



Innkalling
av
Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 22.01.2019
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 09.00 - 10.00

Eventuelle forfall må meldast til postadresse: Folkevalde@lindas.kommune.no
Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Kl. 09.00-10.00 -Ordnært møte i Plan- og miljøutvalget.

Sakliste

Saknr	Tittel
001/19	Godkjenning av innkalling og sakliste
002/19	Godkjenning av møteprotokoll – 12.12.2018
003/19	Delegerte saker
004/19	Referatsaker
005/19	Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 202/4 og 202/126 Hjelmås
006/19	Søknad om dispensasjon frå arealføremål og oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad - gbnr 174/1 Totland
007/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus - gbnr 99/4 Våge
008/19	Dispensasjon for oppføring av bustad og frittliggande garasje - gbnr 195/71 Leiknes

14. januar 2019

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

Nora Gjerde
møtesekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
001/19	Plan- og miljøutvalet	PS	22.01.2019

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		19/64

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
002/19	Plan- og miljøutvalet	PS	22.01.2019

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		19/64

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og miljøutvalet - 12.12.2018

Møteprotokollen vert godkjent

Saksopplysningar:

Møteprotokoll for Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 12.12.2018
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 12.00 - 15.10

Synfaring:

- Hopland sak 153/18
- Helleåsen v/kapellet sak 154/18

Orientering:

- Handelsanslyse knytt til KPA og KPD KAA v/Sondre S. Haugen-rådgjevar Plan
- Hovudpunkt tilbakemelding frå Planforum v/Marte Eriksrud-rådgjevar Plan, Trude Langedal-rådgjevar Plan, Hans Kristian Dolmen-rådgjevar Plan

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Vetlemøy Wergeland	KRF	Medlem
Ståle Juvik Hauge	AP	Utvaleiar
Bent Risøy	KRF	Medlem
Malin Helene Knudsen	KRF	Medlem
Andreas Dyngen	Uavh	Medlem
Gro Anita Høgquist	H	Medlem
Ingrid J.Fjeldsbø	H	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Hogne Brunborg	AP	Medlem
Jørgen Herland	SP	Nestleiar
Karl Vågstøl	H	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Leidulv Brunborg	AP	Hogne Brunborg
Tom Erstad	H	Karl Vågstøl
Nils Markus Bakke	SP	Jørgen Herland

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Eilin H. Molvik-rådgjevar Byggesak, Frøydis Ones-avdelingsleiar Plan, Hans Kristian Dolmen-rådgjevar Plan, Hogne Haugsdal-ass.rådmann, Kaia Marie Amland-rådgjevar Plan, Marte Eriksrud-rådgjevar Plan, Siril Sylta-einingsleiar Byggesak, Sondre S Haugen-rådgjevar Plan, Trude Langedal-rådgjevar Plan, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
149/18	Godkjenning av innkalling og saksliste
150/18	Godkjenning av møteprotokoll
151/18	Delegerte saker
152/18	Referatsaker
153/18	Klage på avslag på søknad om deling av eigedom - gbnr 172/4 Hopland
154/18	Klage på avslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgekrav - gbnr 202/3 m.fl. Hjelmås
155/18	Dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad og garasje - 233/177 Eide indre
156/18	Dispensasjon frå LNF-føremålet og byggegrense mot sjø for frådeling av bustadtomt - gbnr 58/7 Lygre indre
157/18	Dispensasjon frå plankrav og byggegrense mot sjø for arealoverføring - gbnr 56/10 og 56/47 Hundvin
158/18	Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggegrensa mot veg for oppføring av tilbygg, påbygg og fasadeendring - gbnr 215/19 Eidsnes ytre
159/18	Dispensasjon frå LNF-føremålet for arealoverføring til bustadføremål - gbnr 195/4 og 195/28 Leiknes
160/18	Framlegg til endring av delegeringsreglement
161/18	Reguleringsplan Lindås barnehage - Framlegg til 1. gongs handsaming

149/18: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

12.12.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Endring saksliste: 149, 150, 151, 152, 153, 154, 157, 155, 156, 158, 159, 160, 161/18.
Eller ingen merknader, samrøystes.

PM - 149/18 VEDTAK:

Innkalling og saksliste er godkjent.

150/18: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent

12.12.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Møteprotokoll frå møte - 21.11.2018 vert godkjent, samrøystes.

PM - 150/18 VEDTAK:

Møteprotokoll frå møte - 21.11.2018 er godkjent.

151/18: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

12.12.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Meldinga vert teke til orientering, samrøystes.

PM - 151/18 VEDTAK:

Meldinga er teke til orientering.

152/18: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

12.12.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Meldinga vert teke til orientering, samrøystes.

PM - 152/18 VEDTAK:

Meldinga er teke til orientering.

153/18: Klage på avslag på søknad om deling av eigedom - gbnr 172/4 Hopland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom datert 25.09.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå H. Brunborg-Ap:

Saka vert utsett og utvalet ønsker ei synfaring i neste møte.

PM - 146/18 VEDTAK:

Saka vert utsett og utvalet ønsker ei synfaring i neste møte.

12.12.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Fellesframlegg v/V. Wergeland-Krf:

Plan og miljøutvalet tek klagen til følge og gir dispensasjon frå LNF formålet i kommunen sin arealplan til å opprette ny grunneigedom til bustadforemål 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 konflikhtar 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 følgje 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.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 153/18 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 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 konflikhtar 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 følgje 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.

154/18: Klage på avslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav - gbnr 202/3 m.fl. Hjelmås

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 jf. §§ 2.1.2 og 2.1.3 og reguleringsplan Apalen Sør /planid.: 1263-200809 § 1.3.6, datert 16.10.18 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå M. Knudsen-Krf:

Saka vert utsett og utvalet ønsker ei synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 147/18 VEDTAK:

Saka vert utsett og utvalet ønsker ei synfaring i neste møte.

12.12.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Fellesframlegg v/S. Hauge-Ap:

Plan og Miljøutvalet gjev klager medhald i klagen og med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav gjeve i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 og frå rekkefølgjekrav gjeve i reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6.

Plan og miljøutvalet har vore på synfaring i saka.

Plan og miljøutvalet har etter ei heilheitsvurdering funnet fordelene klart større enn ulempa med å gi dispensasjon.

Dispensasjon sett ikkje planene sitt overordna mål til side som var ved vedtaket i kommunestyre sin sak 5/11 eit mål å sikra ein større trafikkssikkerhet på strekninga. Det var meir tydeliggjort i vedtaket i sak om regulering av Apalen Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6. som gjeld same vegstrekning. Konsekvensen av dispensasjon og gjennomføring av skisserte tiltak vil gi ei svært stor økning i trafikkssikkerheten på strekningen i forhold til dagens situasjon. Det kjem også dagens brukar av vegen til gode med en mye større trafikkssikkerhet.

Rekkefølgjekrava i dei to planane er ulike og gir soleis forskjellsbehandling av dei to planane med tanke på gjennomføring og like behandling.

Dispensasjon gis på vilkår av at tiltakshaver/e gjennomfører foreslått tiltak skissert i søknaden i punkt 4.0 «Våre innspel til gjennomføring av trinnvis utbygging». I tillegg skal det etableres fortau på heile strekningen.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 154/18 VEDTAK:

Plan og Miljøutvalet gjev klager medhald i klagen og med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det permanent dispensasjon frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 og frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6.

Plan og miljøutvalet har vore på synfaring i saka.

Plan og miljøutvalet har etter ei heilheitsvurdering funnet fordelene klart større enn ulempa med å gi dispensasjon.

Dispensasjon sett ikkje planene sitt overordna mål til side som var ved vedtaket i kommunestyre sin sak 5/11 eit mål å sikra ein større trafikksikkerhet på strekninga. Det var meir tydeliggjort i vedtaket i sak om regulering av Apalen Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6. som gjeld same vegstrekning. Konsekvensen av dispensasjon og gjennomføring av skisserte tiltak vil gi ei svært stor økning i trafikksikkerheten på strekningen i forhold til dagens situasjon. Det kjem også dagens brukar av vegen til gode med en mye større trafikksikkerhet.

Rekkefølgekrava i dei to planane er ulike og gir soleis forskjellsbehandling av dei to planane med tanke på gjennomføring og like behandling.

Dispensasjon gis på vilkår av at tiltakshaver/e gjennomfører foreslått tiltak skissert i søknaden i punkt 4.0 «Våre innspel til gjennomføring av trinnvis utbygging». I tillegg skal det etableres fortau på heile strekningen.

155/18: Dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad og garasje - 233/177 **Eide indre**

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen), vert det gjeve dispensasjon for oppføring av einebustad og garasje på gbnr 233/177. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

- 1. Einebustaden held seg innanfor føresegnene i KPA punkt 5.14.**
- 2. Privatrettslege høve må vere dokumentert før sjølve byggjesaka.**
- 3. Løyve til utvida bruk av avkøyrser til kommunal veg skal ligge føre før sjølve byggjesaka.**

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande stikkleidningar for vatn og avløp, intern

veg og parkeringsareal.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

12.12.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 155/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen), vert det gjeve dispensasjon for oppføring av einebustad og garasje på gbnr 233/177. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

1. Einebustaden held seg innanfor føresegnene i KPA punkt 5.14.
2. Privatrettslege høve må vere dokumentert før sjølvbyggjesaka.
3. Løyve til utvida bruk av avkøyrsl til kommunal veg skal ligge føre før sjølvbyggjesaka.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande stikkleidningar for vatn og avløp, intern veg og parkeringsareal.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

156/18: Dispensasjon frå LNF-føremålet og byggegrense mot sjø for frådeling av bustadtomt - gbnr 58/7 Lygre indre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommunedelplan), vert det gjeve dispensasjon for alternativ 1 som gjeld frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom samt etablering av ny tilkomstveg. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

- Bustad nr. 2 ikkje vert oppført.
- Resterande landbruksareal på gbnr 58/7 vert samanføyd med gbnr 58/2.
- Den nye grunneigedomen si storleik vert sett til ca. 3 mål. Eigedomens si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Dispensasjonen omfattar også etablering av ny intern avkøyrsl og parkeringsareal.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om delingsvedtaket ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

12.12.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 156/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommunedelplan), vert det gjeve dispensasjon for alternativ 1 som gjeld frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom samt etablering av ny tilkomstveg. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

- Bustad nr. 2 ikkje vert oppført.
- Resterande landbruksareal på gbnr 58/7 vert samanføyd med gbnr 58/2.
- Den nye grunneigedomen si storleik vert sett til ca. 3 mål. Eigedomens si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Dispensasjonen omfattar også etablering av ny intern avkøyrsl og parkeringsareal.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om delingsvedtaket ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

157/18: Dispensasjon frå plankrav og byggjegrense mot sjø for arealoverføring - gbnr 56/10 og 56/47 Hundvin

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon plankravet og byggjegrensa mot sjø for arealoverføring av eit areal på om lag 300 m2 mellom gbnr 56/10 og 56/47 slik det er søkt om.

12.12.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 157/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet og byggjegrensa mot sjø for arealoverføring av eit areal på om lag 300 m2 mellom gbnr 56/10 og 56/47 slik det er søkt om.

158/18: Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggegrensa mot veg for oppføring av tilbygg, påbygg og fasadeendring - gbnr 215/19 Eidsnes ytre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon LNF-føremålet og byggjegrensa mot fylkesveg 393 for etablering av tilbygg, påbygg og fasadeendring på bustad på gbnr 215/19 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- Minste avstand mellom bygning og midt veg skal vera 9,5 meter.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

12.12.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 158/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon LNF-føremålet og byggjegrensa mot fylkesveg 393 for etablering av tilbygg, påbygg og fasadeendring på bustad på gbnr 215/19 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- Minste avstand mellom bygning og midt veg skal vera 9,5 meter.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

159/18: Dispensasjon frå LNF-føremålet for arealoverføring til bustadføremål - gbnr 195/4 og 195/28 Leiknes

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 vedkomande rettsverknad av arealdelen av kommuneplanen vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet for arealoverføring av om lag 330 m2 til gbnr 195/28.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m vert det gjeve løyve til arealoverføring av om

lag 330 m2, frå gbnr 195/4 til gbnr 195/28. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonskart datert 27.09.2018, jf. pbl. § 29-4.
2. Nøyaktig storleik på arealet vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikelova.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

12.12.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 159/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 vedkomande rettsverknad av arealdelen av kommuneplanen vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet for arealoverføring av om lag 330 m2 til gbnr 195/28.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 330 m2, frå gbnr 195/4 til gbnr 195/28. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonskart datert 27.09.2018, jf. pbl. § 29-4.
2. Nøyaktig storleik på arealet vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikelova.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

160/18: Framlegg til endring av delegeringsreglement

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Ved administrativ innstilling om å gje dispensasjon frå kommuneplan og kommunedelplan, skal vedtak fattast i Plan- og miljøutvalet, men administrasjonen kan fatte vedtak administrativt der søknad gjeld:

- Dispensasjon for mindre tiltak i plan- og bygningsloven § 20-4 bokstav a-c og e (dvs. alt unntatt delingssaker i bokstav d) og tiltak unntatt søknadsplikt i plan- og bygningsloven § 20-5.
- Dispensasjon for tilbygg med bygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA) inntil 100 m² som ikkje gjev ny bueining.
- Dispensasjon for påbygg med bruksareal (BRA) inntil 100 m² som ikkje gjev ny bueining.
- Dispensasjon for arealoverføring inntil 200 m².
- Dispensasjon for etablering av vass- og avløpsanlegg med tilhøyrande leidningar.
- Dispensasjon for riving av eksisterande bustad og fritidsbustad og oppføring av ny bustad/fritidsbustad.
- Ved administrativ innstilling om avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplan og kommunedelplan kan vedtak fattast administrativt.
- Dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan skal handsamast administrativt.
- Saker av prinsipiell karakter skal handsamast av Plan- og miljøutvalet.
- Klager på vedtak etter plan- og bygningslova skal handsamast av Plan- og miljøutvalet før dei vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland som klageinstans.

12.12.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 160/18 INNSTILLING:

Innstilling frå Plan- og miljøutvalet - 12.12.2018:

Ved administrativ innstilling om å gje dispensasjon frå kommuneplan og kommunedelplan, skal vedtak fattast i Plan- og miljøutvalet, men administrasjonen kan fatte vedtak administrativt der søknad gjeld:

- Dispensasjon for mindre tiltak i plan- og bygningsloven § 20-4 bokstav a-c og e (dvs. alt unntatt delingssaker i bokstav d) og tiltak unntatt søknadsplikt i plan- og bygningsloven §

20-5.

- Dispensasjon for tilbygg med bygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA) inntil 100 m² som ikkje gjev ny bueining.
- Dispensasjon for påbygg med bruksareal (BRA) inntil 100 m² som ikkje gjev ny bueining.
- Dispensasjon for arealoverføring inntil 200 m².
- Dispensasjon for etablering av vass- og avløpsanlegg med tilhøyrande leidningar.
- Dispensasjon for riving av eksisterande bustad og fritidsbustad og oppføring av ny bustad/fritidsbustad.

- Ved administrativ innstilling om avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplan og kommunedelplan kan vedtak fattast administrativt.
- Dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan skal handsamast administrativt.
- Saker av prinsipiell karakter skal handsamast av Plan- og miljøutvalet.
- Klager på vedtak etter plan- og bygningslova skal handsamast av Plan- og miljøutvalet før dei vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland som klageinstans.

161/18: Reguleringsplan Lindås barnehage - Framlegg til 1. gongs handsaming

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Lindås barnehage, planID 1263-201803, ut til høyring og offentleg ettersyn.

Før framlegget kan leggjast ut må følgjande punkt endrast / rettast i plandokumenta:

Føresegn

1. Nye punkt knytt til rekkjefølgje om anleggsperiode og rammeløyve
 - § 4.1. Før/ved igangsetting skal avkøyrsløp til planområdet (o_SV) vere opparbeidd slik at anleggstrafikk og ferdsle langs FV398 elles kan skje på ein trygg måte
 - § 4.2. Saman med søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for korleis avrenning til Prestelva under anleggsperioden vert handtert og kva førebyggjande tiltak som (eventuelt) skal gjerast, jfr. pkt. 3.6
 - § 4.3. Til søknad om rammeløyve skal det liggje føre godkjent detaljplan for vatn, avlaup, overvatn og slokkevatn
 - ...?

2. Uklare tilhøve mellom plankart, føresegn og planomtale må rettast opp og samordnast.

.....

12.12.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ettersendt sak "Reguleringsplan Lindås barnehage - Framlegg til 1.gongs handsaming" vart handsama i møte.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 9 røyster, mot 1 røyst (A. Dyngen-Uavh)

PM - 161/18 VEDTAK:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Lindås barnehage, planID 1263-201803, ut til høyring og offentleg ettersyn.

