



Arve Fyllingsnes
Fyllingsnesvegen 136
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1948 - 19/25463

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
17.09.2019

Avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes

Administrativt vedtak. Saknr: 472/19

Tiltakshavar: Arve Fyllingsnes
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus nr. 2 på gbnr 214/4. Bustaden som er planlagt oppført har valmtak, fleire tilbygg og arker, og har ein storleik opplyst til 16,8 x 12,3 meter.

På eigedomen står det i dag eit eldre våningshus. I 1983 vart det gitt løyve til oppføring av våningshus nr. 2 på garden. Dette vart godkjend frådelt i 2012, og har fått nytt gbnr 214/228. Bustaden på garden er i dag i bruk av bestemor til søkjar. Søkjar sjølv bur i frådelt einestad på gbnr 214/65 med adresse Fyllingsnesvegen 136.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 28.06.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 28.06.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato, dvs. 20.09.2019.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Oppføring av våningshus nr. 2 er ikkje i samsvar med plan og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå planen.

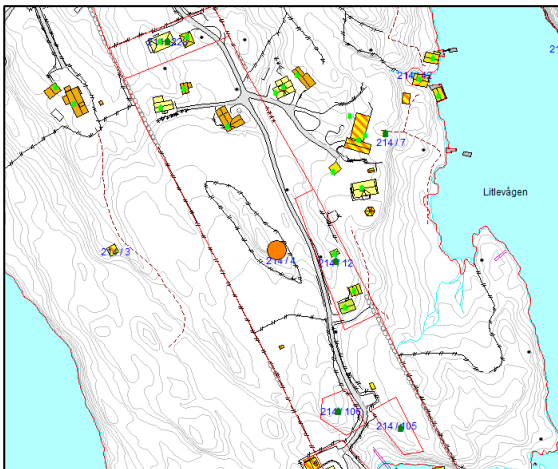
Situasjonsplan

Planlagt bustad

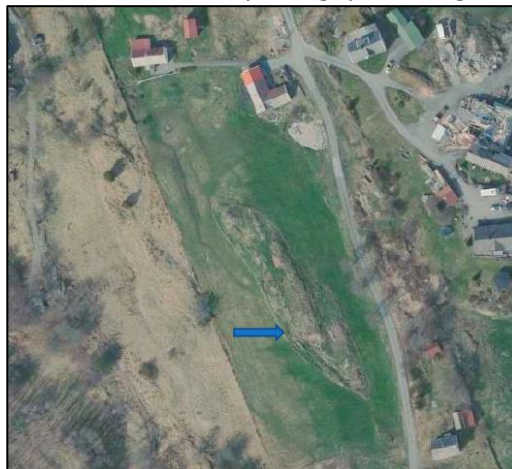




Grunnkart



Ortofoto som viser planlagt plassering av bustad nr 2



Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Det vert med dette søkt om dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen sin arealdel for bygging av nytt våningshus på gnr. 214, bnr. 4 ved å omdisponere fjellknausen «Rothaugen».

Kort om dagens situasjon:

Eigendommen er på 276,3 dekar og er delt i fleire teigar. Per i dag står det eit gammalt gardshus på garden, men dette er det bestemor mi som bur i, og har budd der sidan 1964, då ho flytta heim ilag med bestefar og familien for å overta garden. Ho er frisk og rask og har mange gode år igjen og ønsker å bu vidare i «gamlehuset». Eg som eigar av garden, samt familien min, bur i dag på ein anna kant av Fyllingsnes i ein frådelt einbustad (gnr. 214. bnr. 65). Det har vist seg å være svært vanskeleg å drive bruket vårt vidare slik ein ønsker då ein må nytte bil kvar gang ein skal heim på garden.

Drifta er i dag hovudsak Gammal Norsk Spælsau, dette heldt produksjonsareal og kulturlandskap i hevd, samt at ein har ein god kjøttproduksjon. Sidan eg overtok bruket i 2013 har eg gjerda inn heile bruket på 276,3 mål. Totalt er det sett opp 3450 meter gjerde, og eg kan med dette disponere heile bruket til drifta.

