

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
022/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/1125

Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF- føremålet for frådelling av bustadeigedom - gbnr 172/4 Hopland

Vedlegg :

Klage på avslag på søknad om deling av eigedom - gbnr 172/4 Hopland
Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 172/4 Hopland
Søknad om dispensasjon
Situasjonsplan
Redegjørelse
Andre vedlegg
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 172/4
Tilleggsdokumentasjon
Teikningar
Profil veg
Uttale - Gbnr 172/4 Hopland - Oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål - Dispensasjon
Uttale - Gbnr 172/4 Hopland - Oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål - Dispensasjon
Gbnr 172/4 Hopland - Svar på søknad om omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12
Klage på vedtak i administrativ sak 516/18 - gbnr 172/4 Hopland
Avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 172/4 Hopland
Klage på dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål - gbnr 174/4 Hopland
Tilsvaer til klage frå tiltakshavar - gbnr 172/4 Hopland
Kommentar på klage frå Fylkesmannen på vedtak om dispensasjon på gnr. 172 bnr.4 på Hopland i Lindås kommune (2)
Førebels svar - mottatt klage på vedtak - gbnr 1724 Hopland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel til å opprette ny grunneigedom til bustadføremål ved deling av om lag 1 mål frå gbnr 172/4 datert 12.12.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 022/19

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel til å opprette ny grunneigedom til bustadføremål ved deling av om lag 1 mål frå gbnr 172/4 datert 12.12.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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, er det kun dispensasjonen utvalet kan ta stilling til og vedtaket vert eit nytt enkeltvedtak som partane kan klage på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 172/4

Adresse: Seimstranda 41

Tiltakshavar/eigar: Sigvard Hopland

Klagar: Sigvard Hopland og Oddlaug Aune Hopland

Saka gjeld

Saka gjeld 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. Eigedommen er etablert med to våningshus. Det nye våningshuset til landbrukseigedommen vart bygd i 1972 med nytt tun, samt ny intern tilkomstveg. Det eldste våningshuset, samt deler av eldre driftsbygning, skal utgjere den nye bustadtomta på ca. 1 mål. Den eldre driftsbygningen (illustrert på situasjonsplanen) er ikkje i drift då det er ført opp nye driftsbygningar i 1989.

Det eldste våningshuset har vore brukt som heilårsbustad fram til 2015. Dei siste to åra har våningshuset stått tomt. Våningshuset er Sefrak registrert. Søknaden om dispensasjon er grunnlagt i at sonen vil overta garden med det nye våningshuset og dottera til grunneigar skal busette seg fast i det eldste våningshuset.

Søknaden kan sjåast i samanheng med sak 17/2879 som gjeld søknad om tiltak (illustrert på situasjonsplanen) som ein del av landbruksdrifta og som ikkje krev dispensasjon:

-Rive deler av gamal driftsbygning slik at ny tilkomstveg vert tilrettelagt.

-Rive frittstående silo.

-Rive tak over silo lokalisert i del av gammel driftsbygning . Ein silo vert riven til halv høgde, medan ein vert fjerna heilt

-Oppføre ny garasje på ca. 50m² på delar av grunnmur til riven driftsbygning som skal dele vegg med del av driftsbygning som skal stå igjen.

- Utvida bruk av avkøyrsløse frå Fv. 401 til det eldste våningshuset . Eksisterande avkøyrsløse vert stengt.

-Etablere ny intern avkøyrsløse frå privat veg og ny intern tilkomstveg til det eldste våningshuset.

Sak 17/2879 vert handsama parallelt med noverande sak.

Saksutgreiing - historikk

Det vart gjeve avslag på dispensasjon frå LNF-føremålet og søknad om oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål i vedtak, datert 25.09.2018.

Det var motteke rettidiig klage på vedtaket av Sigvard Hopland den 11.10.2018.

Klagen frå tiltakshavar vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 21.11.2018. Saka vart i dette møtet utsett då utvalet ønskja synfaring på staden.

Synfaring på staden med Plan- og miljøutvalet, administrasjonen og tiltakshavarane til stades vart gjennomført den 12.12.2018.