Før framlegget kan leggjast ut må følgjande punkt endrast / rettast i plandokumenta:

Føresegn

1. Nye punkt knytt til rekkjefølgje om anleggsperiode og rammeløyve
 - § 4.1. Før/ved igangsetting skal avkøyrsløp til planområdet (o_SV) vere opparbeidd slik at anleggstrafikk og ferdsle langs FV398 elles kan skje på ein trygg måte
 - § 4.2. Saman med søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for korleis avrenning til Prestelva under anleggsperioden vert handtert og kva førebyggjande tiltak som (eventuelt) skal gjerast, jfr. pkt. 3.6
 - § 4.3. Til søknad om rammeløyve skal det liggje føre godkjent detaljplan for vatn, avlaup, overvatn og slokkevatn
 - ...?
2. Uklare tilhøve mellom plankart, føresegn og planomtale må rettast opp og samordnast.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
003/19	Plan- og miljøutvalet	PS	22.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	19/64

Delegerte saker

Vedlegg:

Saksnummer	Tittel
690/18	Avslag på søknad dispensasjon og løyve til utfylling i sjø - gbnr 212/19 Eikanger øvre
683/18	Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 217/46 Romarheim
687/18	Avslag på søknad om dispensasjon for ombygging/tilbygg på eksisterande naust/hytte - gbnr 245/9 Kvamme
617/18	Avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring av driftsbygning - gbnr 172/3 Hopland
668/18	Avslag på søknad om oppføring av tilbygg - gbnr 188/193 og 188/198 Gjervik ytre
020/19	Delvis løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hoveddel - gbnr 137/282 Alver
636/18	Dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av utestove - gbnr 202/130 Hjelmås
005/19	Dispensasjon og løyve til rehabilitering og påbygg på hytte - gbnr 70/48 Feste nordre
006/19	Dispensasjon og løyve til etablering av teknisk infrastruktur innan reguleringsplan Sundheim - gbnr 137/203 Alver
004/19	Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 103/40 Fjellanger
023/19	Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 106/37 Fanebust
011/19	Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 137/406 Alver
684/18	Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 58/35 Lygre indre
686/18	Dispensasjon til arealoverføring - gbnr 245/9 og 245/14 Kvamme
635/18	Du må rette det ulovlege forholdet - vedtak om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 133/79 Soltveit søndre

010/19	Ferdigattest - gbnr 137/201 Alver
012/19	Ferdigattest - gbnr 188/757 Gjervik ytre
674/18	Ferdigattest - gbnr 43/9 Natås
678/18	Ferdigattest - reparasjon av bustad - gbnr 196/166 Midtgård
022/19	Ferdigattest bruksendring - gbnr 147/8 Sellevoll
664/18	Ferdigattest bustad med sekundærbueining - gbnr 239/125 Eknes ytre
691/18	Ferdigattest driftsbygning/naust - gbnr 83/1 Spjotøy
679/18	Ferdigattest flytebryggje - gbnr 60/15 Langenes
032/19	Ferdigattest fritidsbygg - gbnr 62/45 Tofting
008/19	Ferdigattest lager og leskur for hest - gbnr 184/2 Halsteindal
700/18	Ferdigattest LPG gassforsyningsanlegg - gbnr 221/15 Eikefet
699/18	Ferdigattest på naust - gbnr 238/84 Eknes indre
001/19	Ferdigattest rehabilitering av skorstein - gbnr 171/17 Seim
661/18	Ferdigattest tilbygg - gbnr 195/122 Leiknes
017/19	Ferdigattest tilbygg - gbnr 177/37 Nesse
662/18	Ferdigattest tilbygg - gbnr 188/671 Gjervik ytre
658/18	Ferdigattest tomannsbustad - gbnr 123/146
037/19	Gbnr 202/4 Hjelmås - Løyve til deling og omdisponering - jordlova §§9 og 12
640/18	Godkjenning av tiltaksplan for forureina grunn - Kvassnesvegen
677/18	Godkjent endring av løyve for reparasjon av bustad - gbnr 196/166 Midtgård
671/18	Igangsettingsløyve for kai - gbnr 70/26 Feste nordre
035/19	Igangsettingsløyve for Sigevassanlegg NGIR - gbnr 177/36 Nesse
675/18	Igangsettingsløyve for vassleidning - gbnr 131/4 Remme m fl og 141/97 Fosse indre m fl
680/18	Konsesjon for kjøp av tilleggsjord gbnr 110/5 Syslak
014/19	Løyve til etablering av VA-anlegg - gbnr 188/116 Gjervik ytre
025/19	Løyve til arealoverføring - gbnr 195/2 og 195/235 Leiknes
689/18	Løyve til endra høgde på bustad - gbnr 137/793 Alver
028/19	Løyve til endring av rammeløyve for oppføring av Region Nordhordland Helsehus - gbnr 188/323 Gjervik ytre
673/18	Løyve til etablering av avløpsanlegg - gbnr 60/8 Langenes
676/18	Løyve til etablering av felles avløpsanlegg - gbnr 124/24, 124/25 og 124/26 Kjeilegavlen
666/18	Løyve til etablering av minireinseanlegg - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseide)
033/19	Løyve til etablering av utomhusanlegg - gbnr 188/778, 188/793 og 188/794 Gjervik ytre
030/19	Løyve til etablering av veg og anlegg for vatn og avløp - gbnr 196/4 m.fl Midtgård
670/18	Løyve til frådeling av festetomt - gbnr 137/284/6 Alver

034/19	Løyve til omdisponering og delinga etter jordlova på gbnr 174/1 Totland (Seim)
021/19	Løyve til oppføring av 4-mannsbustad innan felt f_BK02 - gbnr 137/203 Alver
024/19	Løyve til oppføring av 6-mannsbustad Sundheim felt BK03 - gbnr 137/203 Alver
026/19	Løyve til oppføring av 6-mannsbustad Sundheim felt BK04 - gbnr 137/203 Alver
027/19	Løyve til oppføring av 8-mannsbustad Sundheim felt BK01 - gbnr 137/203 Alver
009/19	Løyve til oppføring av einebustad med dobbel garasje - gbnr 56/163 Hundvin
685/18	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 108/410 Lindås
696/18	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 137/796 Alver
029/19	Løyve til oppføring av gjødsellager - gbnr 107/2 Kolås
692/18	Løyve til oppføring av terrasse - gbnr 196/35 Midtgård
002/19	Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 172/75 Hopland
650/18	Løyve til oppføring av tilbygg og carport på bustadhus - gbnr 196/31 Midtgård
698/18	Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 188/230 Gjervik ytre
665/18	Løyve til utslepp - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseide)
693/18	Mellombels bruksløyve - gbnr 141/78 Kvamme nedre
688/18	Mellombels bruksløyve - gbnr 195/76 Leiknes
695/18	Mellombels bruksløyve 4-mannsbustad - gbnr 141/84 Kvamme nedre
694/18	Mellombels bruksløyve teknisk infrastruktur reguleringsplan Stølshaugane - gbnr 141/1 Kvamme Nedre
660/18	Mellombels dispensasjon og rammeløyve for endra planløyving 1.etg. - gbnr 188/633 Gjervik ytre
682/18	Ny handsaming av søknad om redusert gebyr - gbnr 137/807 Alver
015/19	Oppheving av avvisingsvedtak - gbnr 56/9 Hundvin
003/19	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 188/182 og 188/198 Gjervik ytre
659/18	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 56/163 Hundvin
672/18	Utsleppsløyve for hytte - gbnr 60/8 Langenes
007/19	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 127/146 - Mongstad
681/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 233/6 - Eide Indre
663/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 239/125 - Eknes Ytre
657/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 56/160 - Hundvin
018/19	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 56/163 - Hundven

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
004/19	Plan- og miljøutvalet	PS	22.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	19/64

Referatsaker

Vedlegg:

Saksnummer	Tittel
001/19	Klageavgjer byggesak - gbnr 174/24 Totland
002/19	Klageavgjerd - gbnr 239/8 Eknes ytre
003/19	Stadfesting mindre endring av reguleringsplan - Landbasert akvakulturanlegg Bjørsvik
004/19	Vedtak - gebyrreduksjon - gbnr 11/135 Hølleland

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Dykkar ref.: 18/1356 - 18/15667 Vår dato: 29.11.2018
Vår ref.: 2018/11767
Arkivnr.: 423.1

LINDÅS KOMMUNE
Felles postmottak Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 174 bnr. 24, Totland, Lindås kommune- tiltakshavar: Ivar Hopland

Fylkesmannen i Hordaland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen for oppføring av naust på eigendommen. Fylkesmannen stadfestar kommunen sitt vedtak.

Vi viser til Kommunal- og Moderniseringsdepartementet si oversending av 19.11.2018, kor Fylkesmannen i Rogaland blei oppnemnd som settefylkesmann.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om løyve og dispensasjon frå kommuneplanens arealdel og byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen i samband med oppføring av naust. Søknaden er grunngjeven med at det tidlegare har vært eit naust på eigendommen og at naustet er positivt for å nytta eigendommen til fritid og friluftsliv.

Det har ikkje komme inn nabomerknadar mot søknaden.

Fylkesmannen i Hordaland si miljøvernavdeling har i brev av 29.05.2018 rådd i frå at dispensasjon blir gitt. Fylkesmannen i Hordaland peika på at området er eit viktig friluftsområde og at strandsoneverdiane i området må vernast.

Byggesaksavdelinga i Lindås kommune gjorde 17.07.2018 følgjande vedtak:

”Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8 for oppføring av naust.

Då dispensasjonen er avslått vert ikkje søknad om oppføring av naust handsama.

(...)”

Tiltakshavar påklaga vedtaket i brev 26.07.2018.

Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune tok klaga til følge 29.08.2018 med følgende vedtak:

”Plan- og miljøutvalet tek klagen til følge og gir dispensasjon i saka. Det vert dispensert frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og frå plan og bygningslovens § 1-8, byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø. Det vert gitt løyve til å byggja naust på Gnr./Bnr. 174/24. (...)”

Vedtaket blei påklaga av Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 13.09.2018. Klagaren held fast på sine merknader i den tidlegare uttalen. Klagaren peiker m.a. på at omsynet bak føremål vert vesentleg sett til side og at meiner det er få grunner som taler for å gje dispensasjon. Fylkesmannen i Hordaland meiner og at dispensasjon vil gje uheldige presedensverknader for området.

Plan- og miljøutvalet behandla klagen 17.10.2018 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Det er gitt utsett iverksetjing av vedtaket i brev av 24.09.2018.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gje dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan prøves fullt ut av Fylkesmannen.

Søknaden gjeld oppføring av eit naust med bygd areal (BYA) på 32m². Måla er oppgitt til 7,2 x 4,4m og tiltaket har ei mønehøgde på 3m.

Tiltaket krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl. §§ 20-2 jf. 20-1 første ledd bokstav a. Kommunen skal gje løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgivinga, jf. pbl. § 21-4.

Eigedommen som ikkje er regulert er i kommuneplanen si arealdel 2011-2023, godkjent 22.09.2011, vist med arealføremålet landbruk, natur og friluftsområdet (LNF-område) kor det i utgangspunktet berre er tillate med nødvendige tiltak for landbruket, jf. pbl. § 11-7 nr. 5.

Naustet ligg innanfor 100-metersbeltet lang sjøen. Tiltaket krev etter dette dispensasjon frå LNF-føremålet kommeplanen og byggingsforbod i 100- metersbeltet, jf. pbl. § 11-6 andre ledd og pbl. § 1-8 andre ledd. Det er søkt dispensasjon.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen bygger på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggst vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar heiter det følgjande i ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ,

kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Fylkesmannen viser ellers til forskrift om statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen der Lindås kommunen er nemnt som eit område (kategori 2) der utbyggingspresset i strandsona er stort og kor byggeforbodet i pbl. § 1-8 derfor som hovudregel bør praktiserast strengt.

Hovudomsyna bak byggeforbodet i pbl. § 1-8 andre ledd omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser i strandsona. I det aktuelle området skal desse omsyna også ivaretakast av LNF-føremålet i kommuneplanen. Spørsmålet er difor om ein dispensasjon vil sette desse omsyna vesentleg til side.

Eigendommen ligg i eit flatt, forhaldsvis eksponert i eit opent og lite utbygd område med betydelege natur- og landskapskvaliteter. Området er truleg også godt eigna som eit tur- og rekreasjonsområde for ålmenta. Byggetiltaket vil etter Fylkesmannens vurdering medføre at naturlandskapet på eigendommen får eit meir utbygd og privatisert preg enn det har i dag.

Etter Fylkesmannens vurdering inneber det ovannemnde samla sett at dei nemnde omsyna bak byggeforbodet i pbl. § 1-8 og LNF-føremålet i kommuneplanen bli sett vesentleg til side dersom det vert gjeve dispensasjon. Fylkesmannen har i denne samanheng også lagt vekt på at ein dispensasjon kan medføre uønskt presedens i andre saker kor det er ønske om liknande utbygging andre stader i kommunen. Fylkesmannen kan ellers ikkje sjå at fordelane tiltakshavar får med å nytta eigendommen til naust for friluftsmål etter i samla vurdering er klårt større enn ulempene det er vist til ovanfor.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 29.08.2018 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Lone Merethe Solheim
avdelingsdirektør

Svein Harald Dyngen
førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Svein Harald Dyngen/Svein Asle Wiik
Saksbehandlar telefon: 51568711
E-post: fmroshd@fylkesmannen.no

Kopi til:

Ivar Hopland

FYLKESMANNEN I

HORDALAND

Risåsen 9

Postboks 7310

5912

5020

BERGEN



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Dykkar ref.: 17/2951
FMHO ref.: 18/4082

Vår dato: 12.12.2018
Vår ref.: 2018/11488
Arkivnr.: 423.1

LINDÅS KOMMUNE
Felles postmottak Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Klageavgjerd i byggjesak - gnr. 239 bnr. 8, Eknes ytre, Lindås kommune-tiltakshavar: Ove Eknes, Wenche Eknes og Ranveig Anny Eknes Reikerås

Fylkesmannen i Hordaland (FMHO) har påklaga kommunen sitt vedtak om løyve til å dele frå to bustadtomter. Fylkesmannen i Rogaland (FMRO) gjer om kommunen sitt vedtak slik at det ikkje blir gjeve dispensasjon og løyve til å dele frå bustadtomtene.

Vi viser til oversending datert 12.11.2018 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet med oppnemning av FMRO som settefylkesmann til å gjere vedtak i klagesaka.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om frådelling av to bustadtomter, kvar for seg på ca. 1000 m² og ca. 1100 m². Området er i kommuneplanen sin arealdel sett av for landbruks-, natur-, friluftsføremål samt reindrift (LNFR-føremål) med spreidde bustader. Søknaden er grunngjeven med at kommuneplanen legg opp til styrking av bygdene med mellom anna spreidde bustader. Det blir peika på at eigedomane kan knytast til etablert infrastruktur og vil ha minirensaneanlegg. Vidare peiker tiltakshavar på at eigedomane ikkje har vore i bruk som slåttemark eller beite i alle fall dei siste 70 år, og at det er få ledige byggetomter i området.

FMHO har i brev av 12.4.2018 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Lindås kommune avsto søknaden i vedtak av 29.5.2018, men etter klage frå tiltakshavar gjorde Plan- og miljøutvalet 29.8.2019 følgjande vedtak:

”Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, og gir dispensasjon i saka.

Arealet som er søkt frådelt ligg i område som er avsett til føremålet LNF med spreidd bustadbygging med null nye bustadar. I Strategi 32 i samfunnsdelen til kommuneplanen for Lindås står det at ein skal leggje til rette for LNF spreidd og spreidd bustadbygging på bygdene.

Det er for inneverande planperiode ikkje opna for nye einingar i området. Det vil sei at frådelling av to nye bustadtomter krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå KPA

§ 5.11 og §5.12. Landbruksjef sier at dette arealet har ingen verdi for landbruket og han kan vera positiv til omdisponering/deling. Området kjem ikkje i konflikt med strandsona, då tomtene vil liggje ca 200 meter fra nærmaste strandlinje. Det er sett som mål for planarbeidet at bygdene skal styrkast med mindre bustadfelt eller opning for spreidd utbygging. Det er få tomter att i regulerte byggjefelt, og det er ikkje realistisk med snarleg realisering av område B32 som vert vist til i avslaget. Ei godkjenning av dispensasjon vil passe helt inn i målsettinga og strategien om spreidd bustadbygging i bygdene i kommunen sin samfunnsplan. Tomtene vil vidare komplettere/fylle ut rekka av hus som ligg ut mot Eknesvågen på øvre del av Eknes. Tomtene vil vera tilknytta etablert infrastruktur.

Utvalget ser ikkje ulemper med dispensasjonen. Kommuneplanen sin arealdel til tiltak i LNFområde vert ikkje sett vesentleg til side. Foremonene med å få nye bustadar inn for å oppretthalda levande bygder er større enn ulempene med å oppretthalde avslaget."

Vedtaket blei påklaga av FMHO i brev datert 26.6.2017. Klagaren peiker m.a. på at tiltaket vil omdisponere dyrkbar mark, fragmentere samanhengande landbruksareal, og skape potensiell konflikt mellom landbruksomsyn og bustadomsyn, og at vilkåra for å gi dispensasjon dermed ikkje er oppfylt.

Plan- og miljøutvalet behandla klagen den 17.10.2018 og fatta følgjande vedtak:

"Klagen vert ikkje teke til følge. PMU sitt vedtak datert 29.08.2018 opprettholdes med følgjande endring:

"Utvalget ser ikkje ulemper med dispensasjonen" endres til "PMU vurderer at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene".

Det omsøkte tiltaket vil være i tråd med strategi 32 i kommuneplanens samfunnsdel om å leggje til rette for spredt busetnad i heile kommunen, og sett såleis ikkje kommuneplanens overordna føringer til sides. Området er lagt ut som LNF spredt bolig utan tallfesting av einingar.

PMU har gjennomgått Fylkesmannen sine innspel og finn ingen nye moment som endrar vårt standpunkt."

Kommunen har 18.9.2018 gjeve utsett iverksetting i saka fram til klagen er endeleg behandla.

Fylkesmannen viser til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

FMRO legg til grunn at klagar har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefrista, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Fylkesmannens kompetanse ved behandling av klagesaka går fram av fvl. § 34 andre ledd som lyder:

"Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret."

Frådeling av eigedom krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl. §§ 20-1 og 20-2. Kommunens skal gi løyve dersom byggjetiltaket ikkje er i strid med føresegn som er gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 21-4 og pbl. § 1-6 andre ledd

Eigedomen er i kommuneplanen vist med arealføremålet LNFR med spreidde bustader, jf. pbl. § 11-7 første ledd nr 5 bokstav b) I kommuneplanføresegnene pkt. 5.11 går det fram at det ikkje er høve til å byggje fleire bustader på Eknes, og i pkt. 5.12 heiter det at det «ikkje skal byggjast på ... samanhengande innmarksbeite». Ifølge markslagskart frå Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) er heile området som er søkt frådelt klassifisert som innmarksbeite. Frådeling av bustadeigedom vil dermed krevje dispensasjon frå desse to føresegna.