Vidare har eg rehabilitert driftsbygningen på bruket og laga ny saueflor. Dette viste seg å være svært

nyttig i årets harde vinter der landskapet vart «vakuumpakka» av snø og is og sauene var full i is og utfarne og måtte takast i hus. Og då såg ein også at det hadde vært ein svært stor fordel å bu nær løo for å handtere dyra best mogleg. Har også høner der som ein har eg til eige bruk. Desse får lov å gå fritt i ein stor inngjerding og får gå slik som er naturleg for høner. Men det er jo også naturleg for høner å prøve å grave seg ut. Det hender at dei klarer dette, då er det ekstra kjedelig å sitte på ein anna kant av Fyllingsnes å få telefon frå nabobruket «heima på garden» at hønene står i blomsterbede til naboen.

Vidare må det også nemnast at eg har Kasjmirgeiter som eg i hovudsak bruker til rydde nye områder som er igjengrodde, for å vinne igjen meir innmarksbeite til sauedrifta.

Til sist må det nemnast at i dei siste åra har reven tatt seg opp og eg må ta heim på bød'n sauena frå skogsbeite seinvinters for å passe når lamma kjem. Men om eg tar dei heim på bødn ser eg at det vert endå tap av lam kvart år. Så visst eg kunne budd der og passa meir på /skutt rev som kommer inn etter sau, ville dette også vært til stor hjelp.

Framtida til bruk nr 4

Vidare planer for drifta er at eg har søkt mattilsynet ei godkjenning for produksjon av kjøttprodukt: fenalår og pinnekjøtt av kjøtt som eg tar heim igjen frå slakteriet. Med dette huset som er tenkt å få bygd her har eg sett for meg å få innreda eit grovkjøkken og kjølerom som skal vera ein i produksjonslinja på denne kjøttproduksjonen. Vidare vil eg forsette å utvide drifta ved å ta i bruk areal som no er gjerda inn.

Veg, vatn og avløp

Har skaffa meg rett til tilkopling til kommunal vatn samt tilkopling til kloakk igjennom Rune Salomonsen Gnr. 214 bnr. 52. Grøft fram til gnr. 214, bnr. 52 vil då berre gå over mitt gardsbruk. For øvrig er det i byggeløyve for bnr. 52 av 19.03.98 sett vilkår frå kommunen er at eigedommen tilrettelagde for felles avløpsanlegg for kommande hus i området.

Sjølve tiltaket

Det vert søkt om å bygge eit våningshus på 16,8 x 12,3 meter. Huset er vist på vedlagte teikningar, flyfoto, skråfoto, 3D kart, samt situasjonsplan. Dersom det vert gjeve dispensasjon vil endeleg situasjonsplan med terrengsnitt bli utarbeid. Huset vil bli plassert naturleg i terrenget og det er berre tilkomstvegen som vil gå over dyrka mark. Huset med tilhøyrande uteområde og parkering vil ligge på det som i dag er ein steinknaus/fjellnabb.

Vurdering etter plan og bygningslova§ 19-2

Slik eg har forstått det skal det ved handsaming av dispensasjonssøknaden vurderast om dei omsyna som ligg bak LNF-formålet i kommuneplanen blir vesentleg tilsidesett. Vidare forstår eg det og slik at det skal vurderast om fordelane ved å gje dispensasjonsløyve blir klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. I samband med vurderinga har eg følgjande moment eg vil vektlegge:

Når det gjeld omsynet til LNF føremålet i kommuneplanen så forstår eg det slik at det er omsynet til landbruksdrifta, omsynet til naturinteressene, samt omsynet til friluftsliv som skal vektleggast. Plasseringa av huset er gjort på eit areal som ikkje har noko vesentleg verdi for verken natur eller friluftslivsinteresser. Vidare er det berre tilkomstvegen som ligg på dyrkbar jord. Veggen vil ta eit areal på om lag 30 m².

