannen i Vestland dagsett 08.01.2019.

Det vert vist til at plan- og miljøutvalet i møte den 12.1.22018, i sak 153/18 gjorde samrøystes vedtak om å gje dispensasjon for deling av det eldste våningshuset med omkringliggjande tun/ hageareal på vårt bruk gnr. 172 bnr. 4 på Hopland.

Saka gjeld som de veit søknad om oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål ved deling av om lag 1 mål frå gbnr. 172/4. Gbnr 172/4 er ein større landbrukseigedom i drift. Eigedomen er etablert med to våningshus. Det nye våningshuset vart bygd i 1972 med nytt tun og ny intern tilkomstveg. Det eldste våningshuset samt deler av ein eldre driftsbygning skal utgjere den nye bustadtomt på ca. 1 mål. Det eldste våningshuset har vore brukt som heilårsbustad fram til 2015. Dei siste to åra har bustaden stått tomt. Den eldre driftsbygningen er ikkje i drift då det er ført opp nye driftsbygningar i 1989.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanens arealdel (KPA) 2011-2023 er definert som LNF-føremål med særleg omsynssone landbruk.

Vår kommentar:

Me kan ikkje sjå at det i klagen frå Fylkesmannen i Vestland er kome opp nye moment eller nye saksopplysningar som gjer grunn til å endra på det samrøystes vedtaket gjort av plan- og miljøutvalet i møte den 12.12.2018. Difor er vår kommentar til Lindås kommune og til medlemmene i plan- og miljøutvalet at kommunen ikkje bør ta klagen til Fylkesmannen i Vestland til følgje. Me ber om at kommunen i saksutgreiinga i tillegg til å oppretthalda vedtaket, tek med fleire andre moment i grunngjevinga og drøftar desse, slik at settefylkesmannen forstår at me har ei god dispensasjonssak, slik plan- og bygningslova sin § 19-2 opna for.

Det er etter vår kunnskap ein grunn til at Stortinget gjennom plan- og bygningslova har opna for unnatak i § 19 i plan- og bygningslova. Me vil og kommentere at fylkesmannen ikkje fokuserer på at det var eit samla plan- og miljøutval i Lindås kommune som gjorde samrøystes vedtak i saka, og at utvalet var på synfaring først, og difor har våre politikarar sett seg godt inn i saka.

Me er ikkje kjent med at Fylkesmannen i Vestland sin sakshandsamar har vore på synfaring. Etter vår vurdering ber difor brevet frå denne etaten preg av manglande lokalkunnskap og manglande kjennskap til landbruksdrifta på staden. Teksten berer preg av påstandar og mange generelle

vendingar knytt til dispensasjonsinstituttet, utan konkrete avvegingar, der fordeler og ulemper vert vegd opp mot kvarande, jf. plan- og bygningslova sin § 19-2.

Me ber om at Lindås kommune vurderer klagen frå Fylkesmannen grundig saka opp mot følgjande punkt, som me meiner talar for å gje dispensasjon i denne saka. Desse punkta er:

- Omsøkt areal med påståande eldre våningshus ligg heilt i utkanten av landbruksarealet ved ein lang sving langs fylkesvegen, og arealet har ein svært låg landbruksverdi, og har meir karakter av å vera tun-/hageareal. Det vert vist til brevet frå landbrukssjefen, som me meiner bør vektleggjast mykje meir i saksframstillinga no. Det faktum at det er gjeve omdisponeringsløyve for omsøkt areal etter jordlova sin § 9, jf. delegert vedtak frå landbruksjefen i Lindås kommune dagsett 08.08.2018 må belysast skikkeleg. Det bør og koma fram at frådeling av det eldre våningshuset vil gjev positive verknader for området, ved at ny eigar lettare vil kunna oppgradere bustaden og tomteområdet rundt denne, og at kvaliteten på området vil auka. Sidan arealet ligg heilt i utkanten av eigedomen vil ikkje delinga medføra noko oppsplitting av landbrukseigedomen, og det er ikkje påreknleg at ei deling vil medføra driftsulempar for landbrukseigedomen i framtida. Dette er eit moment som talar for å gje dispensasjon.
- Eksisterande tilkomst til tunet vil verta lagt om, og dette vil gje ein tryggare trafikksituasjon for både ålmenta og for brukar av bustadhuset. Statens Vegvesen har gjeve forhandstilsegn til endra avkøyring til tomta i eige brev. Fordelen av å få styrka trafikktryggleiken på staden må belysast grundig i saka. Utan frådeling vil ikkje dette verta prioritert. Dette er eit moment som talar for å gje dispensasjon.
- Dispensasjonen kjem ikkje i reell konflikt med andre LNF-interesser i saka knytt til kulturlandskap, miljø og friluftsliv. Dette er eit moment som talar for å gje dispensasjon.
- Tiltaket vil ikkje kome i konflikt med naturmangfaldslova og kulturlandskapet vil få ein forbetring med delvis opprydding av gamal bygningsmasse. Dette er eit moment som kan ha betydning i saka.
- Eigedomen er tilknytt offentleg vatn- og avløp, og det er difor ikkje naudsynt med nye grøfter eller tiltak knytt denne typen infrastruktur. Dette er eit moment som kan ha betydning i saka.
- Det ligg ikkje føre merknader frå naboar. Det må kunna vektleggjast.
- Tomta har ein storleik som sikrar gode kvalitetar utanomhus og god plass til parkering, jf. kvalitetskrav gjeve i gjeldande kommuneplane sin arealdel knytt til bustadtomter. Dette er eit moment som kan ha betydning i saka.