Lindås kommune har gitt dispensasjon frå pkt. 5.12 i kommuneplanføresegnene. FMRO kan ikkje sjå av sakspapira at tiltakshavar har søkt om dispensasjon frå denne føresegna. Vi peiker på at det ikkje er høve for kommunen til å gje dispensasjon utan at det ligg føre ein grunngjeven søknad om dispensasjon, jf. pbl. § 19-1 Denne dispensasjonen er derfor ugyldig og blir oppheva av FMRO. Spørsmålet i det vidare er om det er rettsleg grunnlag for å dispensere frå kommuneplanføresegnene pkt. 5.11, som ikkje opnar for nye bustader på Eknes.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vurderinga av om lovens vilkår for å kunne dispensere vil vere eit rettsbruksskjøn. Forvaltningslovas regel om å vektlegge det kommunale sjølvstyret kjem difor berre til bruk ved interesseavveginga om dispensasjon skal gis når lovas formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt. Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet uttala følgjande i Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I arbeidet med kommuneplanen blei området ved Eknes vurdert å vere så utbygd at det ikkje skulle byggast nye bustader i området i inneverande planperiode. Kommunen valde m.a.o. å prioritere omsynet til LNFR-interessene i området foran utbyggingsinteressene då kommuneplanen blei vedtatt. FMRO er på denne bakgrunn einig med rådmannen i at dersom det evt. skal opnast for nye bustadar i det aktuelle området, bør dette skje gjennom ei rullering av gjeldande kommuneplan og ikkje ved at det blir dispensert frå kommuneplanen. Å gi dispensasjon frå kommuneplanen og løyve til å dele frå dei to bustadtomtene vil etter FMRO's vurdering i betydeleg grad svekke kommuneplanen som styringsverktøy og informasjonsgrunnlag når det gjeld arealbruken i området. Vi har i denne samanheng også lagt vekt på at ein dispensasjon kan gje lite ønskelege presedensverkingar i andre og liknande saker.

Ein dispensasjon vil vidare medføre at ca. 2,1 mål dyrkbar jord blir omdisponert til utbyggingsformål. Dette er lite ønskeleg, jf. statlege føringar som peiker på at jordvern skal prioriterast meir enn før. FMRO visar også til at det i ein dispensasjonsvurdering etter pbl. § 19-2 skal leggjast særleg vekt på ein dispensasjons konsekvensar for jordvernet. Etablering av to fritt omsettelege bustadeigedomar kan vidare på sikt føre til konflikhtar mellom bustadomsyn og landbruket på staden. Det kan til dømes vere konflikhtar knytt til støy, støv og lukt frå landbruket. Slike ulemper kan i verste fall føre til krav om restriksjonar på landbruksverksemda i området. FMRO finn på denne bakgrunn at ein dispensasjon vil sette omsynet til LNFR-interessene i området vesentleg til side. Vi kan elles vanskeleg sjå at ein dispensasjon vil medføre fordelar som etter ein samla vurdering er klart større enn ulempene det er peika på ovanfor.

FMRO finn etter dette å måtte gjere om kommunens vedtak.

Vedtak:

Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak av 29.8.2018 slik at det ikkje blir gjeve dispensasjon og løyve til deling.

Klagen blir tatt til følgje.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Lone M. Solheim
avdelingsdirektør

Odd-Arild Holen
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Odd-Arild Holen/Erik Thomsen
Saksbehandlar telefon: 51 56 87 14
E-post: fmrooah@fylkesmannen.no

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Oddvar Reikerås	5913 Eikangervåg	5993	Ostereidet
Ove Malvin Eknes	Eidavegen 209	5993	OSTEREIDET
Ranveig A Eknes Reikerås	5913 Eikangervåg	5993	Ostereidet
Wenche Eknes	Fanahammeren 24	5244	Fana



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Hilde Rasmussen Nilsen, 5557 2371

Vår dato
04.12.2018
Dykkar dato
07.09.2018

Vår referanse
2018/11904 421.4
Dykkar referanse
15/4199 – 18/27610

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås kommune - Bjørsvik - Landbasert akvakulturanlegg - Mindre endring av reguleringsplan

Vi viser til Lindås kommune si oversending av 07.09.2018, motteken her 24.09.2018.

Vedtak

Fylkesmannen i Hordaland stadfester plan- og miljøutvalet sitt vedtak av 13.06.2018, sak 085/18, godkjenning av mindre endring av reguleringsplan Bjørsvik, landbasert akvakulturanlegg, plan-id 1263-200704.

Bakgrunn for saka

Lerøy Vest har sidan 2010 arbeid med å få etablert eit heilt nytt settefiskanlegget i Bjørsvik. I samband med byggetrinn 2 vart det søkt om og gitt løyve til riving av «Ishuset». Multiconsult AS har på vegner av Lerøy Vest søkt om endring av reguleringsplanen, der ein ynskjer å legge til rette for ei forlenging av hall B som no er under bygging, i området der «Ishuset» tidlegare stod. For å kunna gjera dette må byggegrensa i gjeldande plan justerast.

Lindås kommune har i samband med endringssøknaden også bede om at ein inkluderer tidlegare gitte dispensasjonsløyver i planendringa, slik at ein får oppdatert plankart og føresegner i tråd med desse.

Anne Lise Fjelde Skjelvik og Bjarne Magnar Trefall, naboar til planområdet og eigarar av gnr 229 bnr 1 og 2, har klagt over vedtaket den 02.08.2018. Klagen er rettidig.

I klagen viser dei til sine merknader til planendringa, der dei kommenterte at delar av eigedomane deira har vorte brukt som sikringsområde for Lerøy og at det allereie er utført rassikring der. Det vil seie at Lerøy har tatt seg til rette på annan manns eigedom og på område som ligg utanfor planområdet, utan avtale med klagarane som grunneigarar.

Klagarane krev elles at byggegrensa ikkje går nærare grensa mot eigedomane deira enn det den gamle planen opna for.

Plan- og miljøutvalet handsama klagen i møte den 29.08.2018, sak 107/18. Klagen vart ikkje teken til følgje. Saka vart etter det sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Fylkesmannen ser saka slik

Etter plan- og bygningslova (pbl) § 12-12, jf. § 1-9, kan vedtak i reguleringsaker klagast inn for departementet. Gjennom rundskriv T 8/86 er departementet sin myndighet som klageinstans delegert til Fylkesmannen.

Forvaltningslova (fvl) gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Fylkesmannen kan som klageinstans prøve alle sider av saka, jf. fvl § 34. Det følgjer av fvl § 34 andre ledd at Fylkesmannen som statleg instans skal leggje stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret ved prøvinga av det frie skjønn.

Planarbeidet skal i samsvar med pbl § 1-1 fremje lova si målsetjing om berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar. Det er kommunestyret som er ansvarleg for planarbeidet i kommunen og som skal ta stilling til om eit område skal regulerast og til kva formål. Det er eit spørsmål som er underlagt kommunen sitt frie skjønn.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar vil det ofte vere motstridande omsyn som gjer seg gjeldande. Spørsmålet vert då om dei vurderingane som ligg til grunn for valet av reguleringsformål og utforming av reguleringsføresegner har vore tilstrekkeleg grundige og bygger på lovlege reguleringsmessige omsyn. Fylkesmannen må ved handsaminga av klagesaka òg vurdere om det er gjort sakshandsamingsfeil i reguleringsprosessen.

Mindre endring

Utgangspunktet er at det er dei same føresegnene som gjeld for endring av plan som for utarbeiding av ny reguleringsplan, jf. pbl § 12-14 første ledd. Andre og tredje ledd i føresegna opnar likevel for ein enklare og delegert prosess for mindre endringar.

Fylkesmannen har funne det klart at denne reguleringsendringa kan handsamast som ei mindre reguleringsendring, jf. pbl § 12-14, andre ledd og tredje ledd, slik det er gjort her.

Sakshandsaminga

Fylkesmannen kan ikkje finne nokre sakshandsamingsfeil ved prosessen. Vi viser mellom anna til at det har vore lagt til rette for medverknad, og til at klagar har kome med merknader som kommunen har vurdert.

Endring av byggegrensa

I planskildringa går det fram at den opphævelege byggegrensa gjekk på skrå gjennom eksisterande gamle bygg på staden. Dei gamle bygga er rivne. Forslagsstillar meiner at forma på byggegrensa var lite eigna til å utforme eit funksjonelt bygg. Det er opplyst at den nye hallen i større grad fylgjer eksisterande bygg som var på området, og at to hjørne på den nye hallen dermed er utanfor byggegrensa.

I vår vurdering av saka har vi funne at byggegrensa er justert marginalt frå den opphævelege byggegrensa, og at den nye byggegrensa i all hovudsak er i samsvar med dei dispensasjonane som allereie er gjeve innan planområdet.

Fylkesmannen kan ikkje finne at det ligg føre nokon sakshandsamingsfeil her, og har ingen innvendingar til kommunen sine planfaglege vurderingar.

Fjellsikring

I innleiinga til reguleringsplanen sine føresegner står det at fjellsida bak settefiskanlegget skal sikrast som del av utbygginga. Og i føresegnene til reguleringsplanen pkt 2.5 står det: *«Som del av rammesøknad skal det følgje rapport frå geoteknisk undersøking av fjellskrenten bak anlegget, og denne rapporten skal gjere greie for sikringstiltak.»*

Krava om naudsynt fjellsikring er ikkje nye med denne endringa av reguleringsplanen. Sjølv føresegna kan difor ikkje påklagast no.

Når det gjeld kor og korleis den naudsynte fjellsikringa vert utført, finn Fylkesmannen at det ikkje er eit brot med plan- og bygningslova at det ikkje er satt av areal for fjellsikring i reguleringsplanen. Fylkesmannen finn som kommunen at det er vanleg at areal for fjellsikring ikkje er teikna inn i sjølv reguleringsplankartet, og at det er vanleg at fjellsikring må løysast først i samband med sjølv utbygginga. Vi viser til at det er geologiske vurderingar som må definere kor eventuell fjellsikring må utførast, og at det er vanskeleg å vite kor dette må vere når ein teiknar reguleringsplankartet.

Fylkesmannen finn vidare at det ikkje er nokon feil i at reguleringsplanen ikkje tar stilling til privatrettslege tilhøve. Vi viser til at reguleringsplanar ikkje endrar eigedomsretten eller andre private rettar til partane.

På bakgrunn av at fjellsikring er eit naudsynt og bindande rekkefølgjekrav i reguleringsplanen som må vere på plass før vidare utbygging, føreset Fylkesmannen at tilgang til klagarane sin eigedom for å utføre naudsynt sikringsarbeid må løysast privatrettsleg mellom utbyggjar og grunneigar/klagarane. Som kommunen skriv ved sin klagehandsaming: *«Om naudsynt fjellsikring ikkje er på plass grunna manglande avtale om dette, vil heller ikkje rekkefølgjekravet vere oppfylt for vidare utbygging av området etter reguleringsplanen.»*

Fylkesmannen kan ikkje finne at det ligg føre nokon sakshandsamingsfeil knytt til spørsmålet om sikringsarbeid på klagarane sin eigedom, og har ingen innvendingar til kommunen sine planfaglege vurderingar.

Konklusjon

Etter vår gjennomgang av saksdokumenta finn Fylkesmannen at reguleringsplanendringa er handsama i samsvar med dei krav som plan- og bygningslova set til utarbeiding og vedtaking av mindre endring av reguleringsplanar. Vi meiner at vurderingane har vore tilstrekkeleg grundige og at dei bygger på lovlege reguleringsmessige omsyn. Vi har heller ikkje merknader til det planfaglege skjønnet som kommunen har utøvd i saka, jf. fvl § 34 andre ledd.

Klagen vert etter dette ikkje teken til følgje. Kommunen sitt vedtak vert stadfesta. Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast vidare, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Hilde Rasmussen Nilsen
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

MULTICONSULT ASA	Postboks 265 Skøyen	0213	OSLO
Bjarne Magnar Trefall	Østersvegen 22	9100	Kvaløysletta
LERØY VEST AS	Skipavika 54	5397	BEKKJARVIK



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Hilde Skogli, 55 57 23 63

Vår dato
06.12.2018
Dykkar dato
29.10.2018

Vår referanse
2018/13534 423.1
Dykkar referanse
18/176

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Byggesak - Lindås kommune - gnr 11 bnr 135 - Hosøy småbåthamn - gebyrreduksjon

Vi viser til oversending av klagesak frå Lindås kommune, mottatt her den 29.10.2018.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune sitt vedtak av 12.09.2018.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld avslag på søknad om gebyrreduksjon for handsaming av byggetrinn 1 for Hosnøy småbåthamn.

Den 12.09.2018 gav Lindås kommune avslag på søknad om gebyrreduksjon.

Vedtaket vart klaga på Arne Hosøy, på vegne av Stranda Båtforening, ved brev datert 14.10.2018.

Kommunen tok stilling til klaga den 29.10.2018, men fant ikkje grunn til å endre vedtaket. Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Om saka si bakgrunn elles, viser vi til dokumenta i saka. Vi føreset at partane er kjende med desse. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 17.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si sakshandsaming, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka, og kan anten stadfeste, gjere om eller oppheve kommunen sitt vedtak, jf. fvl § 34.

Klagar har søkt om reduksjon av gebyr. Han grunngjev dette med at kommunen har brukt for lang tid på å handsame saka. I følge pbl § 21-7 andre ledd skulle denne saka vore avgjort av kommunen innan 3 veker. Kommunen brukte likevel 8 veker og 1 dag på å handsame saka. Kommunen har dermed brote lova sin frist for sakshandsamingstid. Klagar meiner at fristbrotet gjev tiltakshavar krav på reduksjon av gebyret som er gitt.

Det går fram av SAK10 § 7-6 at «[v]ed overskridelse av tidsfristene i § 7-4 bokstav a og plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25 %

av det totale gebyret for hver påbegynt uke tidsfristen overskrides.». Gebyrreduksjon etter denne føresegna gjeld søknadar med 12 vekers handsamingsfrist som handsamast etter pbl § 21-7 første og fjerde ledd eller SAK10 § 7-4 bokstav a. Føresegna gjer seg derfor ikkje gjeldande i denne saka, då denne søknaden er handsama etter pbl § 21-7 andre ledd og derfor skulle vore avgjort «innen 3 uker».

Det følgjer av Lindås kommune si gebyrforskrift for 2018 punkt 4.9 at: *«[n]år særlege grunnar ligg føre kan det søkjast om redusert gebyr. Søknad om redusert gebyr skal være grunngjeven. Personlege og/eller sosiale tilhøve vert ikkje rekna som særleg grunn.»*

Spørsmålet blir om det ligg føre «særlege grunnar» i dette høvet. Ordlyden tilseier at det må ligge føre grunnar som gjer seg særskild gjeldande i denne saka, og at det ikkje er grunnar som normalt kan leggst til grunn i tilsvarande saker.

Klagar skriv at det som gjer at dei i denne saka med 3 vekers frist ønskjer tilsvarande reduksjon som for ei sak med 12 vekers frist, er at sakshandsamar etter puring på vedtak første gong den 22.01.2018 opplyste på telefon og e-post at løyvet ikkje var gitt da saka kring spylevann ikkje var avklart, og arbeidet var da på eiga risiko. Klagar viser til at sjølv om pbl § 21-7 legg til grunn at om ikkje svar er motteken innan 3 veker, skal løyve reknast som gjeve, førte denne beskjeden frå kommunen til at føretaket ikkje ville setje i gong arbeida på eiga risiko. Det vart derfor ikkje oppstart før løyve vart gjeve den 20.03.2018.

Kommunen skriv følgjande i vedtak av 12.09.2018:

«Det har ikkje vore knytt rettsleg eller faktisk tvil til å fastslå kva gebyr som skal betalast i saka og det er ikkje utøvd skjønsmessige vurderingar i samband med gebyrfastsetjinga. Kommunen kan ikkje sjå at grunngjevinga i søknaden gjev grunnlag for redusert gebyr. Det er ingen spesielle forhold i denne saka som skil den frå andre saker med same søknadstype. Det vil undergrava gebyrregulativet dersom gebyr vert redusert i einskildsaker der grunngjevinga for reduksjonen også vil kunne gjera seg gjeldande i andre saker.

Administrasjonen har ikkje funnet grunnlag for å gje gebyrreduksjon i denne saka. På bakgrunn av vurderinga over med gjeldande reglar for sakshandsaminsfristar etter plan- og bygningslova vert det gjeve avslag på søknad om gebyrreduksjon.»

Vidare viser kommunen til at dei også i brev datert 13.06.2018 opplyste om at oversitting av 3 vekers fristen ikkje gjev grunnlag for å krevje gebyrreduksjon. Verknaden av at fristen vert overskriden er at vedtak vert rekna som gjeve.

Fylkesmannen har ikkje vesentlege merknadar til dette. Vi har forståing for at klagar sin frustrasjon over at arbeida vart forsinka som følgje av den beskjeden som kommunen gav, men vi finn likevel ikkje at det ligg føre «særlege grunnar» til å gi gebyrreduksjon i dette høvet.

Etter ein gjennomgang av saka har ikkje Fylkesmannen funne grunnlag for å setje til sides Lindås kommune sitt vedtak av 12.09.2018, avslag på søknad om gebyrreduksjon. Kлага har dermed ikkje ført fram.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Hilde Skogli
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

BYGGMESTER BJØRN RUNE

KVINGE AS

Arne Hosøy

Kvingebakkevegen 97 5981 MASFJORDNES

Myrdalsvegen 10 F 5130 Nyborg

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
005/19	Plan- og miljøutvalet	PS	22.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	18/2582

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 202/4 og 202/126 Hjelmås

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak - gbnr 202/4 og 202/126 Hjelmås18-136235-4 Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 pkt m, arealoverføring fra gnr 7367637_4_OW-01Signert kjøpekontrakt til søknad om fradeling - gbnr 202/4 Hjelmås

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for arealoverføring frå gbnr. 202/4 til gbnr 202/126.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til overføring av om lag 600 m² frå gbnr. 202/4 til gbnr. 202/126.

i samsvar med søknad motteken 24.08.2018. og jordlovsvedtak datert 10.01.2019.