Dei negative konsekvensane for LNF føremålet i kommuneplanen er difor svært beskjeden og eg meiner desse omsyna på ingen måte blir vesentleg tilsidesett.

Når det så gjeld vurderinga av at fordelane skal vere større enn ulempene ved å gje dispensasjon er det ei rekke moment som må trekkast fram. For det første vil eg ved å bygga hus nr 2 på bruket, gjere slik at eg får ei betre drenering av bøden min. Ettersom at det er over hundre år sidan min tippoldefar braut opp denne jorda og lagde bø av myr. Eg ser no att bøden har søkke vesentleg mykje og dette har resultert i at utfallet på øst sida av «Rothaugen» er blokkert. Dette resulterer i ein våtare bø som går tilbake til myr, dette ser ein også på avlinga som forsvinner år for år på denne sida av «Rothaugen». Dette problemet vil eg løyser slik at når eg sprenger ut for huset på «Rothaugen» og etablerer tilkomstveg, vil eg nytte jord og steinmassar til å heve bøden der dette er naudsynt, samt etablere drenering til dei store hovudgrøftene som går på vestsida av «Rothaugen». Dette gjev betre drenert og lettslått bø retta mot betre og meir effektiv drift.

Vidare er det ein klar driftsmessig fordel å bu nært opp til både driftsbygning og slåtteareal rundt denne. Det å drive gard krev tett oppfølging av både dyr og areal. Bestemor mi bur i dag i gamlehuset på garden, og det er pårekeleg at ho vil gjere dette i lang tid. Om eg ikkje får bygge nytt hus på garden så vil vidare drift og utviding vere vanskeleg. Ein konsekvens kan då vere at jordbruksarealet som no er inngjerda ikkje blir halde i hevd og garden vil gro att. Samla sett meiner eg det difor er positivt for drifta å bygge nytt hus på garden.

Sjølv om gamlehuset skulle bli disponibelt er dette eit gammalt gardshus og tilfredsstillar ikkje dei krav ein har til eit moderne våningshus. Her er det ikkje eigen inngang der ein kan henge frå seg florskledde og heller ikkje areal som kan nyttast for produksjon av gardsmat slik vidare utviding legg opp til. Dette må og vege tungt som argument for å gje dispensasjon.

Det må og peikast på den positive verknaden drifta av gnr. 214, bnr. 4, har for natur og friluftsliv. Som nemnt har eg satt opp om lag 3,5 kilometer med gjerde dei siste åra og nyttar kasjmirgeiter til å rydde beitet før arealet blir halde i hevd med gammalnorsk spelsau. Dette gjev ei attvinning av attgrodd areal som har stor verdi for friluftslivet og gjev eit vakkert kulturlandskap. Eg har eit fokus på å tilrettelegge ikkje berre for landbruksdrift, men og for friluftsliv i drifta av garden og set opp gjerdeklyv og grinder der det er naturlege turvegar. Som nemnt er drifta utfordrande når ein må nytte bil kvar gong ein skal gjere arbeid på garden. Eit nytt våningshus vil difor frigjere meir tid til vidare utviding av drifta og tilrettelegging for friluftslivet samt skjøtsel av kulturlandskapet. Dette meiner eg er eit viktig argument for å gje dispensasjon som omsøkt.

Når det gjeld eventuelle peresedensverknader eit positivt vedtak kan gje, må ein her peike på at tiltaket medfører bygging på svært lite dyrkbar jord. Vidare vil ein få ei forbetring av eksisterande landbruksareal og legge til rette for foredling av kjøtt i eige areal i våningshuset. Saka har difor lav overføringsverdi til andre søknader og persedensverknadene må seiast å vere små.

Samla sett meiner eg at tiltaket på ingen måte sett til side omsynet bak LNF føremålet i kommuneplanen. Vidare meiner eg at fordelane både for landbruk, natur og friluftsliv er langt større enn ulempene. Slik eg ser det kan det difor gjevast dispensasjon i saka.»