Klagen frå tiltakshavar vart handsama av Plan- og miljø i møte den 12.12.2018, der følgjande vedtak vart fatta:

PM - vedtak:

Plan og miljøutvalet tek klagen til følge og gir dispensasjon frå LNF formålet i kommunen sin arealplan til å opprette ny grunneigedom til bustadføremål ved deling av omlag 1 mål frå Gbnr 172/4. Gbnr 172/4 er ein større landbrukseigedom med to våningshus. Det som skal utgjere den nye bustadtomten på ca. 1 mål består av det eldste våningshuset og deler av ein eldre driftsbygning som ikkje er i bruk.

Plan og miljøutvalet har vore på synfaring i saka og legg følgjande til grunn: Omsyna som ligg bak føresegna som det vert dispensert for vert ikkje vesentleg tilsidesette. Beiteområdet som er ein del av tomten er bratt, det gjer det vanskeleg for dyr å ferdast i området. Dette er også ein svært liten del av beitearealet. Viser til fylkesmannen sin uttale der han viser til omdisponering av dyrka mark. Dette er ikkje tilfelle, området er definert som innmarksbeite. Den fråskilte eigedomen vil ikkje liggja vesentleg tettare opp imot innmarksbeite enn det nærliggande bustader og byggefelt gjer. Utvalget ser ikkje konflikter rundt lukt og støy frå gardsdrifta som større for den fråskilte eigedommen enn for andre nærliggande eigedomar, samt at hovedtunet og driftsbygning ligg høgare i terrenget enn omsøkt eigedom, den ligg også skjult bak eit høgdedrag i terrenget. Utvalget ser det som ein fordel av eigedomen blir utskilt. Det vil gje driftsfordeler

ved at tilkomstveg til omsøkt eigedom ikkje lenger har tilkomst gjennom hovedtunet.

Ut fra eit HMS synspunkt vil fråskiljing av eigedomen og sanering/forbetring av utkøyrseil til fylkesvegen betre trafikktryggleiken.

Det er gjeve løyve etter jordlova som presiserer at landbruksdrifta ikkje vert negativt råka. Kulturlandskapet vert ikkje skadelidande, men vil få ei forbetring med delvis opprydding av gamal bygningsmasse. Landbruksavdelinga sin uttale legg til grunn at omsyna bak LNF - føremål ikkje vert vesentleg sett til side som følge av deling.

Kommuneplanen og plan og bygningslova sine formål vert ikkje tilsidesette. Etter ei samla vurdering ser vi at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Klage frå Fylkesmannen i Vestland

Det er mottatt rettidig klage på dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål frå Fylkesmannen i Vestland i skriv datert 21.12.2018. Fylkesmannen har bedt om utsatt iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova §42. I skriv frå administrasjonen datert 18.01.2019, vart det gjeve utsatt iverksetjing av vedtaket om dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål fatta av Plan- og miljøutvalet den 12.12.2018 i sak 153/18.