Arealet sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Bortfall av løyve

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar
Eigedom: 202/4 og 202/126 Hjelmås

Tiltakshavar/eigar: Ole Hjelmås og Statens vegvesen

Saka gjeld

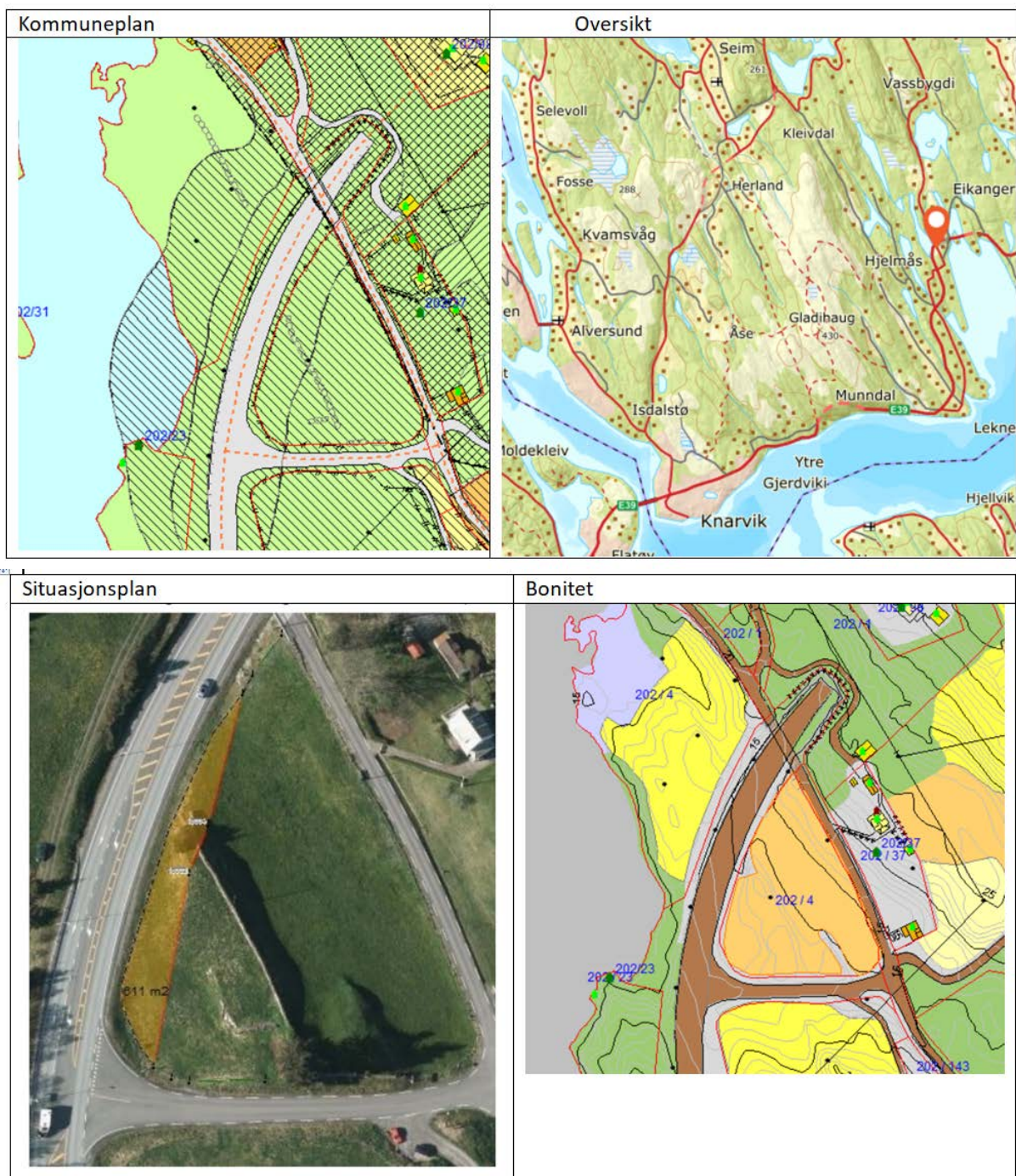
søknad om overføring av areal på ca 600 m² frå landbrukseigedom til vegareal (Europaveg 39) for utbetring av sikt i krysset mot fylkesveg 391 Sandvikavegen på Hjelmås .

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område innanfor det som i *Kommuneplan 2011-2023* sin arealdel er definert som LNF. Tiltaket må ha dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

Forholdet til naboar

Søknad om løyve til tiltak er nabovarsla.



Dispensasjonsøknaden

Gjeldende parsell gnr 202 bnr 4 – søknad om dispensasjon.

Det er foretatt utbedring av siktsone i krysset ved Hjelmås. Dette er gjort hovedsakelig for trafikksikkerhetsmessige grunner, fartsgrensen på veien er høy og har mye tungtrafikk.

Området er regulert LNF og det søkes om dispensasjon fra kommuneplan.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til plan- og landbruksstyresmakter regionalt og lokalt.

Kommunen si planavdeling har meldt tilbake:

Tiltaket vil betre eksisterande trafikksituasjon ved å gje betre sikt i krysset. Planavdelinga har derfor ingen innvendingar mot dispensasjonssøknaden.

Det ligg føre vedtak etter jordlova i saksnummer 19/95.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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 setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Sjølv om det går med dyrka mark til tiltaket, må omsynet til trafikktryggleiken vega tyngst. Landbruksavdelinga har gjeve løyve etter jordlova. Omsyna bak LNF-føremålet vert ikkje

vesentleg sett til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dette er eit tiltak som

gjev betre siktforhold i krysset , og at dette er både til trafikkmessig og samfunnsmessig nytte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002582&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
006/19	Plan- og miljøutvalet	PS	22.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	18/3421

Søknad om dispensasjon frå arealføremål og oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad - gbnr 174/1 Totland

Vedlegg:

Søknad om deling av grunneigedom - gbnr 174/1 Totland (Seim) Søknad om dispensasjon Kart Uttale - Dispensasjon fra LNF-formålet - fradeling av eksisterende bustad - Fv. 401 - Gbnr 174/1 Totland (Seim) Uttale - Dispensasjon fra LNF-formålet - fradeling av eksisterende bustad - Fv. 401 - gbnr 174/1 Totland Uttale frå planavdelinga - gbnr 174/1 Totland Tilleggsopplysningar - gbnr 174/1 Totland Gbnr 174-1 oversiktskart KPALøve til omdisponering og delinga etter jordlova på gbnr 1741 Totland (Seim)

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 174/1 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løve til oppretting av ny grunneigedom på omlag 1 600 m² frå gbnr. 174/1 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonskart datert 31.08.2018 som er mottatt 14.12.2018, jf. pbl. § 29-4.

Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

2. Før det vert gjennomført oppmålingsforretning eller parsellen vert oppretta skal det liggja føre:
 - Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen vegrett over gbnr 174/1 frå

fylkesveg og fram til grensa for den nye parsellen, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

· Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på gbnr 174/1, jf. plan- og bygningslova § 27-4, 1. ledd.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 174/1
Adresse: Seimstranda 289

Tiltakshavar/eigar: Kristian Totland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom med areal oppgitt til ca 1 600 m² frå gbnr 174/1 slik det går fram av situasjonskart datert 31.08.2018 som er mottatt 14.12.2018. Den omsøkte parsellen har eit faktisk areal som er noko større enn arealet på 1 200 m², som er oppgitt i søknaden.

Faktisk areal vert lagt til grunn for vedtaket. På arealet som vert søkt frådelt står det eit bustadhus.

Det er to bustadhus på garden. Bustaden som vert søkt frådelt har adresse Seimstranda 289 og vart godkjend oppført i 1979. Den omsøkte parsellen ligg eit stykke frå tunet på garden og vil grensa mot naboeigedom. Det er ikkje drift på garden, men innmarka vert slått av ein nabo. Heimelshavar bur i bustaden som skal delast frå, men planlegg å busetja seg i bustaden som vert liggjande att på bruket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin

arealdel.

Situasjonskart

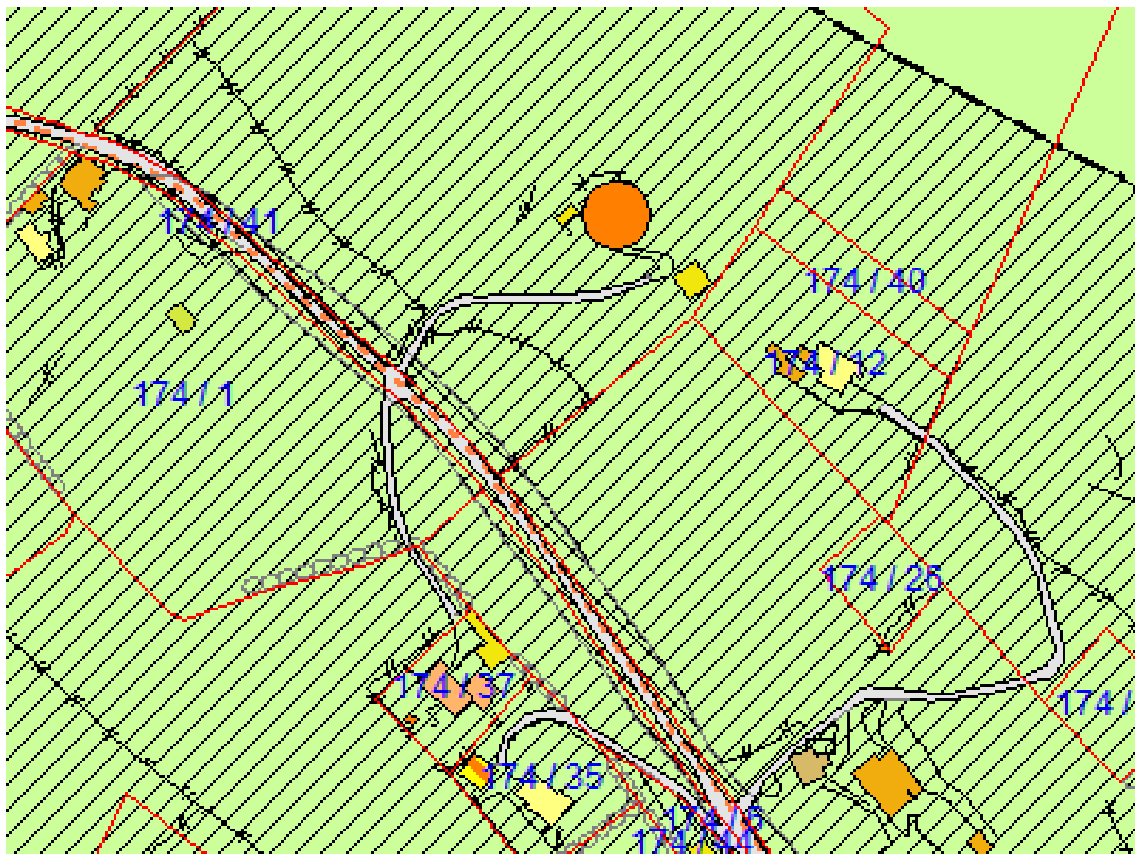


Skråfoto

**Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremål) med omsynssone landbruk (H510_oL30).

Utsnitt frå kommuneplanen



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF. Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Seimsstrand 289, 5912 Seim. Gardsnr. 174. Brg.nr 1.

Garden er ikkje i drift, men innmarka vert slått av ein nabo.

Bustaden som me ønsker å skille i frå, ligg langt frå løe og gardshus/heimehus. Den er i utkanten av sjølve tunet på garden. Me har to søner som har busett seg på austlandet med familiar.

På garden er det fleire bygningar. Det eldre huset er nyoppussa, og me ønskjer å flytte inn i det.

Me vert ikkje yngre, og ser me vil få problem med å vedlikehalde alle bygningane på garden.

Det er felles brønn til dei forskjellige bustadane, men me vil ordne med borehol for huset me ønskjer å dele frå.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen og kommunen si landbruksavdeling og planavdeling.

Statens vegvesen har i skriv datert 20.12.2018 uttalt følgjande:

«Det kjem av plan og bygningslova § 27-4 at avkøyrsløys frå offentleg veg skal vere godkjent av

vedkommande myndigheit før det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom

Kommunen opplyser at bustaden vart bygd i 1979, og er del av ein landbrukseigedom. I følgje

kommunen vart det gjeve avkøyrsløys til bustaden då den vart oppført. Vi vurderer difor at

det allereie er etablert lovleg avkøyrsløys frå offentleg veg. Så lenge det ikkje vert søkt om endra

eller utvida bruk av avkøyrsløys er det ikkje behov for eit nytt løyve. Vi legg til grunn at avkøyrsløys

er vedlikehalde og tilfredsstiller krav til utforming og sikt.»

Kommunen si planavdeling har i skriv datert 21.12.2018 uttalt følgjande:

«Det er søkt om frådelling av eksisterande bustad oppført i 1979, frådelling til uendra bruk. Planavdelinga har ingen innvendingar mot dispensasjon frå arealføremålet LNF eller omsynssona landbruk i kommuneplanen sin arealdel.»

Det er gitt delingsløys etter jordlova i vedtak datert 11.01.2019 i arkivsak 18/3691.

Uttalane og jordlovsvedtaket følgjer vedlagt i sin heilskap.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Eigedommen har privat vassforsyning. Det er gitt utsleppsløys i vedtak datert 02.05.1979.

Tilkomst, avkøyrsløys og parkering

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Det er gitt avkøyringsløys til fylkesveg 401 i vedtak datert 21.06.1979.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre avtale datert 14.12.2018 som sikrar den nye parsellen vegrett og rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på gbnr. 174/1. Det er opplyst at avtalen vert tinglyst når eigedomen er oppretta.

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 føreseigna 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 innfor 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 medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna 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.

Eigedomen ligg innanfor omsynssone H510_oL30 som er det største samanhengande jordbruksarealet i Lindås kommune og som strekkjer seg over området Åse – Seim – Nesse. Omsynssonene representerer kjerneområda for landbruk som er dei mest verdifulle landbruksområda både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap.

Eigedomen gbnr 174/1 er ein landbrukseigedom med eit samla areal på 175 dekar. Det har ikkje vore sjølvstendig drift på eigedomen på mange år , og ut frå storleik og drift på

eigedomen er det ikkje trong for to hus på bruket. Parsellen som er søkt frådelt er bygd med bustad og delinga vil ikkje endra bruken av arealet. Parsellen si plassering vil i lita grad medføra negative konsekvensar for drifta då parsellen er plassert langt frå tunet, i grensa mot naboeigedom, og ikkje vil leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord. Det er gitt løyve til frådeling etter jordlova. Kommunen finn etter ei samla vurdering at omsøkte frådeling ikkje vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den omsøkte parsellen er bygd med bustad, at delinga ikkje vil endra bruken av arealet og at tiltaket i lita grad vil medføra driftsmessige ulemper. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er oppfylt. Dispensasjon vert gitt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av plan- og bygningslova § 26-1

Det følgjer av pbl § 26-1 at oppretting/ending av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Det går fram av saksutgreiinga at det ligg til rette for å gje dispensasjon frå arealføremålet for oppretting av ny grunneigedom. Den omsøkte parsellen er vurdert tilstrekkeleg stor og eigna til bustadføremål.

Den nye parsellen har godkjend tilkomst til offentleg veg via privat veg over gbnr 174/1, og private anlegg for vassforsyning og avløp som er plassert på gbnr 174/1. Det vert sett vilkår om at tinglyst erklæring, som sikrar den nye parsellen vegrett frå kommunal veg og fram til tomtegrensa og løyve til å plassera anlegg for vatn og avløp på gbnr 174/1 ligg føre, før oppretting av parsellen kan gjennomførast.

Søknaden om frådeling vert godkjend i samsvar med situasjonskart datert 31.08.2018 som er mottatt 14.12.2018. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med

gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

[Lenke til innsyn](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
007/19	Plan- og miljøutvalet	PS	22.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	16/1342

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus - gbnr 99/4 Våge

Vedlegg:

Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus - gbnr 99/4
VågeRammeløyve for oppføring av bustadhus med to bueiningar på vilkår - gbnr 99/4 VågePROTEST
RAMMELØYVEOppheving av klagesak - Gbnr 99/4 VågeInformasjon til saka - gbnr 99/4 VågeGbnr 99/4 VågeInformasjonskartUttale frå landbruk - tilkomstveg - gbnr 99/4 VågeFørebels svar - klagehandsaming i høve oppheva vedtak frå Fylkesmannen - gbnr 99/4 VågeUttale vedk handsaming av klage - gbnr 99/4 VågeUttale vedr. tilkomstveg Våge - ny klagebehandling.Avtale om veg -versjon 2002 Vedlegg til brev av 05.03.2018003 Vedlegg til brev 05.03.2018Innspeil til vidare handsaming etter FM sin oppheving av vilkår - gbnr 99/4 VågeViser til klage - gbnr 99/4 Våge[BULK] skannet dokumentPasisering og utkast til avtale om veg - Gbnr 99/4 VågeUtkast til avtale om vegImøtegang av Fanagro sitt brev til Lindås kommune av 10.03.2018 - gbnr 99/4 VågeInøtegang av Fanagro sitt brev til Lindås kommune av 10.03Merknad til brev frå Harris og kartskeisse frå Fanagro av 21.09.2017Utkast - Avtale om vegUttale frå Lindås, Meland og Modalen brann og redning i høve tilkomstveg - gbnr 99/4 VågeKlage på stoppordre og opphevingsvedtak - gbnr 99/4 VågeSak 161342 - Klage på stoppordre og opphevingsvedtakVedlegg FanAgroMerknad frå eigar av gbnr 99/1 i høve klage på avslag - gbnr 99/4 VågePåvising av feil i Harris si klage til Lindås kommune av 12.11.2018img20181128_23202741 Del av brev frå HarrisMerknad frå eigar av gbnr 99/1 i høve klage på stoppordre - gbnr 99/1 VågePåtale av feil og uetterretteleg opplysningar i klage på stoppordre av 12.11.2018

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus, datert 26.10.2018, jf. saknr. 18/22871, 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, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til sett inn regionale mynde som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 99/4 Våge

Adresse: Lindåsvegen 2086, 5955 Lindås

Tiltakshavar/eigar: Alf Eikevik – gbnr 99/4

Klagar: Alf Eikevik, representert av Harris Advokatfirma AS

Nabo/eigar: Elin T.H.Fanebust – gbnr 99/1 Våge

Saka gjeld

Saka gjeld klage på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terengarbeid, veganlegg og uthus. Det vart gjeve avslag i vedtak, datert 26.10.2018.

Det er motteke klage på vedtaket av Harris Advokatfirma AS, den 12.11.2018.

Det er motteke merknadar til klagen frå nabo – gbnr 99/1 – den 29.11.2018 og 03.12.2018.

Den del av tilkomstvegen til gbnr 99/4, som er lokalisert på nabo sin eigedom – gbnr 99/1, er hovudtema i klagen.