Uttale frå anna styresmakt

Saka har ikkje vore send på høyring til regionale styresmakter då kommunen har vore klart negativ til søknaden. Saka vil verta send på høyring ved ein eventuell klage.

Landbruksavdelinga har gitt uttale i skriv datert 17.09.2019. Dei skriv:

«Arve Fyllingsnes ynskjer å bygge våningshus nr 2 på landbrukseigedomen sin gbnr 214/4 Fyllingsnes. Det vert søkt dispensasjon frå arealformålet LNF då det ikkje ikkje kan seiast å vere naudsynt for landbruket. Like fullt ynskjer søkjar at huset skal tilhøyre igarden framfor å vere eit frådelt og fritt omsetteleg hus.

Det er i dag sauehald på småbruket med 15-16 villsau. Antal sau er jamt stigande. Søkjar har ei særstør interesse for landbruksdrifta si og har lagt ned mykje arbeid i beiterydding, gjerding og opprusting av driftsbygning. Lindås kommune har løyvd SMIL – midlar beiterydding og gjerding på garden siste åra. I dag bur søkjar med familien sin ca 1,1 km unna garden. Det er tungvint å drive gard på den måten og gardsdrifta vert ikkje eit familieprosjekt når ein må sette seg i bilen for å køyre bort til garden. Det vert ikkje der ungane har fritida si m.m. Det står eit eldre hus på garden i dag der bestemor til søkjar bur og har burett i si levetid. Det er såleis ikkje hus til søkjar på garden i dag.

Underteikna har vore på synfaring i saka og sett på alternative plasseringar av hus. Det har også vore gjort forsøk på kjøp av tidlegare frådelt tomte lengre sør på garden utan å lukkast. Den aktuelle haugen er einaste plassen ein fann for nytt våningshus på garden utan ta verdifull dyrka jord. I AR5 er haugen definert som innmarksbeite. Det er ein grunlendt haug som uansett stykker opp slåttemarka. Vert vegen liggande i nivå med slåttemarka så er det enkelt å krysse vegen med slåttestyret.

Huset vil grense opp til slåttemark og dels ha slåttemark på alle sider. Hadde det vore søknad om deling ville det vore fare for driftsmessige ulemper som lukt, støy og gjerdeproblematikk. I dette tilfellet er det gardens eigne folk som skal eige huset. Men det kan ikkje reknast med å få delt ifrå huset på eit seinare tidspunkt. Til det ligg huset for integrert i den dyrka jorda.»

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 06.06.2019.

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst i søknaden at ny bustad skal knytast til kommunalt vassverk og privat avløpsanlegg.

Tilkomst og avkjørsle

Ny bustad vil få tilkomst til kommunal veg via privat veg.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera 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 verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2), det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan 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 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 samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

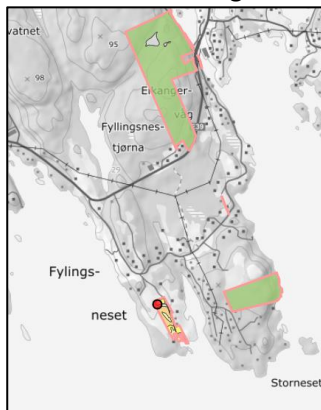
Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda skal det berre etablerast nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. føresegn 5.1 i kommuneplanen.

I føresegn 5.2 i står det følgjande om tiltak innanfor arealføremålet.

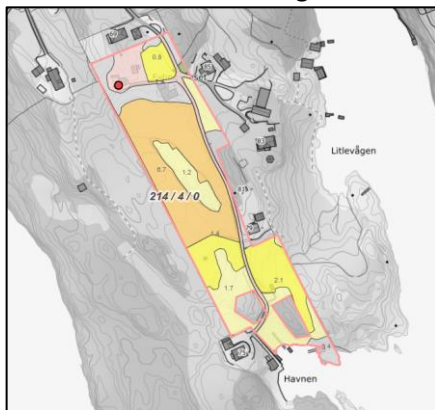
«Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet, under dette innpassing til eksisterande bygningsmiljø. Løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei buening på eigedomen. Nye bustader skal plasserast i tilknytning til gardstunet. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 1.»