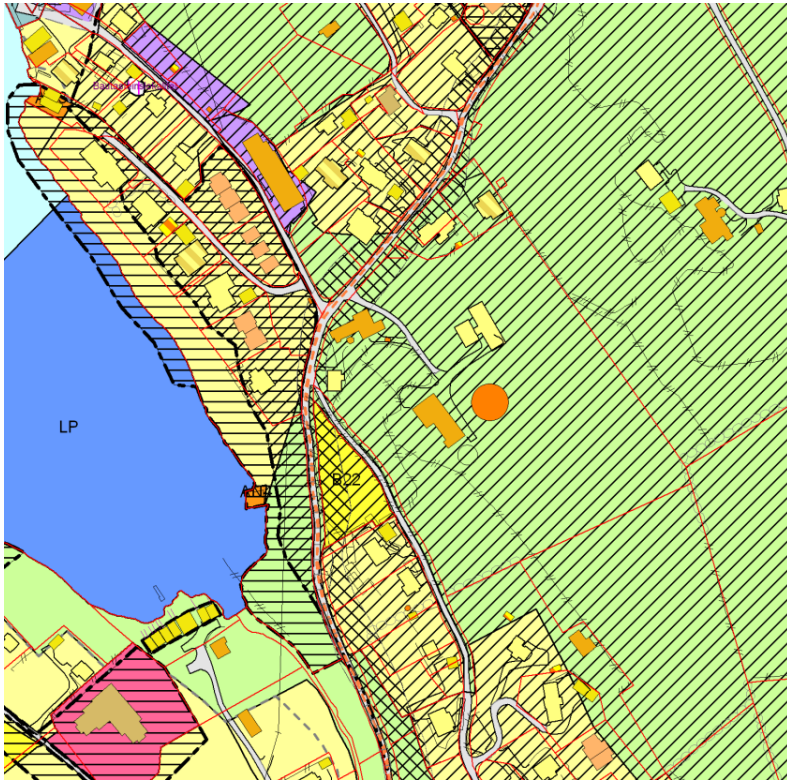
Planstatus

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

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

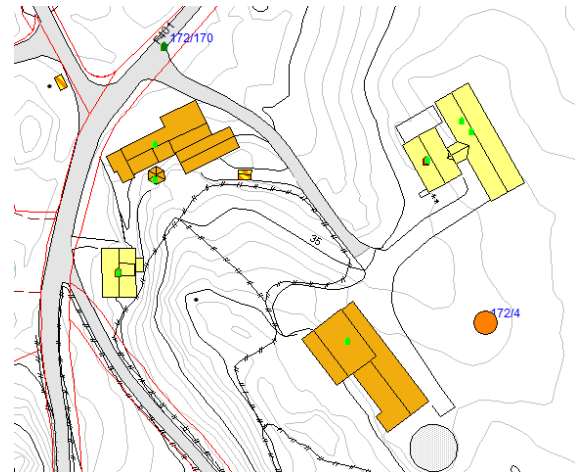
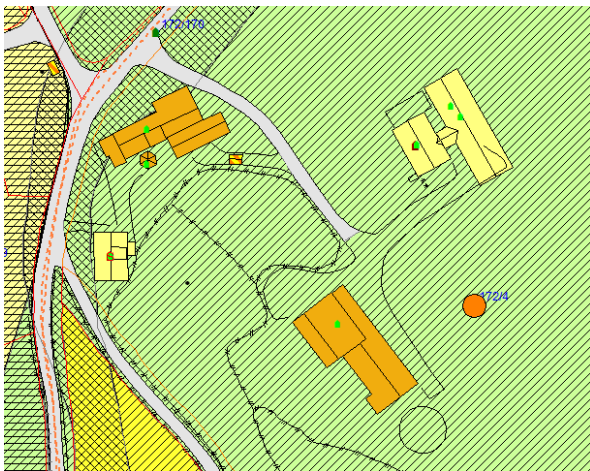
Kart/Foto