Innleiingsvis vert det opplyst at det har vore gjeve stoppordre etter pbl. § 32-4 i form av gravearbeid på tilkomstveg lokalisert på gbnr 99/1, datert 22.10.2018.. I klagen frå tiltakshavar, datert 12.11.2018, er klage på stoppordre og på avslaget på søknad om dispensasjon og rammeløyve skrevet som ein klage. Vedtaket om stoppordre vart oppheva den 19.12.2018.

Det er kun klagen på avslaget på søknad om dispensasjon og rammeløyve som Plan- og miljøutvalet skal handsame.

I klagen opplyses tiltakshavar at fram til klagen vert ferdig handsama, så vil grunneigar utføre vedlikehaldsarbeider på eksisterande våningshus og tilkomstveg. Tiltakshavar skal sette i stand huset ved utskifting av materialar. Det vert ikkje gjort endringar i utforming eller på fasaden. Vegen har vore tilgrodd med torv og denne er fjerna. Kommunen legg til grunn at vedlikehaldsarbeidet ikkje er søknadspliktig etter plan- og bygningslova. Vedlikehaldsarbeidet på våningshus og tilkomstveg er ikkje ein del av klagesaken.

Saksutgreiing – historikk:

Saka gjeld klage på søknad om dispensasjon og rammesøknad for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus.

Det vart sendt inn søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel.

Det vart gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og rammeløyve på vilkår i vedtak datert 23.11.2016.

Vedtaket av 23.11.2016 vart klaga på av nabo, eigar av gbnr 99/1, Elin Tordis Holmås Fanebust, i brev datert 30.12.2016. Partane var fram til april 2017 i dialog utan å komme til semje om atkomstvegen tilhøyrande vegretten.

Saka var utsatt av Plan- og miljøutvalet den 31.05.2017 då utvalet ville på synfaring. Synfaring vart gjennomført i forkant av utvalsmøtet den 28.06.2017.

Plan- og miljøutvalet tok klagen delvis til følgje og fatta følgjande vedtak i møte 28.06.2017:

Utvalet tek klagen delvis til følgje. Vedtaket frå Lindås kommune 23.11.16 vert ståande med følgjande endringar.

- Tiltaket kan gjennomførast med vilkår av at tilkomstveg over g.nr/b.nr 99/1 ikkje går over jorddekt fastmark eller innmarksbeite, men gjennom skog/utmark.*
- Det vert sett vilkår om at eksisterande våningshus og redskapskjul/uthus på 99/4 må rivast før ferdigattest vert gitt.*

Vedtaket av 28.06.2017 vart klaga på av eigar av gbnr 99/4 Våge, Alf Eikevik representert av Advokatfirmaet Harris DA, i brev datert 25.07.2017. Det vart motteke klage på deler av vedtaket av 28.06.2017 frå nabo, eigar av gbnr 99/1, Elin Tordis Holmås Fanebust, i brev datert 25.07.2017.

Plan- og miljøutvalet gav grunngjeving for vedtaket sitt av 28.06.2017 i møte den 30.08.2017:

Ny vegframføring til 99/4 må kryssa 99/1. På synfaring vart det vist av tiltakshavar at både veg og svingradius over 99/1 vert vesentleg utvida ved den planlagte utbygginga. Det vert difor eit mykje større arealinngrep enn det som søknaden viser. Det fins fleire alternative

stader å leggja ein veg, utan at denne tar areal frå innmarksbeite/jorddekt fastmark.

Ny klagefrist for partane starta frå det tidspunkt partane vart gjort kjent med grunngjevinga.

Merknad til grunngjevinga av vedtak av 28.06.2017 vart gjeve frå tiltakshavar eigar av gbnr 99/4 Våge, Alf Eikevik, representert av Harris DA i brev datert 21.09.2017. Det vart motteke merknad til grunngjevinga av vedtak av 28.06.2017 frå nabo, eigar av gbnr 99/1, Elin Tordis Holmås Fanebust i brev datert 22.09.2017.

Klagene vart handsama av Plan- og Miljøutvalet i møte 18.10.2017, der følgjande vedtak vart fatta:

PM - vedtak:

PMU tar ikkje klagene til følgje.

Saka vart sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

I skriv frå Fylkesmannen, datert 18.01.2018, opphevar Fylkesmannen Lindås kommune sitt vedtak av 28.06.2017 då det ikkje kunne utplukkas at den manglande grunngjevinga av vedtaket
«... kan ha verka inn på resultatet i saka, jfr. prinsippet i fvl § 41.»

Tiltakshavar, Alf Eikevik, sin fell vekk då vedtak frå Lindås kommune er oppheva. Vi står no igjen med Elin Tordis Holmås Fanebust si klage av 30.12.2016 på sjølv rammeløyvet av 23.11.2016. Klagen på rammeløyvet av 23.11.2016 skal no handsamast på nytt av kommunen.

Det er motteke nye merknadar til Fanebust si klage etter at Fylkesmannen oppheva Lindås kommune sitt vedtak. Det er motteke merknader frå:

- Tiltakshavars representant FanAgro, skriv datert 26.01.2018 og 10.03.2018.
- Uttale frå landbruk i høve tinglyst 2 meter vegtrasè og den nye vegtrasèen
- Merknad frå tiltakshavar Alf Eikevik v/ Harris DA i skriv datert, 02.03.2018 og 16.03.2018
- Merknad frå Elin Tordis Holmås Fanebust i skriv datert 05.03.2018 og 19.03.2018

Bakgrunnen for vurderinga – landbruk omsyn

I dispensasjonsvurderinga i rammeløyvet av 23.11.2016 vert det forutsatt at den tidlegare

landbrukseigedomen skal kunne nyttast som ein landbrukseigedom i drift i framtida, sjølv om omsøkte tiltak ikkje er naudsynt for landbruket i dag. Kommunen legg til grunn same vurdering som før. Den tidlegare landbrukseigedomen med omsøkte tiltak skal vurderast som ein landbrukseigedom utan drift, der det vert forutsatt at eigedomen skal kunne nyttast som ein landbrukseigedom i drift i framtida.

Det er motteke skriftleg uttale frå Landbruk i høve gamal tilkomstveg og ny vegtrasè frå PMU, datert 13.02.2018:

«Landbruk er beden om å gje uttale til vegtilkomst til gnr 99 bnr 4 etter at vedtaket i PMU sit vedtak av 28.06.2017 vart oppheva av fylkesmannen.

Etter å ha vore på synfaring den 02.02. 2018 har eg vurdert dei to alternativa ut frå kva nytte dei kan ha for landbruksdrift i området.

1. Utviding av den gamle tilkomstvegen.

Her vil ein få den kortaste vegen over bnr 1, men ein kjem forholdsvis tett opp til tunet til dette bruket og slik eg oppfattar det, så har eigar av bnr 4 planar om oppføring av nytt våningshus eit stykke sør for det gamle tunet. Dette alternativet vil ta noko dyrka jord, men ikkje slik eg vurderer det i noko vesentleg omfang.

2. PMU sitt vedtak.

Om ein skal nytta dette alternativet så vil det koma lengre bort frå tunet til bnr 1, men det vil verta ei forholdsvis stor fylling for å stetta kravet til stigning.

Under synfaringa såg eg og på eit tredje alternativ og det var å trekka vegen nærare den gamle låa til bnr 1 og at ein då kjem ca 5 meter frå denne sjå kart.

Her vil det verta mindre fylling i starten og mindre sprenging for å senka vegen på toppen for å få akseptabel stigning. Dette er drøfta med eigar av bnr 1 som har sagt seg villig til å godta denne veglinja.

Etter mi vurdering så vil dette alternativet vera det beste ut frå omsyn til landbruksdrift i området.»

Å nytte og utvide den eksisterande tilkomstvegen vil ta noko dyrka jord, men ikkje i vesentleg grad. I høve ny vegtrasè, så vil det vere i større fylling som må etablerast for å stette kravet til stigning. Slik vi forstår landbruksavdelinga, så er det den gamle tilkomstvegen og med naudsynt utviding som er det betre alternativet utifrå dei to alternative vegtrasèen som har vore diskutert i saka og som Fylkesmannen ønskja ein skriftleg tilbakemelding på.

Då den gamle tilkomstvegen er eit betre alternativ enn den nye vegtrasèen utifrå landbruksmessige omsyn, er det denne vegen som vert drøfta vidare.

Klage frå Fanebust og uttaler:

Fanebust skriv i sin klage av 30.12.2016 at eksisterande tilkomstveg på 2 meter er ueigna som tilkomstveg til gbnr 99/4:

Korrigeringsav innhald i rammeløyve-tekst

A.E. v/ansvarleg søkjar opplyser at gardsveg fram til 99/4 er 4 meter. **Det er feil.** Del-traseen gjennom hagen på nabotun 99/1 er **2 meter brei**, som samsvarer med tinglyst vegrett. Vegen er ueigna, også idet den dannar ein vinkel på 90 grader ved avkjøring frå hovudtrase. 99/4 har ein tinglyst vegrett begrensa til 2 m for heile traseen frå hovudveg fram til tunet. (Den 4 m breie vegen som 99/1 åleine har kosta må Eikevik sjølvstøtt forvente å betale seg inn i).

I skriv frå tiltakshavars representant, FanAgro AS, datert 26.01.2018, har det kome inn nye opplysningar i saka:

1. Minste krav til adkomst bør i utgangspunktet være en landbruksvei kl. 5 eller tilsvarende for tunge kjøretøy. Da er minimumskravet til svingradius R10 (10 meter). I dette tilfelle får vi da en breddeutvidelse på 1,5 meter i midten på svingen. Breddeutvidelse foretas i innersving og jevnes ut over en avstand på 15 m. regnet fra tangentpunktene.

Vanlig veibredde inkl. skuldre er 4 m. for en klasse 5 vei. Dvs. en kjørebanebredde på 3,5 m. Grøfter kommer i tillegg, men de kan fjernes i enkelte tilfeller.

Da sier det seg selv at det vil bli tatt mer areal av gbnr. 99/1 sin eiendom enn det som er etablert til vei i dag.

Veibredden kan gjøres smalere, ned mot 2,75 meter inkl. skuldre. Da vil et tungt kjøretøy kunne ta seg fram ved lav fart. Det innebærer fortsatt en breddeutvidelse i kurve. Og det innebærer fortsatt at det må avsettes areal fra gbnr. 99/1. Denne bredden er ikke fastsatt i noen forskrifter eller retningslinjer, kun undertegnede skjønner ut i fra denne type kjøretøys vanlige bredde.

2. Ut i fra orientering gitt under pkt. 1, vil det ikke være mulig å kjøre tyngre kjøretøy til og fra gbnr 99/4 med en veibredde på 2 meter. Det er en veibredde basert på fortidens kjøretøy.

Til deres orientering skal området mellom omsøkt bolig og grense i øst, dyrkes opp til fulldyrket produksjonsjord. Det vil derfor være uheldig at en alternativ veiløsning deler dette stykket i to.

FanAgro AS stadfester at tilkomstvegen bør vere ein landbruksveg i klasse 5 eller tilsvarande for tunge køyretøy. Basert på deira skjønn, må vegen oppgraderast og utvidast til minimum 2,75 meter inkl. skuldre samt breddeutviding i kurve. Dette for at tyngre køyretøy skal kunne nytte tilkomstvegen.

Naudsynt bredde på 2,75 meter vert stadfesta frå tiltakshavar, Eikevik, representert av Harris DA, i skriv datert, 02.03.2018, side 5:

Vi påpeker også at selv om det *senere skulle* bli tale om å utvide vegen, vil ikke dette bli et så omfattende inngrep som utvalget tidligere så for seg (i strid med innsendte søknadsdokumenter). Som FanAgro uttalte vil man kunne komme seg inn med tyngre kjøretøy ved en utvidelse til 2,75 m.

I uttale frå Lindås, Meland og Modalen brann og redning, datert 23.10.2018, vert det presisert:

Lindås, Meland og Modalen brann og redning har i sine retningslinjer at tilkomstveger skal ha ein bredde på 3m på rettløpsveg.

Under visar vi til TEK 10 med veiledning.

Uttalen frå Lindås, Meland og Modalen brann og redning stadfester at tilkomstvegen må vere minimum 3 meter i breidde.

Det vart gjeve avslag søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus i vedtak datert 26.10.2018. Den tinglyste vegretten på 2 meters bredde over gbnr 99/1, var ikkje i samsvar med kravet til tilfredstillande vegforbindelse, jf. pbl. §27-4 første ledd. Gbnr 99/4 var ikkje sikra vegforbindelse over gbnr 99/1 etter pbl. § 27-4 første ledd.

Nye dokument i klagesaka er:

- Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve, datert 26.10.2018.
- Klage frå tiltakshavar Eikevik representert ved Harris Advokatfirma AS - mottatt 12.11.2018.
- Merknad frå nabo Fanebust – mottatt 28.11.2018.
- Supplerande merknad frå nabo Fanebust – mottatt 02.12.2018.

Avslaget, klagen og begge merknadane med vedlegg er lagt ved saksframlegget. Resten av dokumenta er tilgjengeleg på Lindås kommune sine nettsider, sjå link på siste side av dokumentet.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, er definert som arealføremålet LNF.

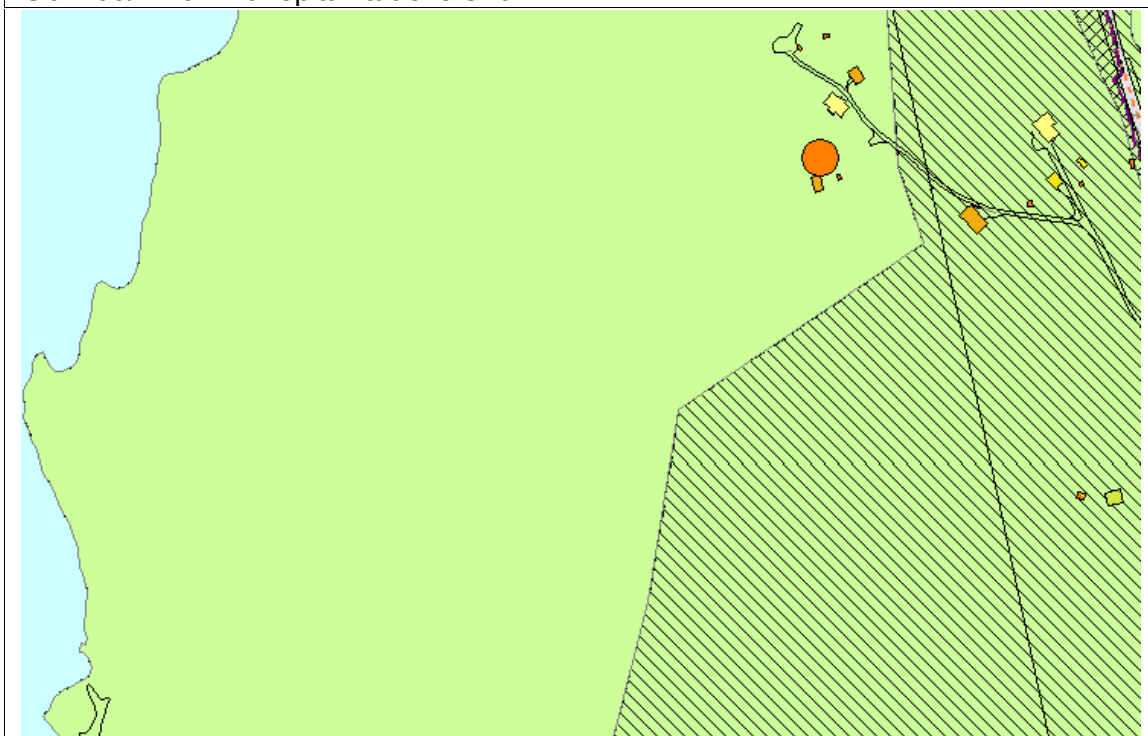
I området er det i utgangspunktet ikkje tillate å føre opp bygg som ikkje er naudsynt i samband med stadbunden næring. Eigedomens storleik og drift tilseier at det ikkje er trong for våningshus eller andre bygg på eigedomen. Ressursgrunnlaget på eigedomen synes å vere relativt lite. Tiltaka er såleis ikkje i samsvar med arealføremålet LNF.

Dispensasjon

Dispensasjonen er ikkje særskilt vurdert då tiltaka er avslått etter pbl § 27-4. Det vert vist til vurderinga gjort i rammeløyvet datert 23.11.2016.