Eigedomen gbnr 214/4 er i følge NIBIO sitt gardskart ein landbrukseigedom på 276,3 dekar. Eigedomen består av fleire teigar. 2 teigar på til saman 249 dekar er klassifisert som produktiv skog. Innmarksareala er små og er registrert med 6,7 dekar fulldyrka jord, 4,3 dekar overflatedyrka jord og 5,0 dekar innmarksbeite.

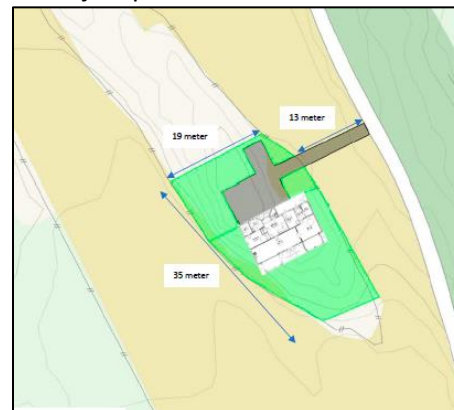
Gardskart – alle teigar



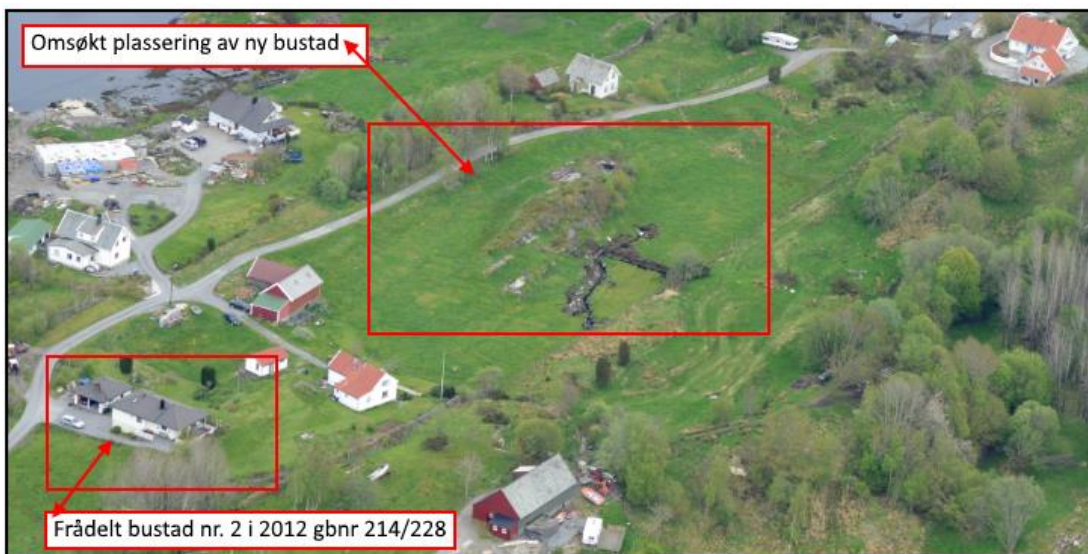
Gardskart – innmarksteig



Situasjonsplan



Tiltakshavar overtok garden i 2013. I samband med generasjonsskiftet vart det i 2012 gitt løyve til frådelling av det som var bustad nr. 2 på garden. Søknaden vart grunngitt i at frådellinga av bustad nr 2 vil gje betre økonomiske vilkår for den nye eigaren og at bustad nr. 2 ikkje var nødvendig for drifta på garden. Den nye eigedomen har fått gbnr 214/228.



