



--

<b>Arkiv saknr:</b>	2015/972
<b>Løpenr.:</b>	19249/2015
<b>Arkivkode:</b>	142/10

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet		

Sakshandsamar: Thor Christiansen

## **Klage - avslag på søknad om deling til bustadforemål - gnr. 142/10**

### **Vedlegg:**

- 1 Melding om avslag på vedtak den 24.6.2015 - Søknad om deling til bustadforemål - gnr. 142/10
- 2 Søknad om avkjørsel - kartvedlegg
- 3 Situasjonsskart - Søknad om deling til bustadforemål - gnr. 142/10
- 4 Klage på vedtak om avslag på søknad om frådelling av gnr. 142/10 – motteken 19.7.2015
- 5 Avklaring - Klage på vedtak om avslag på søknad – motteken 9.9.2015
- 6 Uttale frå Vegvesen – avkøyring over gnr. 142/1 – motteken 16.10.2015
- 7 Uttale om avkøyring - E-post dialog med Vegvesen og søker.

### **Dokument i saka:**

Søknad om deling av gnr. 142/10 for etablering av bustadtomt til gnr. 142/22 – datert 18.3.2015

Kartvedlegg – omsøkt tilkomst og avkjørsel over gnr. 142/11

Veg til bustad – lengdeprofil og horisontalplan

Kopi - søknad Vegvesenet om utvida bruk av avkjørsle

Skjema delingssøknad med partsliste, nabovarsling og kart

Kopi - løyve frå Vegvesen for gnr. 142/22 til utvida bruk av avkjørsel

Situasjonsskart

Orientering frå kommunen - Søknad om arealoverføring til gnr. 142/22 – datert 21.5.2015

Arealoverføring - supplerende opplysninger – datert 28.5.2015

Melding om vedtak den 24.6.2015 - Søknad om deling til bustadforemål - gnr. 142/10

Klage på vedtak om avslag på søknad om frådelling av gnr. 142/10 – motteken 19.7.2015

Mellombels svar frå Vinje kommune – datert 2.9.2015

Avklaring - Klage på vedtak om avslag på søknad – motteken 9.9.2015

Uttale frå Vegvesen – avkøyring over gnr. 142/1 – motteken 16.10.2015

Uttale om avkøyring - E-post dialog med Vegvesen og søker.

**Bakgrunn:**

På vegne av eigar av 142/10 Astrid Lyslid, søker Svein Olav Hagen om fradeling av tomt 2 da for bustadføremaal frå gnr. 142/10, jf. vedlagt søknad. Arealet skal leggjast til tomt gnr. 142/22. Tomta skal nyttast til bustadføremaal.

Tilkomst er planlagt over fulldyrka areal på naboeigedomen Rudvang gnr. 142/11. Det er gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsel til Neslandsvegen frå gnr. 142/11. Omlag 50 meter syd for omsøkt tomt er det på gnr. 142/1 Seltveit nyleg etablert to bustadhus med felles tilkomst frå sør, sjå vedlagt situasjonskart. For å skåne dyrka mark på gnr. 142/11 har Vinje kommune bede søker om å etablere tilkomst i saman med desse naboane. Inntil dette blir avklart, har plan- og miljøutvalet den 24.6.2015 gjeve avslag på søknaden med heimel i jordlova §§ 9 og 12, 2 ledd, samt plan- og bygningslova § 11-6.

Ein viser vidare til saksutgreinga i den opphavlege saka, jf. vedlegg.

Søker klager på vedtaket om avslag på delingssøknaden, sjå vedlegg. Han meiner at kommunen sine vurderingar er mangelfulle, og at det reelt sett ikkje finnast alternativ tilkomst til tomte. Då føremålet er bustadbygging bør ein få omdisponere dyrka mark i følgje klaga.

Sakshandsamar har innhenta uttale frå Statens Vegvesen om utvida bruk av eksisterande avkøyring over gnr. 142/1. Ein har og vore i kontakt med eigar av gnr. 142/1 (og eigar av vegen) Asbjørn Gardsjord. Han er i utgangspunktet positiv til å sjå på ein utvida bruk av denne vegen – i saman med dei andre naboane på gnr. 142/25 og 26. Dette må i såleis bli eitt privat tilhøve mellom desse. Det blir halde synfaring på staden i forkant av utvalsmøte.