Utsnitt oversikt KPA

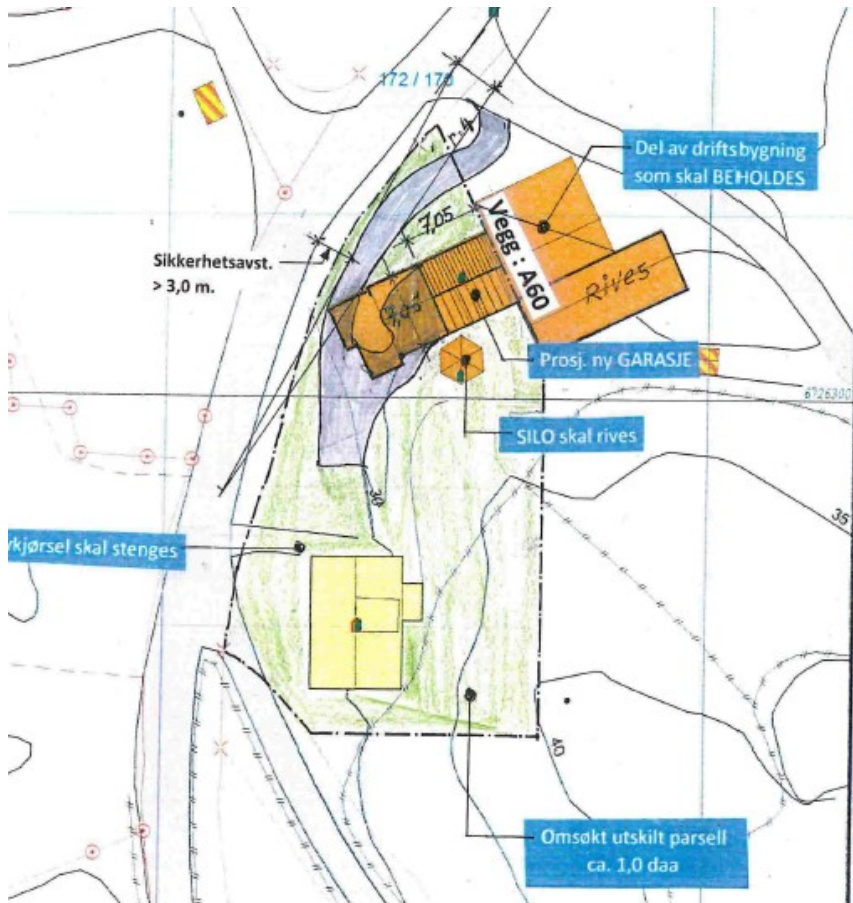


Utsnitt kommuneplanen (KPA)

Utsnitt grunnkart



Utsnitt situasjonskart, datert 12.03.2018. Ny grunneigedom er merka med grøn farge.



Ortofoto 2015



Klage

Fylkesmannen sitt utgangspunkt er at det ikkje er ingen kurant sak å få dispensasjon. Omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, gjer at endringar ikkje skal skje ved dispensasjon. Endringar skal skje ved reglane om kommune- og reguleringsplanlegging.

Fylkesmannen viser til sin negative uttale av 19.06.2018. Frådelinga vil føre til omdisponering av innmarksbeite samt oppdeling av landbrukseigedomen, der den fritt omsetjelege tomta vil ligge tett opp til innmarksbeite med støy- og lukt problematikk. Det vil vere påreknelig med driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv. Med bustadfelt nord og sør for omsøkte område, kan frådelinga føre til ytterlegare press på landbruksarealet.

I tillegg kan bustad nr. 2 på bruket, vere ein viktig ressurs for bruket i eit langtidsperspektiv. Dersom det på eit seinare tidspunkt vert naudsynt med eit hus nr. 2 på bruket, så kan det føre til ytterlegare omdisponering av dyrka mark. Fylkesmannen viser til jordlova § 9 og tilhøyrande rundskriv der dyrka mark er fulldyrka jord, overflatedyrka jord samt innmarksbeite. Sjølv om omdisponering av det dyrka arealet ikkje er store areal, så vil frådelinga føre til omdisponering av dyrka mark.

Fylkesmannen viser vidare til at det omsøkte området ligg i omsynssone landbruk i tillegg til å vere definert som LNF - føremål. Ein fritt omsetteleg bustad tett opp til landbruksareal, vil i eit langtidsperspektiv føre til driftsulemper for landbruket.

Fylkesmannen vurderer at omsyna bak LNF - føremålet vert vesentleg tilsidesett. Fordelane med frådelinga er ikkje større enn ulempene. Loven sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylt. Fylkesmannen ber om at klage på vedtaket om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål vert tatt til følgje.

Det vert vist til klagen frå Fylkesmannen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Tilsvar til klage

Det var ei samla Plan- og miljøutval som gav dispensasjon. Utvalet har særleg godt kunnskap om saka då dei var på synfaring før dei fatta vedtak. Synfaring inneber ein lokalkunnskap og kjennskap til landbruksdrifta på staden som kun synfaring kan gi. Fylkesmannen har ikkje denne kunnskapen då dei ikkje har vore på synfaring.

Omsøkte areal ligg i utkanten av landbruksarealet. Då arealet ligg i utkanten av eigedomen, vil ikkje dette medføre oppsplitting av landbruksareal. Delinga vil ikkje føre til driftsulemper for garden i eit framtidsperspektiv. Omsøkte areal har låg landbruksverdi og har meir karakter av å vere tun/hageareal. Løyve til omdisponering og deling etter jordlova frå landbruk må vektleggast i større grad enn det er gjort tidlegare. Det er ønskeleg at Landbruk kjem med uttale i høve klage frå Fylkesmannen.

Frådeling vil det ha positive verknadar for området. Ny eigar vil kunne oppgradere bustaden og omkringliggende tomteareal. Tilkomst til den omsøkte eigedomen vert endra i tråd med førehandsuttale frå Statens Vegvesen. Endra tilkomst vil gje ein tryggare trafikksituasjon. Dersom frådeling ikkje vert gjennomført, vert ikkje endra tilkomst prioritert.

Omsyna til LNF-føremålet, herunder kulturlandskap – miljø og friluftsliv, samt omsynet til naturmangfaldlova, vert ikkje negativt råka av frådelinga. Opprydning av gamal bygningsmasse vil derimot forbetre kulturlandskapet. Omsøkte eigedom er tilknytt offentleg vatn – og avløp. Nye terrenginngrep i form av grøfter og liknande er ikkje naudsynt. Det ligg ikkje føre nabomerknadar. Tomta si storleik sikrar gode utenomshus kvalitetar og god plass til parkering.

Omsyna bak LNF - føremålet vert ikkje vesentleg tilsidesett. Fordelane med frådelinga er større enn ulempene. Loven sine vilkår for dispensasjon er oppfylt. Tiltakshavar ber om at klage på vedtaket om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål ikkje vert tatt til følge.

Det vert vist til tilsvar til klage i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Vurdering

I vedtaket frå Plan- og miljøutvalet om dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål var vurderinga:

Plan og miljøutvalet tek klagen til følge og gir dispensasjon frå LNF formålet i kommunen sin arealplan til å opprette ny grunneigedom til bustadføremål ved deling av omlag 1 mål frå Gbnr 172/4. Gbnr 172/4 er ein større landbrukseiendom med to våningshus. Det som skal utgjere den nye bustadtomten på ca. 1 mål består av det eldste våningshuset og deler av ein eldre driftsbygning som ikkje er i bruk.

Plan og miljøutvalet har vore på synfaring i saka og legg følgjande til grunn: Omsyna som ligg bak føresegna som det vert dispensert for vert ikkje vesentleg tilsidesette. Beiteområdet som er ein del av tomten er bratt, det gjer det vanskeleg for dyr å ferdast i området. Dette er også ein svært liten del av beitearealet. Viser til fylkesmannen sin uttale der han viser til omdisponering av dyrka mark. Dette er ikkje tilfelle, området er definert som innmarksbeite. Den fråskilte eigedomen vil ikkje liggja vesentleg tettare opp imot innmarksbeite enn det nærliggande bustader og byggefelt gjer. Utvalget ser ikkje konflikter rundt lukt og støy frå gardsdrifta som større for den fråskilte eigedommen enn for andre

nærliggande eigedomar, samt at hovedtunet og driftsbygning ligg høgare i terrenget enn omsøkt eigedom, den ligg også skjult bak eit høgdedrag i terrenget. Utvalget ser det som ein fordel av eigedomen blir utskilt. Det vil gje driftsfordeler ved at tilkomstveg til omsøkt eigedom ikkje lenger har tilkomst gjennom hovedtunet.

Ut fra eit HMS synspunkt vil fråskiljing av eigedomen og sanering/forbetring av utkøyrsel til fylkesvegen betre trafikktryggleiken.

Det er gjeve løyve etter jordlova som presiserer at landbruksdrifta ikkje vert negativt råka. Kulturlandskapet vert ikkje skadelidande, men vil få ei forbetring med delvis opprydding av gamal bygningsmasse. Landbruksavdelinga sin uttale legg til grunn at omsyna bak LNF - føremål ikkje vert vesentleg sett til side som følge av deling.

Kommuneplanen og plan og bygningslova sine formål vert ikkje tilsidesette. Etter ei samla vurdering ser vi at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempe.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Landbruk si vurdering av LNF-føremålet og jordlova

Innleiingsvis vert det vist til tiltakshavars førespurnad om uttale frå Landbruk i tilknytning til klage frå Fylkesmannen. Det er administrasjonen si vurdering at saka er godt nok opplyst frå Landbruk si side i vedtak av 08.08.2018 både i høve dei omsyna arealføremålet LNF og dei omsyna jordlova skal ivareta, jf. forvaltningslova § 17 første ledd. I tillegg har administrasjonen hatt ein samtale med landbrukssjefen den 28.01.2019 om dei generelle ulemper/fordelar som gjer seg gjeldande i eit landbruksperspektiv ved frådeling av bustadtomt med etablert hus nr.2.

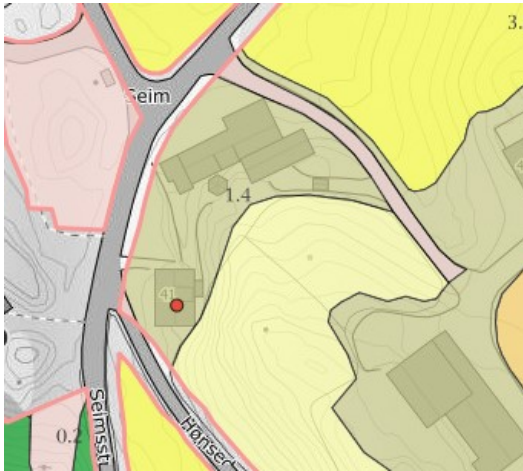
VURDERING

Innleiingsvis vert det vist til at Eigedom gbnr 172/4 er i aktiv drift med mjølkeproduksjon. Største del av ny eigedom er på jorddekt fastmark (grå farge). Mindre del av omsøkte eigedom er plassert på innmarksbeite (lys gul farge). Innmarksbeite er dyrkbar jord/mark, jf. Fylkesmannen si utgreiing i klagen, jordlovvedtak frå Landbruk samt NIBIO si definisjon på deira nettsider. Løyve til omdisponering og frådeling til ny grunneigedom etter §§ 9 og 12 i jordlova vart gjeve av landbruk den 08.08.2018.

Kartutsnitt, NIBIO, 05.06.2018

Utsnitt situasjonskart, datert 12.03.2018.

Ny grunneigedom er merka med grøn farge.



Synfaring på staden

Administrasjonen vil i vurderinga vise til synfaringa den 12.12.2018, der både administrasjonen og Plan- og miljøutvalet var til stades. Etter synfaringa valte Plan- og miljøutvalet å ta klagen til følgje og gje dispensasjon frå LNF-føremålet til oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål. I avslaget og klagen var det administrasjonen si vurdering at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side, men fordelane var ikkje større enn ulempene. Synfaringa stadfesta for administrasjonen at fordelane er større enn ulempene. På bakgrunn av synfaringa har administrasjonen endra sitt standpunkt frå negativ innstilling til positiv innstilling.

Administrasjonen ser seg samd med Fylkesmannen i at det ikkje er ein kurant sak å få dispensasjon. Saka har vore gjennom ein omfattande og opplysende prosess, der synfaringa avdekkja dei praktiske tilhøva på staden. Administrasjonen har i si vurdering voge Fylkesmannen sin klage opp mot dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden. Dei faktiske tilhøva er gjeve avgjerande vekt.

Landbruksmessige omsyn

Det omsøkte arealet tar ein liten del av innmarksbeite. Arealet må omdisponerast og fører til oppdeling av landbrukseigedomen. Innmarksbeitet sin plassering er ikkje av det gunstige slaget for drifta av landbrukseigedomen. Arealet er bratt og det er vanskeleg for dyr å ferdast her. I følgje landbruk vil det å utnytte det vesle arealet til beite eit framtidsperspektiv krevje mykje gjerding. Arealet utgjer ein svært liten del av beitearealet til landbrukseigedomen. Verdien av arealet som beite er liten. Administrasjonen legg landbruk si konkrete landbruksfaglege vurdering av verdien av omsøkte areal som innmarksbeite.