Me meiner, etter å ha lest klagen, at fordelen ved å gje løyve/dispensasjon til tiltaket framleis er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. krava gjeve i plan- og bygningslova sin § 19.2, samt at alle kulepunkta ovanfor viser at omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen ikkje vert vesentleg tilsidesett. Underteikna er innforstått med at kommunen berre kan dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2

andre ledd. Me meiner at fylkesmannen i sin klage ikkje kjem med tungtvegande argument. Det ligg føre ei overvekt av omsyn som talar for å gje dispensasjon.

Me ber om at vurderinga gjeve i brevet frå landbrukssjefen no vert drøfta tyngre opp mot det Fylkesmannen skriv i sin klage. Dette for å sikre at settesfylkesmannen, når klagen går vidare til denne, får alle fakta på bordet, som grunnlag for endeleg klagehandsaming. Nedunder er teksten vist:

Landbrukssjefen si vurdering etter § 9 i jordlova :

Det omsøkte arealet ligg isolert frå tunet og jordbruksarealet på garden sjølv om det ligg nært i luftlinje. Det er eit høgdedrag mellom det gamle våningshuset og dagens tun på garden. Området er nært det aktuelle arealet er prega av fortetting og bustadfelt. Såleis vil ikkje den omsøkte omdisponeringa medføre noko drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Kulturlandskapet vil heller ikkje verta ramma av ei omdisponering. Huset er der allereie. Truleg vil ei «opprydding» i bygningsmassen dvs riving av gamal silo og delar av eldre driftsbygning forbetra landskapsbilete.

Arealet på tomten er kupert og oppdelt innimellom bygningar og har såleis liten verdi som beite. Å utnytte det vesle arealet som kan vere nyttbart til beite vil krevje mykje gjerding.

Landbrukssjefen si vurdering etter § 12 i jordlova :

Den største ressursen som det vert søkt frådelt er bustadhuset. Eit hus kan vere ei inntektskjelde gjenno0m leigeinntekter, men det krev oppfølging med tilsyn og vedlikehald. Når neste generasjon skal kjøpe garden vil eit ekstra hus på garden sjølv sagt fordyre kjøpet og binde kapital som kunne vore nytta til ny / utbetring/utviding av driftsbygning. Dagens rasjonelle drift, sjølv på eit middels stort mjølkebruk, krev ikkje to hus/to generasjonar i drifta slik som før. Dette gjer huset overflødig i landbruksdrifta.

Ei deling vil ikkje medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruksdrifta i området. Men ein vil minne om eventuelle konfliktrar knytta til gjerdehaldet. Så ein vil oppmode om at ein i skøyte er tydleg på at den nye tomten har gjerdeplikta mot gbnr 172/4.

Konklusjon :

Då det aktuelle arealet har liten verdi for landbruket , det ikkje er behov for hus nr 2 på garden lengre og tiltaket ikkje medfører drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket gjev ein løyve til den omsøkte omdisponeringa og delinga.

Vedtak

Lindås kommune gjeve løyve til den omsøkte omdisponeringa og delinga på gbnr 172/4 Hopland. Grunningjvinga framgår av saksvurderinga ovanfor. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

Me ønskje om ei grundig klagesakshandsaming etter plan- og bygningslova sin § 19-2, og at landbrukssjefen også får høve til å kome med sin vurdering på innhaldet i klagen frå fylkesmannen som gjeld det landbruksfaglege.

Venleg helsing

Hopland, 28.01.2019

Sigvard Hopland og Oddlaug Aune Hopland