**Vurdering:**

Sakshandsamar vel å gå igjennom vedlagt klage med tillegg slik ho er bygd opp punktvis – og gje vurderingar fortløpande. Klaga er grunngeve ut frå følgjande moment:

1. Reguleringsplan. Søkar ønskjer ikkje å realisere dei to andre tomtene han viser til i søknaden. Søkar og kommune er då einige i at reguleringsplan då ikkje er relevant. Ein legg då og vekt på at ytterligare utbygging ville ha skjedd på dyrka mark.
2. Landbruksdrift. Søkar held på påstanden om at ny veg vil vere viktig for å hald den dyrka marka på nabojordet gnr. 142/10 i hevd. Dette fordi dei nyttar ein bakhjulsdriven traktor til drifta (då jordet er myrlendt og beresvakt) og avkøyringa til fylkesvegen er bratt.

Til det er å hevde at registrert markslag på arealet er jorddekt fastmark, det er gode kommunale tilskotsordningar om det er trong for å grøfte, samt at det neppe er naudsynt å byggje veg for at ein traktor skal kunne kjøre over dyrka mark - ein traktor bør med andre ord kunne nytte eksisterande avkøyring på gnr. 142/11 utan ny veg. Arealet har forøvrig blitt drive av andre enn eigar i fleire år no, i følgje søknad om produksjonstilskot.

3. Nabovegen. Svein Olav Hagen meiner det ikkje er realistisk å gjere avtale med naboane for å kunne få lov til nytte vegen deira. Dette fordi han vurderer avkøyringa til fylkesvegen for farlig, og at vegvesenet neppe vil gje løyve til utvida bruk. Det blir

påstått at veg og avkøyring er i strid med gjeldane føresegner – og vil vere til fare for liv og helse for dei som nyttar denne.

Etter arealplanen er kravet til aktuell veg skogsbilveg klasse 3 – med tillat stigningsgrad inntil 10-12 %. I følgje motteken horisontalplan for vegen over 142/11 er lengde veg frå avkøyring til høgde med tomt 180 meter, med stigning på 24 meter – det vil si ei helling på 13 %. Tilsvarande for vegen over 142/1 er det ei helling på 12%, der ein i ei bratt kneik er oppe i 14%. Truleg vil begge vegalternativa krevje bruk av firehjuls-trekk bil.

Statens Vegvesen har i sin uttale til kommunen – jf. vedlagt e-post - gjeve uttrykk for at dei ser det som ei føremon at fleire nyttar eksisterande avkøyringar, men at dette må omsøkast - og skriv: «Eksisterende avkjørsel som ligger på gnr 142 bnr 1 tilfredsstillere våre tekniske krav, og det er allerede knyttet flere boligeiendommer til denne.

*Vi ser derfor ingen grunn til å tillate etablering av en ny avkjørsel relativt nært eksisterende avkjørsel inn til tomten. Ut fra de opplysningene vi sitter med, ligger det godt til rette for å knytte den nye eiendommen til eksisterende veg».*

Sakshandsamar ser derfor ikkje grunn til å endre tidlegare standpunkt om dette tilhøvet. Uansett vegtrase vil nok vegen opplevast som bratt, og det må uansett gjerast avtale med anna grunneigar. Vegvesenet kan godkjenne begge avkøyringane. Ein kan for øvrig ikkje sjå at det er lagt ved avtale om vegrett over gnr. 142/11.

4. Hyttetomt gnr. 142/21 er ikkje oppmålt – men skissert løysing med veg i krapp sving langsmed hytta synes likevel neppe særleg god.
5. Kommuneplanens arealdel. Søkjer kan ikkje sjå korleis avslaget på delingsøknaden er heimlet i desse føresegnene, og meiner derimot at tiltaket er i tråd med desse og intensjonen i planen. Det blir synt at skogteigen der tomta ligg er lita, og at bygging av veg ikkje er i strid med kommuneplanen.