Kart/Foto

Gbnr 99/4 Kommuneplankart oversikt

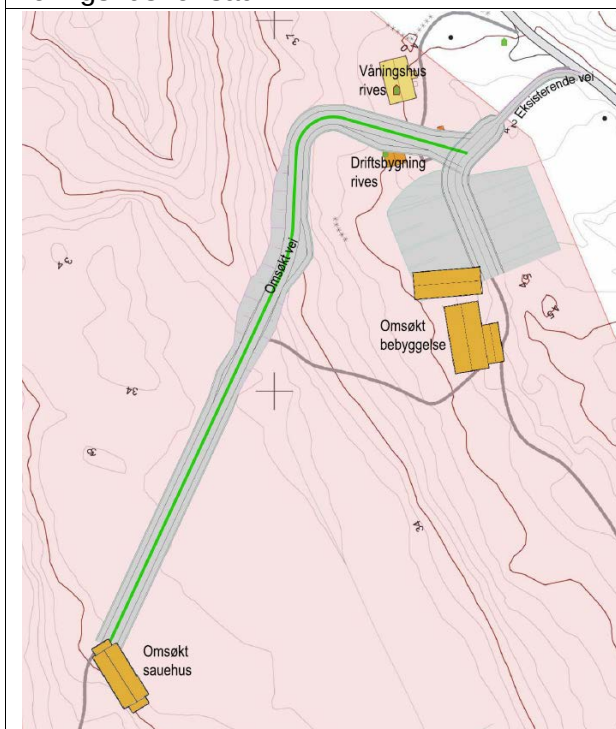


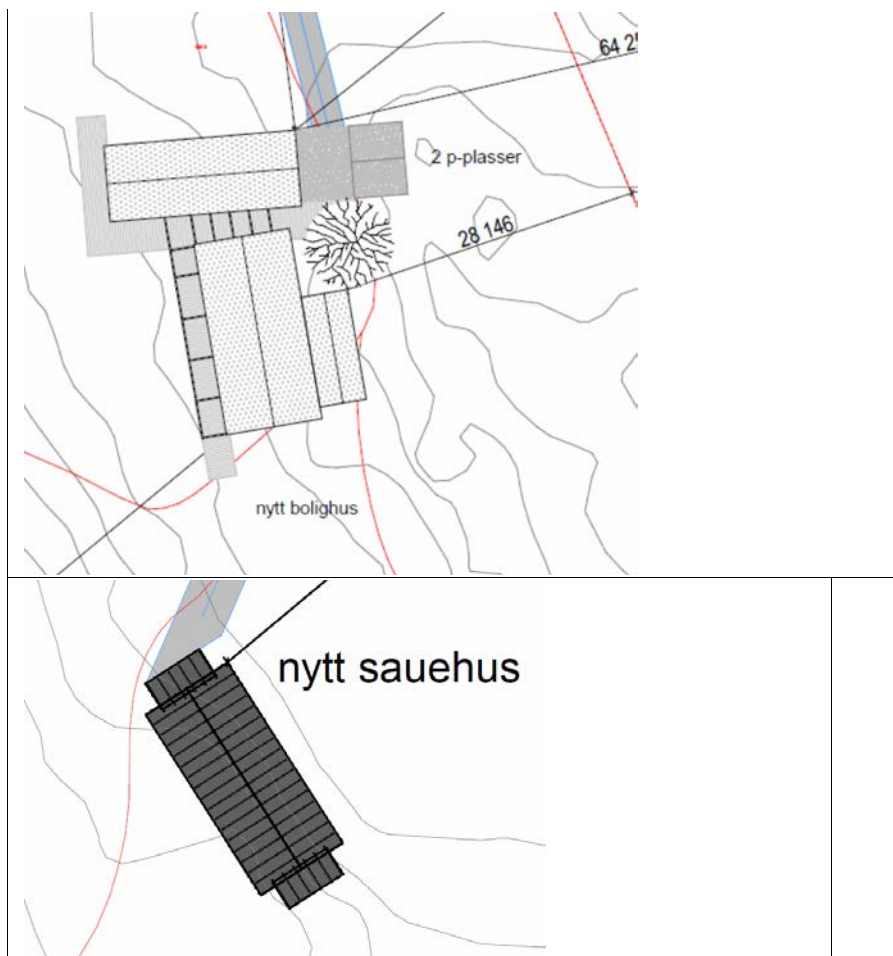
Gbnr 99/4 Kommuneplankart



Gbnr 99/4 Situasjonsplan, datert 17.03.2016, journalført 11.11.2016.

Plassering av vegtilkomst til tunet samt gardsveg fram til foringshus for sau.





Gbnr 99/4 Flyfoto



Heimel for avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve

Tilkomsten skjer via privat veg. Det ligg føre tinglyst avtale/avtale om vegrett på 2 meter breidde for gbnr 99/4 over gbnr. 99/1 av 10.08.1968:

Frist følge Grunden. 1. Veien fra Tunet til Hovedveien benyttes af begge Opsiddere som hidtil i 2 Meters Bredde. Ludvig Jakobsen ved-

Krav til tilkomst for oppføring av bygning er heimla i pbl. § 27-4. Dei kumulative vilkåra for vegforbindelse etter pbl. §27-4 første ledd første punktum er:

1. Privatrettslig sikra vegrett
2. Tilfredstillande vegforbindelse

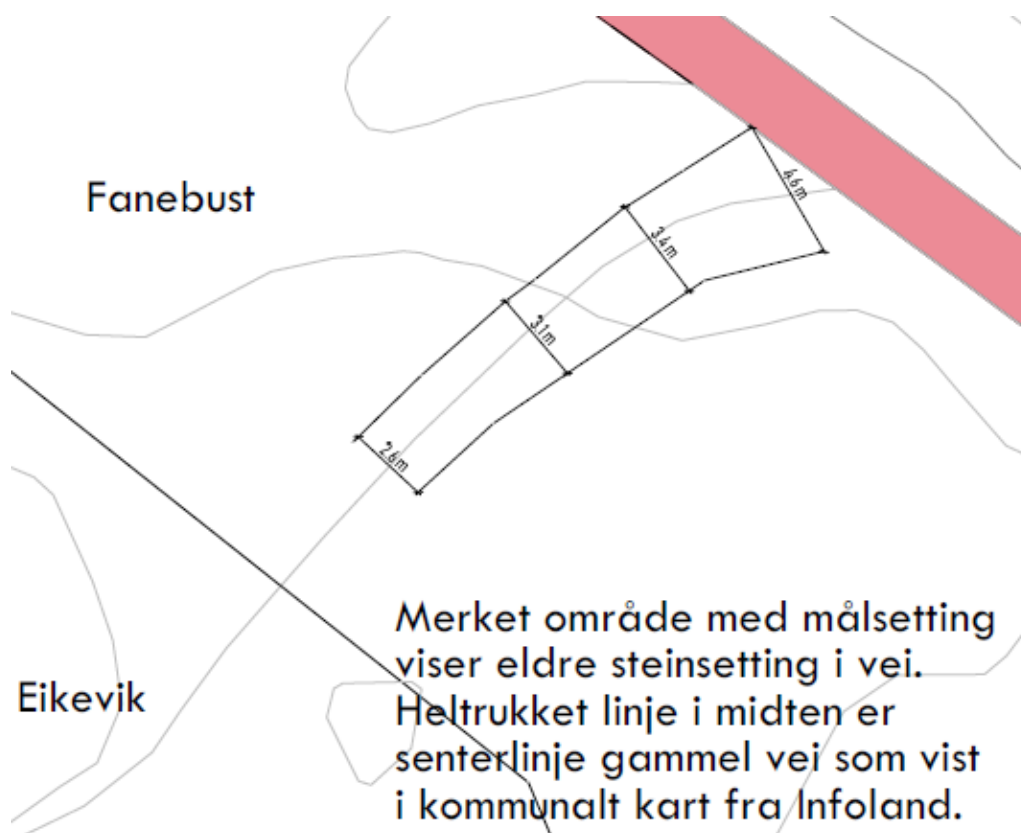
Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve

I klagen anfører tiltakshavar at veganlegg med tilfredsstillande vegbredde på 3 meter lar seg opparbeide innanfor den tinglyste vegretten av 10.08.1968. Den tinglyste vegretten lyder på 2 meter vegbredde. I tilknytning til vedlikehald av vegen, er det no avdekka ein eldre steinsetting i veg som er breiare enn 2 meter. Det er steinsettinga av vegen som viser den reelle bruken av vegen. I kart frå FanAgro, datert 10.11.2018, synar eldre steinsetting i veg frå 2,6 meter til 4,6 meter bredde. Den reelle vegbreidda er innanfor den tinglyste vegretten

då avtalen viser til ein fleksibilitet og tilpassingsevne i vegbredde sett hen til reell bruk. Den tinglyste vegretten kan ikkje låsast til 2 meters vegbredde, men gir ein rett til vegbredde på opptil 3 meter.

I følgje klagar er gbnr 99/4 med vegrettens innebygde fleksibilitet og tilpassingsevne i forhold til den reelle bruk av vegen, slik den er synt med eldre steinsetting i veg, dagens alminnelige tolkningsprinsipp og samfunnsutvikling privatrettslig sikra ein vegbredde på 3 meter. Det føreligg ein dokumentert vegrett på opptil 3 meter. Vegbredda stettar breidde kravet til ein tilfredstillande vegforbindelse. Grunnlaget for avslaget laget bortfaller.

Kart med steinsetting frå FanAgro, datert 10.11.2018:



Det vert vist til fullstendig klageskriv.

Tilsvar til klage

Nabo på gbnr 99/1 motsett seg i sin merknad ein rett for gbnr 99/1 til ein breiare vegbredde enn 2 meter. Det er ikkje dokumentert ein vegrett på opptil 3 meter. Vegretten er 2 meter slik den lyder i det tinglyste dokument. Eldre steinsetting i veg viser ikkje reell bruk av vegen då bruken ikkje har vore slik tiltakshavar legg føre. Dagens alminnelige tolkningsprinsipp og samfunnsutvikling, kan ikkje få gjennomslagskraft når vegbreidda er spesifisert som 2 meter i det tinglyste dokument. Gbnr 99/4 er privatrettslig sikra ein vegbredde på 2 meter. 2 meters vegbredde stettar ikkje kravet til ein tilfredstillande vegforbindelse. Grunnlaget for avslaget fell ikkje bort.

Det vert vist til fullstendige merknadskriv.

Vurdering

I avslaget var vurderinga:

Tilkomsten skjer via privat veg. Det ligg føre tinglyst avtale/avtale om vegrett på 2 meter breidde for gbnr 99/4 over gbnr. 99/1 av 10.08.1968:

A photograph of a typed document snippet on aged paper. The text is in Norwegian and reads: "Frist følge Grunden. 1. Veien fra Tunet til Hovedveien benyttes af begge Opsiddere som hidtil i 2 Meters Bredde. Ludvig Jakobsen ved-".

Krav til tilkomst for oppføring av bygning er heimla i pbl. § 27-4. Dei kumulative vilkåra for vegforbindelse etter pbl. §27-4 første ledd første punktum er:

3. *Privatrettslig sikra vegrett*
4. *Tilfredstillande vegforbindelse*

Det første spørsmål er om den 2 meter tinglyste vegretten er ein privatrettslig sikra vegrett. Det tinglyste dokumentet stadfestar vegretten til gbnr 99/4 med ein vegbredde på 2 meter. Vegretten plasserast også i terrenget då den er lokalisert på gbnr 99/1.

Etter dette er gbnr 99/4 privatrettslig sikra vegrett over gbnr 99/1, jf. pbl. § 27-4 første ledd.

Det neste spørsmålet er om vegforbindelsen er tilfredstillande. Vi viser til Pedersen m.fl., Plan- og bygningsrett, 3. utgåve, del 2, side 447, pkt. 1.3.2.2: »I tilfredsstillende ligger at bygningsmyndighetene kan stille krav til standard og bredde. Men hverken lovbestemmelsen eller forarbeidene gir noen veiledning om hvilke krav som kan stilles. Det er overlatt til bygningsmyndighetens skjønn. Begrensingen ligger i at skjønnet må være basert på hva

som er nødvendig for å komme til og fra den konkrete tomt når den er bebygget. Herunder må det ses hen til hva som er vanlig standard for lignende atkomstveier i strøket».

Basert på uttalen frå brann, er det administrasjonen si vurdering at 3 meter vegbredde for at tilkomsten skal vere tilfredsstillande. Dette er vanlig standard for lignande atkomstvegar på rettsløpsveg, sjå uttale frå Lindås, Meland og Modalen brann og redning.

FanAgro seier at tilkomstvegen i bredde må vere minimum 2,75 meter inkl. skuldre samt breddeutviding i kurve. Med to meter bredde, så legger administrasjonen til grunn at vegen kvalifiserer seg til ein kjerreveg/traktorveg som ikkje kan nyttast til tyngre køyretøy til bruk i gardsdrifta. Gbnr 99/4 er ein landbrukseigedom og ikkje ein bustadtomt. Ein 2 meter veg er ikkje egna til framtidig drift på garden. Det følgjer forutsetningsvis av rammeløypet frå 23.11.2016 at når bygningane er bygd, så skal eigedomen driftast og kome inn under LNF-føremålet . Dispensasjonen vart gjeve på grunnlag av framtidig drift.

På situasjonskart er vegtrasè illustrert med ca. 3 meter bredde inne på gbnr 99/4. Det vert sammanfall mellom eksisterande tilkomstveg og ny tilkomstveg at denne er 3 meter i bredda i sin heilhet. Bredda anses naudsynt for å komme til og frå den konkrete landbrukseigedomen når den er bygd med bustad.

Nye bygningar på gbnr 99/4 er søknadspliktige og utløyser dagens krav til tilkomstveg. Kommunen kan på denne bakgrunn krevje utvida vegbredde til 3 meter. Det vil vere naturleg å setje vilkår med 3 meter vegbredde frå kommunen side, men dette er ikkje i samsvar med den 2 meter tinglyste vegretten. Vilkår om 3 meter vegbredde, må vere privatrettslig sikra ved avtale eller tinglyst dokument.

Det er ikkje realisme i å nytte helikopter ved framtidig drift av garden, sjølv om dette vert nytta i ein midlertidig byggjeperiode.

Etter dette er den tinglyste vegretten på 2 meters bredde over gbnr 99/1, ikkje i samsvar med kravet til tilfredsstillande vegforbindelse, jf. pbl. §27-4 første ledd.

Gbnr 99/4 ikkje sikra vegforbindelse over gbnr 99/1 etter pbl. §27-4 første ledd.

Frå Fylkesmannen sitt skriv av 18.01.2018 side 3 første avsnitt: «Fylkesmannen viser til at det ligg føre ei tinglyst erklæring om vegrett over gnr. 99/1. Tvist om omfanget av bruken og

eventuelt manglande vedlikehald av veg er privatrettslege forhold som er bygningsmyndigheita uvedkomande, jf. pbl § 21-6. Dette er dermed ei tvist som må løysast privatrettsleg, eventuelt i domstolane.»

Samandrag/konklusjon:

Med bakgrunn i vurderinga over har Lindås kommune kome fram til at det må foreliggje avtale om utvida bruk av veg eller ny vegtrasè eller endeleg avklaring av innhaldet i gbnr 99/4 si vegrett over gbnr 99/1 frå jordskifteretten. Dette føreligg ikkje. Det vert gjeve avslag på dispensasjon og rammesøknad for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus, jf. pbl. § 27-4.

Vurdering av klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve

Kommunen legg til grunn at heimelsgrunnlaget for avslaget, pbl. §27-4, ikkje er omtvista.

Dei kumulative vilkåra for vegforbindelse etter pbl. § 27-4 første ledd første punktum er:

1. Privatrettslig sikra vegrett
2. Tilfredstillande vegforbindelse

Ein tilfredstillande vegforbindelse i vår sak er satt til tilkomstveg med 3 meters vegbredde, jf. uttale frå Lindås, Meland og Modalen brann og redning datert 23.10.2018. Kommunen legg til grunn at dagens krav til 3 meters vegbredde ikkje er omtvista.

Det som er omtvista er om den tinglyste vegretten gjev gbnr 99/4 ein rett til 3 meters vegbredde på gbnr 99/1 når ser på vegrettens innebygde fleksibilitet og tilpassingsevne i forhold til den reelle bruk av vegen, slik den er synt med eldre steinsetting i veg, samt dagens alminnelige tolkningsprinsipp og samfunnsutvikling.

Kommunen la til grunn i avslaget at den tinglyste vegretten er avgrensa til 2 meter vegbredde slik den vert lest etter sin ordlyd. I følge ordlyden har gbnr 99/4 ein vegrett over gbnr 99/1 med ein vegbredde på 2 meter. Kommunen har gjeve avslag på bakgrunn av at den tinglyste vegretten på 2 meter ikkje stettar kravet til tilfredstillande vegforbindelse med ein vegbredde på 3 meter.

Om vegbredda for tilkomstvegen over gbnr 99/1 er 2 meter eller opptil 3 meter sett hen til vegrettens innebygde fleksibilitet og tilpassingsevne i forhold til den reelle bruk av vegen, slik den er synt med eldre steinsetting i veg, dagens alminnelige tolkningsprinsipp og

samfunnsutvikling, er etter kommunens syn reint privatrettslig. Kommunen skal ikkje ta på seg ei dommar rolle og vurdere den private tvisten mellom naboane om tilkomstvegen si vegbredde. UT i frå den korrespondansen som har vore i saka er det klart at det ikkje er semje mellom partane om omfanget av vegretten.

Kommunen legg fortsatt til grunn at vegretten er dokumentert til 2 meter vegbredde slik den tinglyste vegretten lyder. Vegretten er ikkje dokumentert til 3 meter vegbredde. Privatrettslige forhold er kommunen uvedkommande, jf. pbl. § 21-6.

Kommunen viser til Fylkesmannen sitt utsegn i opphevingsvedtaket slik det vart vist til i avslaget:

«Frå Fylkesmannen sitt skriv av 18.01.2018 side 3 første avsnitt: «Fylkesmannen viser til at det ligg føre ei tinglyst erklæring om vegrett over gnr. 99/1. Tvist om omfanget av bruken og eventuelt manglande vedlikehald av veg er privatrettslege forhold som er bygningsmyndigheita uvedkommande, jf. pbl § 21-6. Dette er dermed ei tvist som må løysast privatrettsleg, eventuelt i domstolane.»

Frå Fylkesmannen si side vart det framheva at den privatrettslige sida av tvisten om tilkomstvegen lokalisert på gbnr 99/1 er kommunen uvedkommande, jf. pbl. § 21-6. I følgje pbl. § 21-6 første punktum «... skal bygningsmyndighetene ikkje ta stilling til de privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader». Tvist om omfanget av bruken av tilkomstvegen skal ikkje kommunen vurdere.

Kommunen fastheld si tidlegare samandrag/konklusjon slik den var i avslaget:

Med bakgrunn i vurderinga over har Lindås kommune kome fram til at det må foreligge avtale om utvida bruk av veg eller ny vegtrasè eller endeleg avklaring av innhaldet i gbnr 99/4 si vegrett over gbnr 99/1 frå jordskifteretten. Dette føreligg ikkje. Det vert gjeve avslag på dispensasjon og rammesøknad for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus, jf. pbl. § 27-4.

Gbnr 99/4 har ikkje dokumentert ein vegrett med vegbredde på 3 meter. Gbnr 99/4 har dokumentert ein tinglyst vegrett med 2 meter vegbredde over gbnr 99/1. Dette er ikkje i samsvar med tilfredstillande vegforbindelse etter pbl. § 27-1 første ledd første punktum. Det føreligg ikkje avtale om utvida bruk av veg eller ny vegtrasè eller endeleg avklaring av innhaldet i gbnr 99/4 si vegrett over gbnr 99/1 frå jordskifteretten.

Gbnr 99/4 er ikkje sikra vegforbindelse over gbnr 99/1 etter pbl. §27-4 første ledd første punktum. Det er grunnlag for å gi avslag på søknaden.