Ved tidspunktet for frådelling av bustad nr. 2 vart det opplyst at det var noko drift på garden i form av kjøttproduksjon og sauehald. Tiltakshavar opplyser i dag at han har sauer, geit og høns for produksjon av egg til eige bruk.

Søklar grunnleggjv søknaden med at det er vanskeleg å drifta garden og sjå etter dyra når ein bur ein annan stad på Fyllingsnes og må i bil for å koma til garden. Han skriv vidare at han har rehabilitert driftsbygningen, laga ny sauefjøs og gjerda inn heile gardsbruket, at han har søkt mattilsynet om godkjenning for produksjon av kjøttprodukt og at ny bustad skal innreias med grovkjøkken og kjølerom som ledd i produksjonslinja. Det vert vidare vist til at bustaden skal plasserast på areal som ikkje har vesentleg verdi verken for natur, eller friluftssinteresser, og at det berre vil vera tilkomstvegen som vil liggja på dyrkbar jord.

Oppføring av ny bustad knytt til landbruket kan berre tillatast når det vert dokumentert at det er nødvendig på grunn av tradisjonell landbruksdrift på garden. Kommunen vurderer at det ut frå garden sitt ressursgrunnlag og den drift som er på bruket i dag, ikkje er trong for to hus på garden. At det ikkje var nødvendig med to hus på garden var også eit argument for frådelinga av bustad nr. 2 i 2012. Etter kommunen si vurdering er ikkje situasjonen i forhold til garden sitt ressursgrunnlag og drifta i dag vesentleg endra sidan 2012.

Innmarksareala på garden er små. Tilkomstveg, bustad og tilhøyrande areal vil leggja beslag på noko fulldyrka jord og innmarksbeite. Det er kommunen si vurdering at omsøkt tiltak vil føra til ei uheldig omdisponering og fragmentering av verdifullt landbruksareal. Å ta i bruk innmarksareal til bustadføre mål vil i dette tilfelle kunne gje uheldige verknadar for landbruksdrifta på eigedomen både i forhold til noverande drift og i eit framtidsperspektiv.

Vi kan ikkje sjå at det er særlege grunnar i denne saka som ikkje er relevante for andre saker. Få eller ingen gardsbruk i Lindås kommune har ei drift som kan forsvare to våningshus, heller ikkje dette gardsbruket. At det vil vera meir praktisk for eigar å bu på garden i forhold til den daglege drifta har vi forståelse for, men kan ikkje tilleggast avgjerande vekt i denne saka. Kommunen si rolle som arealforvaltar er å sjå til at ein har

ei føreseieleg forvaltning av areala i kommunen. Å gje dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre saker og medføra ei uheldig utvikling der landbruksareal vert bygd ned over tid.

Korleis bygningane på eigedommen vert nytta er det eigar som rår over. Eigar sin trong for bustad på eigedommen kan løysast ved ombygging/utbygging av eksisterande bygningsmasse på garden.

Kommunen vurderer etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak LNF-føremålet vil bli vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 på garden. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19.2 (2) 1. punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Kommunen har i vurdering av søknaden ikkje tatt stilling til bustaden som er vist i søknaden. I denne saka er det bruken av areala som har vore avgjerande for vurderinga. Vi vil likevel nemna at kommunen er av den oppfatning at den viste bustaden i lita grad er tilpassa kulturlandskapet og eksisterande bygningsmiljø, jf. føresegn 5.2.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Det er observert fleire fugleartar av stor eller særleg stor forvaltningsinteresse i området. Kommunen har ikkje tatt stilling til om det omsøkte tiltaket vil få verknadar for dei observasjonar som er gjort då omsøkt dispensasjon vert avslått.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for oppføring av våningsshus nr. 2 på gbnr 214/4.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må **høvet** til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arve Fyllingsnes

Fyllingsnesvegen 136 5913

EIKANGERVÅG

Mottakarar:

Arve Fyllingsnes

Fyllingsnesvegen 136 5913

EIKANGERVÅG