



## Saksframlegg

Sakshandsamar:	Planavdelinga	Eli Bjørklid
	Arkivnr.: 15/4051	Klassering:

### Gbnr 11/16 og 18 Hølleland. Avslag på søknad om løyve til deling av tomt til fritidsbustad.

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m9, gjev Lindås kommune ikkje løyve til dele gbnr.11/16 og 18 i tre delar, slik det er søkt om.
- Med heimel i pbl §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet i gjeldande plan, og heller ikkje frå krevet om regulering. Deling av eigedommen slik det er søkt om, kan ikkje gjennomførast.

Grunngjeving for vedtaket følg av saksutgreiinga nedanfor.

.....

#### Saksopplysningar:

##### Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

##### Bakgrunn

Eigedom: Gnr.11 bnr.16 og 18 Hølleland-Hosøy  
Adresse for eiged.: Stranda 824, 5993 Ostereidet  
Type tiltak: Deling av grunneigedom  
Heimelshavar: Olav Martin Lunde  
Søker: Olav Marting Lunde

##### Saka gjeld:

Søkar eig to parsellar i område for bustadføre mål rett nord for vegen ut til Hosøy. Gnr.11 bnr.16 har eit areal på 1400m<sup>2</sup>. På tomta står eit eldre bygg (anneks til hytte). Gnr.11 bnr.18 har eit areal på 900m<sup>2</sup>. På denne tomta står ein heilårsbustad som i dag vert nytta til fritidsbustad. Samla areal for dei to eigedommane som ligg ved sida av kvarandre, er såleis 2300m<sup>2</sup>.

Søker ynskjer no å dele desse to eigedommane slik at det vert oppretta tre nye parsellar: «Tiltaket med deling i tre parsellar er grunnet av av Olav Lunde skal dele ut en parsell til hvert av sine barn. Det er kun planer om å bygge ny fritidsbolig hvor hytte nå står, det er ingen planer på nåværende tidspunkt om noe tiltak på de to andre parsellene.»

Nausttomta som er omtalt i søknaden, skal berre målast opp på ny, og er ikkje omfatta av søknad om deling.

#### **Planstatus/dispensasjonar:**

Eigedommen ligg i område som i kommuneplanen er sett av til bustadføremål. Det er krav om regulering før tiltak etter plan- og bygningslova §20-1 kan gjennomførast.

Føremålet med tiltaket er å opprette tomter for fritidsføremål. Dette føremålet er ikkje i samsvar med plan.

Ut frå desse førestnadane er det naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan, for å gjennomføre tiltaket.

Kommunen har sendt brev til søker og mellom anna bede om at han søker om dispensasjon. Svar frå søker inneheld forklaring på føremålet med tiltaket, men ikkje grunngjeve søknad om dispensasjon.

#### **Nabovarsel:**

Naboane har fått varsel, og ingen har komme med merknad.

#### **Tilkomst:**

Av søknaden går det fram at tilkomst vert på privat veg. Det går ikkje fram kven som eig vegen, men av kart ser det ut til å vere privat veg som er nytta av 11/24 og som er ført fram mellom dei andre eksisterande eigedommane. Dersom det vert gitt løyve til tiltaket, må det leggest fram avtale som syner at dei nye tomtane får rett til å nytte privat veg.

#### **Vassforsyning og avløp:**

Vassforsyning skal komme frå felles borehol. Medan avløp er planlagd å vere privat enkeltanlegg. Det ligg ikkje føre avtalar som syner at vassleidning og avløpsleidning kan førast fram over annan mann sin grunn.

#### **Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:**

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dispensasjon kan ikkje givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggest særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordna mynde har rådd frå tiltaket.»

Det gjeld spørsmålet om å dele to eksisterande bustadtomter på ein slik måte at det vert oppretta tre parsellar i staden for dei to som finst i dag. Tiltaket ligg i område sett av til bustadføremål, medan føremålet med tiltaket er oppretting av tomter tenkt til fritidsføremål.

På området står det i dag eit bustadhus som vert nytta til fritidsbustad og eit anneks/garasje.

Dispensasjonen gjeld frådeling til fritidsføremål, i tillegg deling utan regulering.

### Frådeling til fritidsføremål:

Gjeldande plan syner bustadføremål. Nokre hundre meter lenger nord syner planen område for fritidbustader. Det er lite ynskjeleg å blande saman heilårsbustader og fritidsbustader. Dette skuladast mellom anna spørsmål om infrastruktur, brøyting o.s.v.

På 11/18 står det eit hus som er bygget som heilårsbustad, men er nytta til fritidsbustad. Dette gjev ikkje grunnlag for å dele opp eigedommen slik det er søkt om, med føremål eventuelt to fritidshus til.

Av søknaden går det og fram at det ikkje ligg føre konkrete planar for alle tomtene. Å dele frå og forskuttere bruk som kanskje ikkje vert noko av, er ikkje aktuelt.

Tiltaket er i strid med planen, og kommunen kan ikkje sjå at det er overvekt av grunnar som talar for tiltaket slik at det er grunn for å gje dispensasjon.

### Krav om regulering:

Søknaden syner ikkje løysing for veg, vatten og avløp. Delar av vegen fram til eigedommen høyrer til gbnr11/2, medan ein annan del av vegen i dag er ein sti, som i gjeldande plan har status som kyststi/turveg.

Kravet om regulering er sett i føresegnene nettopp for å sikre at tiltak i feltet vert sett i samanheng og får ein så heilskapleg løysing som mogeleg.

Det ligg ikkje til rette i dette høvet for å gje dispensasjon frå kravet om regulering før deling. Dette mellom anna sidan tilhøva kring tryggleik, tilgjenge, miljø og helse ikkje er klarlagd.

Samla vurdert, meiner kommunen at det ikkje ligg til rette for dispensasjon frå gjeldande plan.

### **Vurdering av deling – pbl §20-1 og §26-1:**

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at det vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld søknad om å få dele to tomter med eit samla areal på2300m<sup>2</sup>, slik at det vert oppretta tre nye tomter med om lag like stort areal. Det er naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan for gjennomføring av deling. Det ligg ikkje til rette for å gje dispensasjon. Det er heller ikkje søkt om dispensasjon. Men kommunen har vurdert dispensasjon sidan det er ein føresetnad for i det heile å godkjenne deling.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet eller frå kravet om regulering, og kan då heller ikkje gjevast løyve til deling.

.....

**Ikkje vedlagte saksdokument:**

<b>Doknr</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Tittel på saksdokumentet</b>
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost