

Lindås kommune
Plan, byggesak og eiendom

DERES REFERANSE
18/1615-18/34344

VÅR REFERANSE
Susanne Nyborg
Bjelland

DATO
07.01.2019

KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF-FORMÅLET FOR BRUKSENDRING AV DRIFTSBYGNING – GBNR. 172/3

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 friluftsførmål. 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 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 presens 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 fortettingsområder; men man skal også legge til rette for spredt bosetting.

Samfunnsdelen

I samfunnsdelen fremgår det at man gjennom trafikksikringsplaner 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 spredd 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.

Med vennlig hilsen

Sweco Norge AS



Susanne Nyborg Bjelland

Jurist/rådgiver

Vedlegg 1: Brev fra Terje Seim av 21.12.18

Vedlegg 2: Flyfoto av området

Vedlegg 3: Bilde av gårdsveien over gnr. 172 bnr. 3 – Barnehage på tur –