Til den subsidiære anførselen frå klagar om at det kan gjevast nytt rammeløyve på vilkår av at det vert lagt fram tinglyst rett til veg med 3 meters breidde før søknad om igangsetting vil

administrasjonen vise til SAK10 § 5-4 3. og 4.ledd som set krav til innhald i rammesøknad. I SAK10 4.ledd bokstav a til e går det fram unntak frå kravet til dokumentasjon.

I bokstav c der det går fram at

«c) for forhold som atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning, jf. tredje ledd bokstav j, er det tilstrekkelig at det er dokumentert at nødvendige rettigheter er sikret

Veiledning til fjerde ledd bokstav c

Det kreves at veiforbindelse med videre er sikret, herunder at bruk av nabogrunn er avklart, eventuell opparbeiding av offentlige veier og vann- og avløpsanlegg er tilfredsstillende avklart med videre, jf. pbl. § 18-1. Tekniske løsninger og dokumentasjon vedrørende refusjon må senest være avklart og utarbeidet i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

Slik det går fram av vurderinga over så er ikkje bruk av nabogrunn til tilkomstveg ut over vegbredde på 2 meter avklart i denne saka og det ligg ikkje føre grunnlag for å kunne gje rammeløyve på vilkår.

For vidare framdrift av saka rår vi til at partane får avklart dei privatrettslege forholda i mellom seg før det eventuelt vert fremja ny søknad til kommunen.

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

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2016001342&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
008/19	Plan- og miljøutvalet	PS	22.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/1562

Dispensasjon for oppføring av bustad og frittliggande garasje - gbnr 195/71 Leiknes

Vedlegg:

Opplysninger gitt i nabovarsel side 16 siderKviterring nabovarsling side 3 inkl vedleggKviterring nabovarsling side 1 og 2Lengdeprofil avkjørselStøttemur plan og snittPerspektivKPASnittPlantegningEndret Boligspesifikasjoner i Matrikkelen 16.11.18Endret søkand om rammetillatelse 16.11.18Følgebrev 16.11.18Førehandstilsegn - avkøyrsl - Fv. 391 - gbnr 195/71 LeiknesLengdeprofil avkjørselSnitt Cgbnr 195/71 - Endrede tegninger og endret søknad om disp 02.11.18Endra teikningar og endra søknad om dispensasjon - gbnr 195/71 LeiknesFølgebrev tilleggsdokumentasjon 7.12.18SituasjonsplanFasadeGarasje Fasade plan og snittBekrefting frå Brønn og Spesialboring AS - gbnr 195/71 LeiknesBekreftingVedk tilførsel av vann til bustad - borehol - gbnr 195/71 LeiknesUttale frå planavdelinga i høve søknad om dispensasjonar - gbnr 195/71 LeiknesErklæring om rettighet i fast eiendom

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan), vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.1, dispensasjon frå byggegrense mot sjø og dispensasjon frå byggegrense mot offentlig veg i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad, frittliggande garasje, intern tilkomstveg og avkøyrsl. Dispensasjonane er gjeve på vilkår av at:

- Rett til å føre avlaupsleidning over annen sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Terrengoppfylling i form av steinfylling med jord vert sådd.
- Omsøkte tiltak held seg innafor KPA pkt. 2.14 når det gjeld storleik (BRA) utnyttingsgrad, uteopphaldsareal og høgder.
- Omsøkte tiltak held seg innafor dei krav Statens Vegvesen sett i sitt førehandstilsegn, datert 05.11.2018.
- Fritidsbustad vert riven.

Dispensasjonane omfattar også etablering av slamavskiljar og borehol for vatn med tilhøyrande stikkleidningar for vatn- og avløp, parkeringsareal, forstøtningsmur mot sjø og terrengoppfylling i form av steinfylling dekket med jord samt støttemurar/murar.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland Fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 195/71

Adresse: Leknesvegen 35, 5915 Hjelmås

Tiltakshavar/eigar: Stian Raunehaug

Saka gjeld

Saka gjeld ny søknad om rammeløyve for oppføring av einebustad i tre etasjar med tilhøyrande anlegg for veg- vatn og avløp. Dette innfattar etablering av slamavskiljar og påkopling på eksisterande utsleppsleidning til sjø tilhøyrande gbnr 195/13, etablering av borehol på eigen eigedom, etablering av ny avkøyrsløp og tilkomstveg mot Fv. 391, oppføring av garasje, forstøtningsmur mot sjø og terrengoppfylling i form av steinfylling dekket med jord.

Eigedomen er pr. dags dato etablert med ein fritidsbustad. Denne skal i følgje søknaden bli ståande på eigedomen. Eigedomen har ikkje lovleg tilkomst forutan ein eldre gangtilkomst. Det må opprettast ny avkøyrsløp som er køyrbar. BYA er opplyst til 289,8m², BRA 365m² og MUA 351m². Eigedomen er ifølgje tiltakshavar 2963,6m². Utnyttingsgrad er opplyst til 11,64% BYA.

Før det kan gjevast rammeløyve etter plan- og bygningslova (pbl.), må det ligge føre vedtak om utvida bruk av avkøyrsløp til fylkesveg(Fv.391) og utsleppsløyve etter forureiningslova. Søknaden vert sendt til aktuelle mynde for vedtak dersom det vert gjeve dispensasjon. Plan- og miljøutvalet skal kun handsame søknad om dispensasjon frå plankravet, byggegrense mot sjø og byggegrense mot veg for omsøkte tiltak.

Ny søknad erstattar tidlegare søknad for bustad med utleigedel, garasje plassert på motsatt side av eigedomen og endra plassering av tilkomstveg m.m. Ny søknad med vedlegg og naudsynt dokumentasjon frå den gamle søknaden er lagt ved saksframlegget. Resten av dokumenta er tilgjengeleg på Lindås kommune sine nettsider, sjå link på siste side av

dokumentet.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo på ny søknad.

I gamal søknad med to einingar (bustad og utleiedel) ligg det føre slik merknader frå eigar av tomannsbustaden i vest - gbnr. 195/174 - ved e-post av 10.07.2018:

Naboar er bekymra for deira vasstiltførsel dersom det kjem bustad med utleiedel på eigedomen. Naboane har boreholl i same område frå same kjelde. Dei viser til munnleg stadfesting frå Vestnorsk Brønnboring AS. Det er risikabelt med nok eit borehol i området. Vatnkvaliteten og/eller trykket på eksisterande borehol kan forringast med nok eit borehol i området. Dei har sjølve måtte legg inn vatn frå andre sida av offentleg veg. Det er ikkje kommunalt vatn i området. Naboar har inga moglegheit til å kople seg på kommunalt vatn.

Tiltakshavar har lagt ved skriftleg stadfesting frå A.S Brønn og Spesialboring, datert 02.03.2018, som tilrår eit nytt borehol lokalisert på omsøkte eigedom. Den 22.01.2018 var dei på synfaring på tiltakshavar sin eigedom. Etter deira syn kan det borast etter vatn på tomta. Ved å bore i nord/nordøstlig retning, vert det take omsyn til borehull ovanfor veg. Firmaet har sjølv utført arbeidet med dette borehollet, kjenner området og vil ta omsyn til nabobrønnar.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er ikkje sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Vatn handtering skal skje ved bruk av borehol på eigen eigedom. Det føreligg stadfesting frå A.S Brønn og Spesialboring om moglegheit for å bore på vatn på tomta datert 02.03.2018.

Det er søkt om utsleppsløyve med påkopling til eksisterande leidning til sjø, som tilhøyrar gbnr 195/13, og etablering av slamavskiljar på eigen eigedom. Eigedomen er privatrettslig sikra med avtale «Erklæring om rettighet i fast eigedom» datert 05.06.2018, for påkopling til eksisterande utsleppsleidning, vedlikehald og plassering av bil i høve slamtømming.

Rett til å føre avlaupsleidning over annen sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Eigedomen er ikkje sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Eigedomen har i dag kun gangtilkomst til bruk for eksisterande fritidsbustad/hytte. Det må etablerast ny avkøyrsl for bustad. Tilkomst til eigedomen må etablerast og skje via Fv.391. Det føreligg positivt førehandstilsegn for etablering av ny avkøyrsl for einebustad etter veglova frå Statens Vegvesen, datert 05.11.2018.

Planstatus

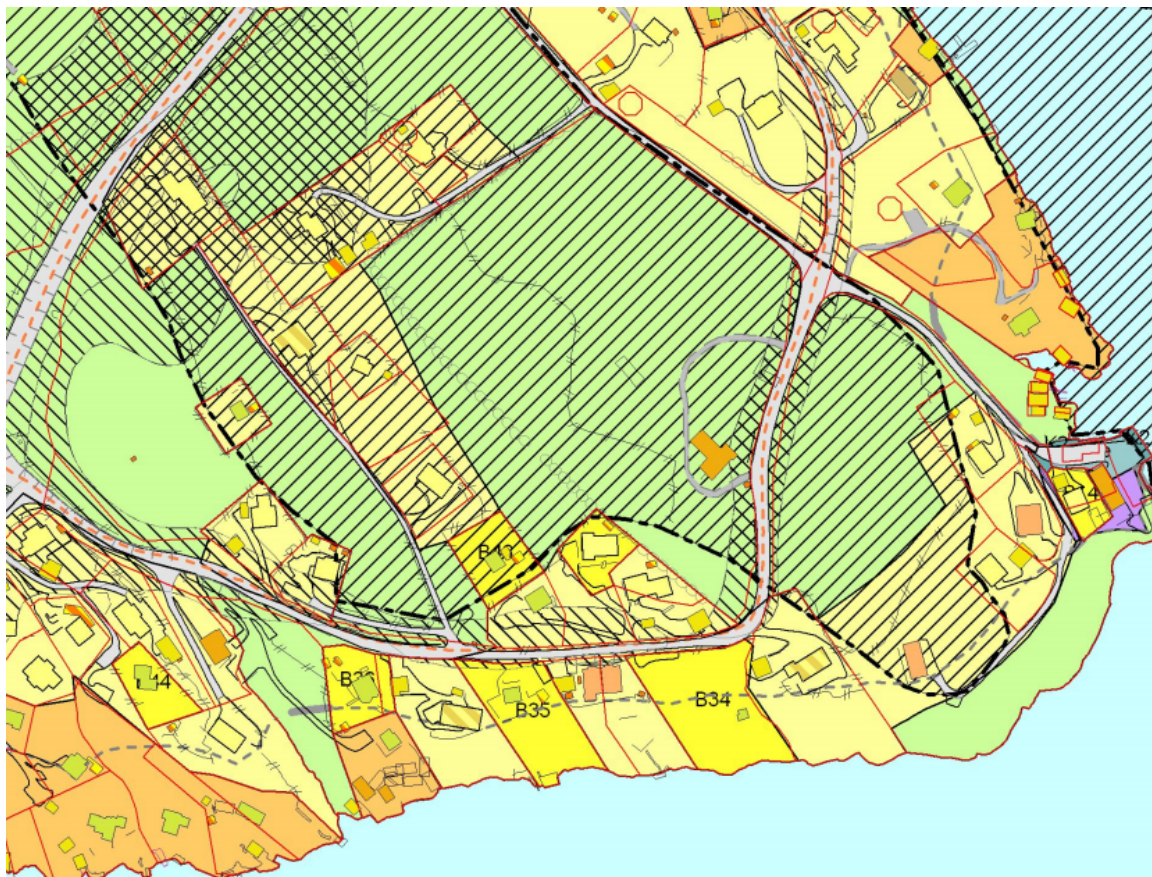
Eigedomen ligg i uregulert område, tomt B34, innanfor det som i kommuneplan sin arealdel 2011-2023 (KPA) er definert som bustadområde. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA.

Søknaden har krav til følgjande dispensasjonar:

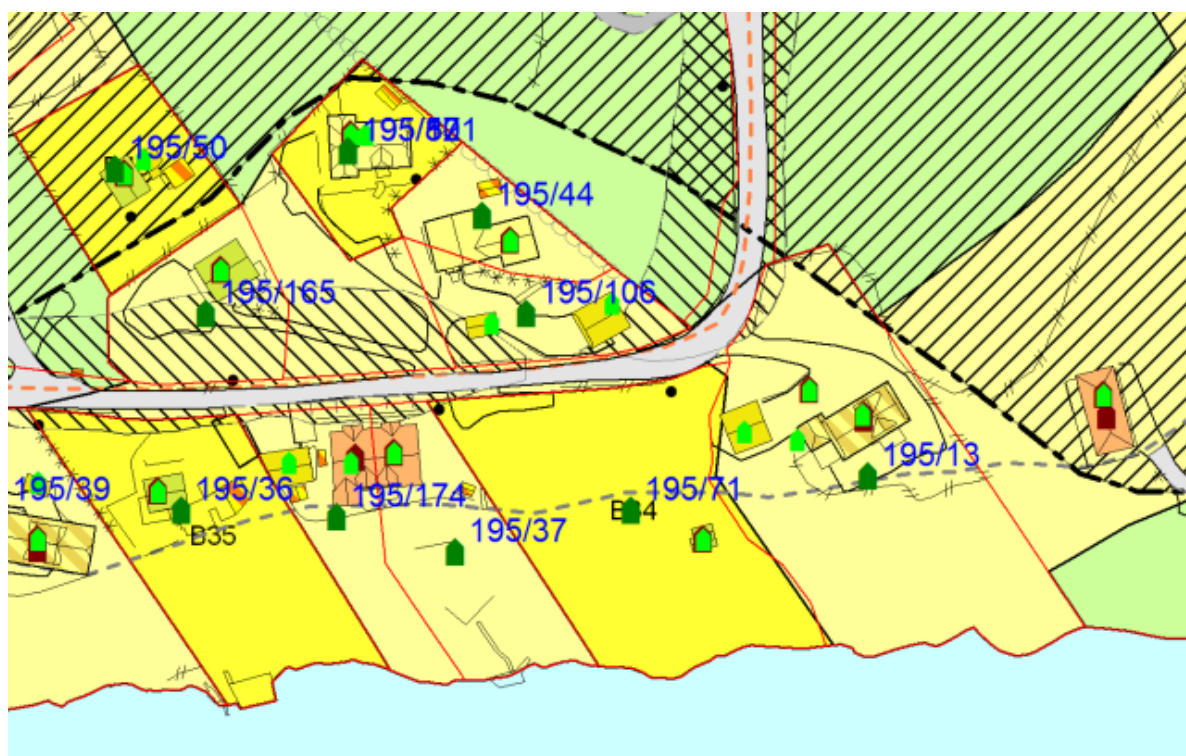
1. Dispensasjon frå plankravet. Området er omfatta av det generelle plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen, dvs. kravet om at etablering av tiltak som krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova kap. 20 skal inngå i reguleringsplan før løyve kan gjevast.
2. Dispensasjon frå regulert byggjegrænse (vist som juridisk linje) mot sjø for bustad, støttemur i front av bustad og steinfylling dekket med jord i kommuneplan 2011-2023 (KPA) sin arealdel.
3. Dispensasjon frå byggegrense mot offentleg veg for etablering av tilkomstveg vist plassert på situasjonskartet 10 meter frå vegmidte og etablering av avkøyrsl etter plan- og bygningslova.