Landbruk opplys at det aktuelle arealet har liten verdi for landbruket. Arealet på tomta er kupert og oppdelt innimellom bygningar. Sjølv om det det aktuelle arealet ligg i omsynssone landbruk, så vil det omsøkte arealet ikkje medføre drifts- eller miljømessige ulemper for

landbruket i området, ei heller i eit langtidsperspektiv. Drifta på landbrukseigedomen vert uforstyrta av den nye grunneigedom då det allereie er etablert eit hus på arealet. Dette til tross for at den frådelt tomte med etablert hus er plassert tett opp til landbruksareal. Den landbruksfaglege vurderinga står i sterk kontrast til Fylkesmannen si vurdering om at ein fritt omsetteleg bustad tett opp til landbruksareal vil i eit langtidsperspektiv føre til driftsulemper for landbruket.

Landbruk opplys vidare at for landbruksdrifta er det ikkje naudsynt med hus nr.2 på garden. Dagens rasjonelle drift, sjølv for eit middels stort mjølkebruk, krev ikkje to hus/to generasjonar i drifta som før. Dette gjer hus nr. 2 overflødig for drifta på garden også i eit langtidsperspektiv. Det er ikkje naudsynt med to hus på garden verken no eller i framtida for garden. Bustad nr. 2 på garden vil ikkje tappe garden for ein ressurs, slik Fylkesmannen hevdar. Ytterlegare omdisponering og oppdeling av landbrukseigedomen vert det ikkje gjeve løyve til frå landbruk med omsyn til det manglande behovet ein middels stor mjølkegard vil ha for bustad nr. 2. Vurderinga samanfall også med Landbruk sitt generelle standpunkt at gardane i Nordhordland er små og deira drift vil ikkje kunne forsvare to hus på garden.

Presedensverknad

Området kring landbrukseigedommen er prega av fortetting og etablerte bustadfelt. Med omsyn til bustadfelt nord og sør for omsøkte område, hevdar Fylkesmannen at frådelinga kan føre til ytterlegare press på landbruksarealet. Ein konkret heilskapleg vurdering av dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden må vurderast. Den ny grunneigedomen vil ha eit etablert hus og ein etablert situasjon. Plasseringa i terrenget gjer at den nye eigedomen ligg naturleg for seg sjølv med intern tilkomst utan å måtte passere tunet til garden. Omsøkte eigedom skil seg ut ved at den i dag med sin plassering og etablerte bustad har ei slik plassering i landskapet som ein eigen grunneigedom og som er uavhengig av drifta på garden.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at presedensverknaden for omsøkte tiltak er liten og kan tilleggas mindre vekt.

Støy- og lukt problematikk

Fylkesmannen hevdar at den fritt omsetteleg tomte vil liggje tett opptil innmarksbeite med tilhøyrande støy- og lukt problematikk. I utgangspunktet kan støy og luktproblematikk gjere seg gjeldande for fråskilde eigedomar som ligg i nærleiken av gardsbruk i aktiv drift. Det kan vere lyd frå rautande kyr og støy frå landbruksmaskiner som slår eller er i bruk på jordene. Frådelinga endrar ikkje etablert situasjon på eigedomen i høve støy- og luktproblematikk. Huset er etablert på arealet. I tillegg er arealet som omkransar eigedomen bratt og det er vanskeleg for dyr å ferdast på arealet. Å nytte dette arealet til beite for dyr er derfor mindre aktuelt. Dessutan ligg omsøkte areal isolert frå tunet og jordbruksareal på garden, sjølv om det ligg nært i luftlinje. Hovudtunet og driftsbygning ligg høgare i terrenget enn omsøkte eigedom, kor den omsøkte eigedom ligg skjult bak eit høgdedrag i terrenget.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn støy- og luktproblematikk for omsøkte tiltak ikkje er større enn for andre nærliggande eigedomar.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF - føremålet ikkje vert vesentleg tilsidesett. Fordelane med frådelinga er større enn ulempene. Loven sine vilkår for dispensasjon er oppfylt.

Etter dette kan ikkje administrasjonen sjå at det er kome fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001125&