Svein Olav Hagen har til dels rett i det at bustadbygging er i tråd med intensjonen i arealplanen – isolert sett. Det står likevel i arealplanen at ein skal unngå konflikt med landbruksinteresser, unngå å bygge på dyrka mark, unngå å splitte opp større samanhengande område med dyrka mark, samt søkje å utnytte eksisterande avkøyringar. Dette er grunnlaget ein har for å hevde at tiltaket ikkje er i tråd med plan- og bygningslova. Det blir og lagt vekt på at tiltaket likevel kan realiserast med andre løysingar.

6. Lengde på ny veg over dyrka mark vil ikkje vere nemneverdig lenger enn alternativet i følgje klaga. I staden for 50 meter, må det byggjast 150 meter veg fram til vegen på naboeigedomen blir det påstått.

Det er godt mogleg at oppgjevne lengder - som er meint som rettleiande – kan bereknast på andre måtar, men neppe til oppgjevne verdiar. Kjerna i saka er å vise til mogleg alternativ tilkomst i nærleiken av tomta –diskusjon om nøyaktige lengder kan neppe tilleggast vekt i vurderingane.

7. Småbruk som Lyslid og Rudvang er i følge Hagen ikkje viktig for landbruksnæringa og kulturlandskapet, og bør ikkje tilleggjast like mye vekt i jordlovssamanheng som større bruk. Omsøkt tiltak vil ikkje vere til ulempe for næringa eller kulturlandskapet.

I Vinje er mest alle gardsbruk småbruk, og heilt avhengige av lettdrive tilleggsareal. Jordet på Rudvang er nettopp eit slikt areal – godt arrondert og ikkje oppdelt, av ein viss storleik, sørvent, ikkje for mykje helling, og med kort avstand til fleire gardsbruk med aktiv drift. Det er ein del av eit samanhengande kulturlandskap godt synleg for fastbuande og turistar i området. Ein er derfor ikkje einig i at omdisponering av fulldyrka mark på Rudvang skal gjerast meir lempeleg - ein kan heller ikkje sjå at det er heimel i jordlova for eit slikt synspunkt.

8. Kostnader ved å måtte bruke eksisterande tilkomst vil i følge klagar påføre utbyggar relativt store kostnader – i forhold til å byggje eigen veg.

Ein kan ikkje sjå at søkjer har vore i kontakt med naboane for å kartleggje eventuelle kostnader ved å nytte vegen deira – eller at det er lagt fram dokumentasjon som syner at bustadbyggjar vil få «betydelige større kostnader». Kostnader til infrastruktur ved bustadbygging er strengt tatt eit privat tilhøve som fell på utbyggar – og skal neppe vurderast i høve til lovgrunnlaget i jordlov og plan- og bygningslov i ei delingssak.

9. Alternativ trase som skissert vil fortsett medføre inngrep i dyrka mark og kulturlandskapet, deriblant inngrep i gamle røysar og steingjerde.

Ein tar til etterretning at søkjer er villig til å sjå på andre løysingar for at tiltaket skal vere i tråd med jordlova – og som det står i klaga at det er «*uomstridt at det er uheldig å omdisponere dyrket mark til bolig eller veg*». Kommunen er truleg positiv til omsøkt frådelling til bustadføremål – men då med tilkomst over eksisterande veg på gnr. 142/1. Ein kan ikkje sjå at dette vil vere eit urimeleg tyngande vilkår.

På grunnlag av ei samla vurdering i desse punktane kan ikkje sakshandsamar sjå at det er gjort vesentlege faktafeil i saka, at vedtaket er preget av alvorlege mangelfulle vurderingar, eller feil bruk av lovheimlar. Ein kan heller ikkje sjå at det frå søkjer har kome fram nye avgjerande opplysningar i saka - og vil ikkje tilrå å endre vedtaket frå 24.6.2015.

### ***Rådmannens framlegg til vedtak:***

<p><b>Plan – og miljøutvalet tek ikkje klaga frå Astrid Lyslid v/ Svein Olav Hagen til følge. Utvalet held fast ved vedtaket frå 24.6.2015:</b></p> <p><b>Plan – og miljøutvalet gjev avslag på søknad om omdisponering av dyrka mark og frådelling av bustadtomt frå gnr. 142/10, jf. jordlova §§ 9 og 12, 2 ledd, samt plan – og bygningslova § 11-6.</b></p>
---

Rådmannen, 04.11.15

Jan Myrekrok, rådmann /s/