Kart/Foto

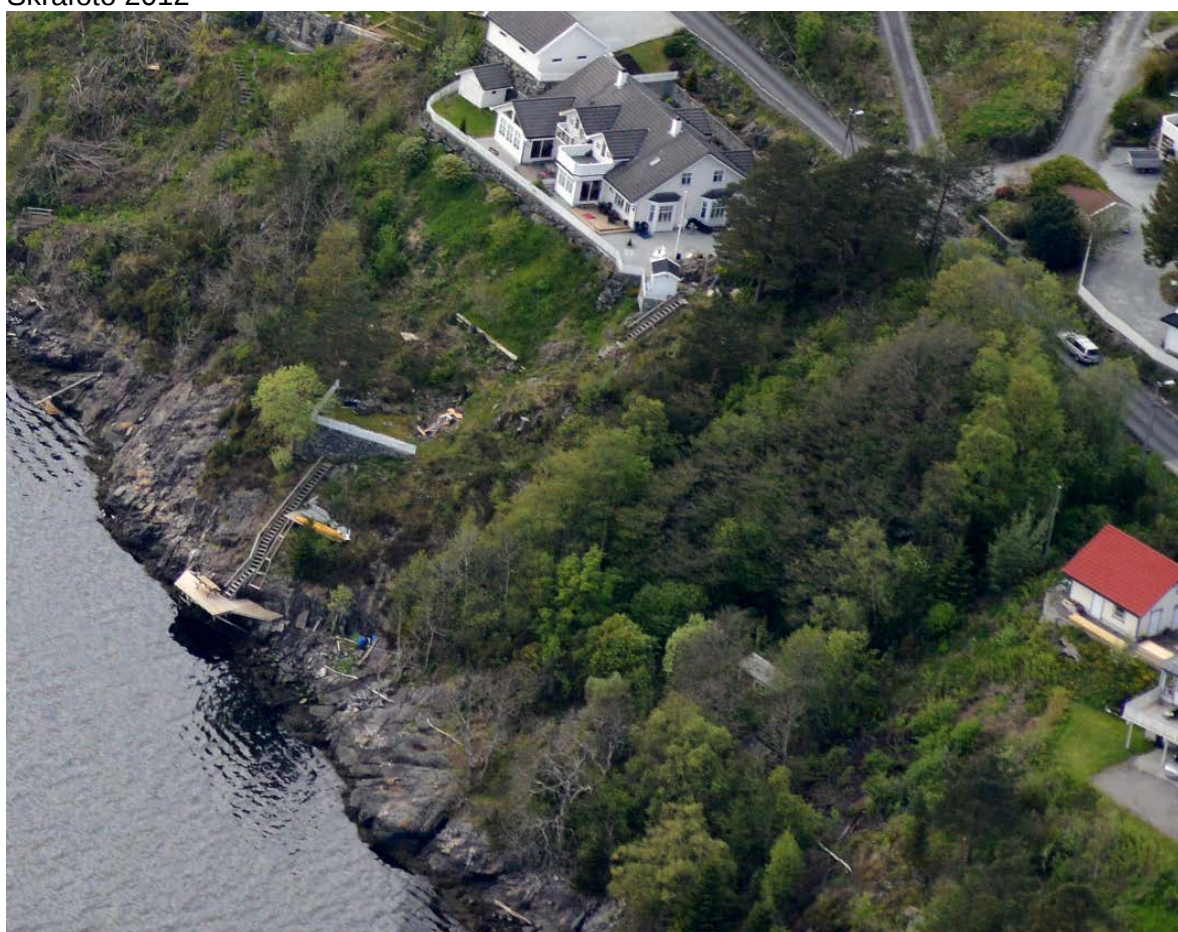
Kommuneplankart oversikt – B34



Kommuneplankart



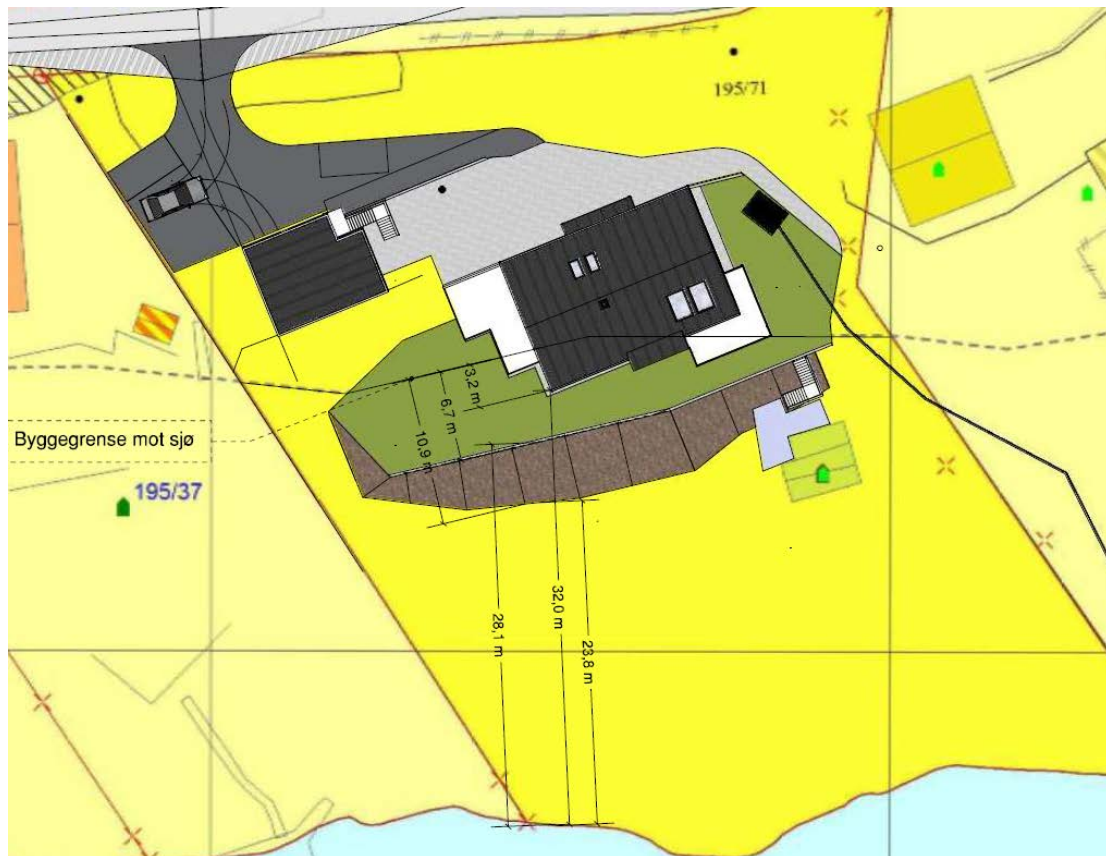
Skråfoto 2012



Situasjonskart, sist revidert 31.10.2018



Synt byggegrense mot sjø i KPA



Dispensasjon

Tiltakshavar si grunngjeving:

Dispensasjon frå plankravet

Utarbeiding av reguleringsplan er ikkje hensiktsmessig med tanke på omfattande sakshandsaming og ressursbruk samt kostnad sett hen til tiltaket sin avgrensa storleik. Tiltaket er innafor formålet og innafor utnyttingsgrad i kommuneplanen sin arealdel for området. Tiltaket vil medføre ein avgrensa utviding av etablert bruk. Det inga ulemper med å gje dispensasjon.

Dispensasjon frå byggegrense mot sjø

Tiltaket er endra frå opprinneleg søknad. Bustad og garasje er plassert innafor 15 meter frå senter fylkesveg. Bustad og garasje er trekket nærare sjøen og kryssar byggegrense mot sjø i større grad enn tidlegare søknad. Dette fordi tomte er svært bratt og ligg i eit lite dalsøkk. Ved å fylle opp eksisterande terreng under bustad og etablere ein støttemur i framkant av bustaden, vil ein få moglegheit til å plassere bustaden med tilkomst frå fylkesvegen. Ved å fylle opp terrenget nedanfor bustaden, vert støttemuren i framkant av bustaden ca. 2 meter høg. Dette bidrar til visuelt sett ein meir heilskapleg tomt. Tomannsbustaden i vest har gjort tilsvarende løysning for terrengtilpassing. Framgangsmåten for terrengtilpassing er i tråd

med omgivande. Avstand frå fylling til sjø vert ca. 25 meter i horisontalt avstand og 10-14 meter over sjø i vertikalavstand. På tross av dette, er ikkje tomte egna til tilkomst frå sjø då den er svært bratt. Sett frå sjøsida, vert terrenginngrepet minimalt. Det visuelle inntrykket frå sjøsida vert positivt med tiltaket. Det er inga ulemper med å gje dispensasjon.

Dispensasjon frå byggegrense mot offentlig veg – Fv.391

Det krav til dispensasjon frå byggegrense mot offentlig veg. Administrasjonen har forstått det slik at ny søknad omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense mot offentlig veg for etablering av tilkomstveg vist plassert på situasjonskartet 10 meter frå vegmidte og etablering av avkøyrsl etter plan- og bygningslova.

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv.

Uttale

Opprinneleg søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune, Statens Vegvesen og planavdelinga i kommunen. Noverande søknad er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og planavdelinga. Det er gjeve slik førehandstilsegn på vilkår frå Statens Vegvesen den 05.11.2018:

Vedtak

Med heimel i veglova [§ 40](#) og [§43](#) gir vi løyve til etablering av avkøyrsl frå fv. 391 til eigedomen gnr. 195 bnr. 71 i Lindås kommune.

Vilkår for løyvet

Løyvet blir gitt i samsvar med *forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg frå Vegdirektoratet 16.7.1964 og forskrift om retningslinjer for behandling av avkjørselssaker for riksveg frå Samferdselsdepartementet 26.2.1982.*

1. Avkøyrsla skal plasserast i tråd med revidert situasjonsplan, datert 31.10.2018. I tillegg skal ein følgje *Krav til utforming av avkøyrsl*, som ligg ved.
2. Løyvet gjeld etablering av avkøyrsl til ein bustad og ein fritidsbustad.
3. Frisikt 1,1 meter over bakken 3 meter inn i avkøyrsla skal vere 30 meter til kvar side av køyrebana, sjå *Krav til utforming* (vedlagt). Eventuelle plantar og liknande i frisiktsona kan ikkje vere høgare enn 0,5meter.
4. Svingradius skal vere 4 meter (diameter 8 meter). Svingradius skal markerast tydeleg med til dømes betongkant, grøft eller annan avvisande kant mot sideterrenget. Det smalast punktet i avkøyrsla skal ikkje vere meir enn 5 meter.

5. Stigningskravet må haldast (sjå *Krav til utforming*). Vi vil her spesielt gjere merksam på at avkøyrsla skal ha fall frå hovudvegen med 5 cm på dei første 2 meterane.
6. Dersom det ikkje er snuplass der frå før, må det etablerast ein snuplass inne på eigedommen, slik at det ikkje blir nødvendig å rygge ut på offentleg veg.
7. Løyvet gjeld berre tilknytingspunktet til riks- /fylkesvegen. Søkar må sjølv avklare eigedomstilhøva og innhente dei nødvendige rettane som gjeld bruk og opparbeiding av avkøyrslar, frisiktsoner og tilkomstveg. Desse rettane bør ein tinglyse.
8. Dersom avkøyrsla går over ei vegggrøft, må det leggjast eit røyr. Røyrret må vere tilstrekkeleg langt og leggjast slik at grøfta ikkje blir skadd, og slik at grøftevatnet får renne unna. Sjå *Krav til utforming av avkøyrslar*.
9. **Så snart avkøyrsla er ferdig bygd, må det vedlagde skjemaet *Melding om opparbeidd/nybygd/endra avkøyrslar* underskrivast og sendast i retur. Avkøyrsla skal vere godkjend av Statens vegvesen før nye byggearbeid blir set i gang.**
10. Arbeidet må være starta opp innan tre – 3 – år etter at løyvet er gitt, viss ikkje fell løyvet bort.

Eigaren eller brukaren av avkøyrslan har sjølv ansvaret for at *Krav til utforming av avkøyrslar* til kvar tid er oppfylt, mellom anna krav til frisikt (jf. veglova § 43). Dersom krava ikkje er oppfylte, kan Statens vegvesen trekkje tilbake løyvet.

Det er henta inn slik førehandstilsegn frå planavdelinga for opprinneleg søknad den 17.07.2018:

Utarbeiding av reguleringsplan vert ikkje anset som hensiktsmessig. Planavdelinga tilrår at det det vert gjeve dispensasjon frå plankravet for etablering av ein bustad med tilhøyrande anlegg. Planavdelinga tilrår at det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø, der det kan settast krav til at terrengoppfylling i form av steinfylling med jord vert sådd slik at det ikkje vert ein røyst med sprengstein.

Vurdering

Nabomerknad - vatn i gamal søknad

Ny søknad for bustad utan utleigedel, vil gje mindre trong for vatn enn bustad med utleigedel i tillegg. Det er mindre grunn til å vere bekymra for vasstrykk med færre brukar. Skriftleg stadfesting frå ansvarleg føretak, som kjenner området ved å ha etablert borehol overfor fylkesvegen, vil ta omsyn til nabobrønnar. Dette reduserer bekymringa for vasstrykk og dårlegare vasskvalitet. På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at det er tilrådeleg å kunne tillate eit nytt borehol lokalisert på omsøkte eigedom.

Kopi av vedtaket vert sendt til nabo dersom det vert gjeve dispensasjon.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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 setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Dispensasjon frå plankravet

Det er krav til dispensasjon frå plankravet. Området er omfatta av det generelle plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen, dvs. kravet om at etablering av tiltak som krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova kap. 20 skal inngå i reguleringsplan før løyve kan gjevast.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng og at ein skal sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan gjera ei framtidig regulering av området vanskeleg. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelser om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader både for større område og for den enkelte tomt.

Området er satt av til bustadføre mål i KPA og er bebygd med bustadar. Eigedomen nyttast i dag til fritidsbustadføre mål. Med omsøkte tiltak (forutan fritidsbustad) vert eigedomen nytta i samsvar med arealføre målet bustad. Administrasjonen ser det som gunstig at bruken av

eigedomen vert i samsvar med arealføremålet bustad. Saka er sendt på høyring, der høyringsinstansane er gitt moglegheit til å kome med merknadar til utbygginga. Planavdelinga har gjeve positiv tilråding til tiltaket. Omsyna til offentlegheita, samråd og medverknad er ivaretatt. Å føre opp bustad innanfor KPA pkt. 2.14 sine krav til storleik (bruksareal) og utnyttingsgrad ste rammer for eigedomen si utnytting og vil difor ikkje utløyse krav om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for området og for den enkelte tomt.

Administrasjonen vurderer at dei omsyn ein reguleringsplan skal ivareta ikkje vil verta sett vesentleg til side ved omsøkte tiltak.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at utbygginga er i samsvar med arealføremålet i vedteken plan og held seg innafor krava i KPA pkt. 2.14 og at eigedomen skal nyttast til bustadføremål. Kommunen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon i dette tilfellet.

Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene for omsøkte tiltak. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet for omsøkte tiltak er oppfylt.

Det vert sett vilkår om at terrengoppfylling i form av steinfylling med jord vert sådd slik planavdelinga tilrår i sin uttale for å dempe inntrykket av terrenginngrepa som vert gjort på eigedomen.

Dispensasjon frå byggjegrense mot sjø

Det er krav til dispensasjon frå regulert byggjegrense (vist som juridisk linje) mot sjø for bustad, støttemur i front av bustad og steinfylling i kommuneplanen.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Då omsøkte eigedom er etablert med bustad, vert det endra bruk av eigedomen i samsvar med arealføremålet. Dei allmenne interessene vert i mindre grad skadelidande med endra bruk i samsvar med arealføremålet. Eigedomen vert etablert med bustad og frittliggande garasje. Eigedomen får ein terrengtilpassing på lik linje med omkringliggande naboeigedomar, til dømes tomannsbustaden i vest. Naboeigedom i øst – gbnr 195/37 – og naboeigedom i vest - gbnr 195/174 - har også støttemur plassert i front av bustaden og ligg delvis i byggjegrensa og delvis utanfor. Å bygge bustad på ein eigedom avsett til bustad i

kommuneplanen er pårekneleg og vil ikkje privatisere strandsona i vesentleg grad.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak byggjeforbodet i strandsona ikkje vert ikkje vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

I vurderinga av fordeler og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på at omsøkte eigedomen foretar ein terrengtilpassing lik dei omkringliggande naboeigedomane. Det visuelle inntrykket frå sjø vert samanfallende med naboeigedomane i øst og vest. Området får difor eit meir heilskapleg preg som bustadområde. Ved å sette vilkår om at terrengoppfylling i form av steinfylling med jord vert sådd til, vert inngrepa sin verknad frå sjø dempa. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon.

Det er administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggegrensa mot sjø i kommuneplanen er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø for omsøkte tiltak er oppfylt.

Dispensasjon frå byggegrense mot veg . Fv.391

Det er krav til dispensasjon frå byggegrense mot offentlig veg for etablering av tilkomstveg vist plassert på situasjonskartet 10 meter frå vegmidte og etablering av avkøyrsl etter plan- og bygningslova.

Byggegrensa er fastsatt av omsyn til vegsystemet , trafikken, miljøet på eigedomen som grensar opp mot vegen samt å medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn, jf. veglova § 29. Byggegrensa skal ivareta trafikktryggleik, sikt, vedlikehald, drift, brøyting, arealbehovet ved mogleg vegutviding, støy – og luftforureining på eigedomen.

Dispensasjon frå gjeldande byggegrense kan redusere trafikktryggleiken. Sikten langs hovudvegen kan bli mindre. Mogligheita til å ein eventuell framtidig veg utviding og bygging av gang/sykkelveg kan forringast. For eigedomen betyr det større støy- og luftforureining. Det må såleis foreligge særlige grunnar for å dispensere frå byggegrensa.

Opparbeiding av tomt og bygningar er tilpassa omkringliggande eigedomar og dei krav

Statens Vegvesen sett i forhold til fylkesvegen. Bustad og garasje er plassert innafor 15 meter frå senter fylkesveg. Bustad og garasje er trekket nærare sjøen og kryssar byggegrense mot sjø i større grad enn tidlegare søknad. Dette fordi tomte er svært bratt og ligg i eit lite dalsøkk. Ved å fylle opp eksisterande terreng under bustad og etablere ein støttemur i framkant av bustaden, vil ein få moglegheit til å plassere bustaden med tilkomst frå fylkesvegen. Plasseringa av tilkomstveg og avkøyrsl en vanskeliggjer såleis ikkje framtidig veg utbygging eller vegvedlikehaldet. Det talar for dispensasjon at eventuell framtidig veg utbygging og vedlikehald ikkje påverkast negativt av utbygginga.

For eigedomen er støy – og luftforureining problematikk minimert ved at utearealet er på framsida av eigedomen og ikkje på baksida der tilkomstveg og avkøyrsl skal etablerast. Det talar for dispensasjon at støybelastninga for eigedomen vert avgrensa til tilkomstveg og avkøyrsl.

Administrasjonen har særleg lagt vekt på at Statens Vegvesen er positive til det samla tiltaket slik det no er vist på sist revidert situasjonsplan datert 31.10.2018. Dei har gjeve førehandstilsegn om at vedtak etter veglova for etablering av avkøyrsl vert gjeven når omsøkte tiltak er i samsvar med planføre målet.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak byggegrense mot veg ikkje vert ikkje vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

På bakgrunn av vurderinga over, er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggegrense mot veg er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot veg for etablering av tilkomstveg og avkøyrsl er oppfylt.

Dispensasjonane omfattar også etablering av slamavskiljar og borehol for vatn med tilhøyrande stikkleidningar for vatn- og avløp, parkeringsareal, forstøtningsmur mot sjø og terrengoppfylling i form av steinfylling dekket med jord samt støttemurar/murar.

Vilkår om at eksisterande fritidsbustad vert riven

Kommunen sett vilkår om at eksisterande fritidsbustad på 30m² BYA skal rivast.

Fritidsbustaden er ikkje i samsvar med arealføremålet bustad. Nå som eigedomen skal nyttast til bustad, vert bruken endra. Det er å tråd med den etablerte bruken av bustadtomtane i området at dei kun vert nytta til bustad føremål og ikkje kombinert bustad/fritidsbustad. Kombinert bustad/fritidsbustad kan gjere ein framtidig regulering av området vanskeleg når bruken av eigedomen er todelt. Dette fordi området karakter som bustadområde vert forringa. For eigedomen med todelt bruk må det takast særleg omsyn til i ein reguleringsplan.

Fritidsbustaden er plassert synleg frå sjø, særleg når terrengtilpasning med omsøkte tiltak vert gjennomført. Fritidsbustaden med sin synleghet frå sjø verkar privatiserande i strandsona. Allmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser, vert undergrave med å behalde eksisterande fritidsbustad.

Vilkår om riving vert anset å ligge innafor dei ramma omsyna loven skal ivareta og det er ein naturleg samanheng mellom dispensasjon frå plankrav, byggegrense mot sjø og byggegrense mot veg og vilkår. Vilkåret om riving av fritidsbustad kompensere for dei ulemper dispensasjon for det samla tiltaket frå plankrav, byggegrense mot sjø og byggegrense mot sjø skal ivareta.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001562&