

Bergen 15. mars 2016

LINDÅS KOMMUNE. Planavdelinga.
Kvernhusmyrane 20 5914 ISDALSTØ

**KLAGE PÅ VEDTAK. SAKSNR. 010/16, i Plan og Miljøutvalget.
Meddelt i brev datert 23.02.2016, mottatt av søker 25.02.2016.**

Avslag på søknad om deling av : Gbnr 188 / Bnr 11 Gjervik

Saksopplysninger

Søker er eier av eiendommen Gnr.188 / Bnr.11. som er en fritidseiendom på 5,5 da. Parsellen er stor til å være fritidseiendom og ligger i et krevende terreng som gjør det vanskelig å hindre massiv tilgroing. Dette har heller ikke vært positivt for de andre etablerte fritidseiendommene.

Søkeren ønsker å dele fra to parseller fra eiendommen.

Parsell 1 får et areal på ca. 1130 m² og skal være tomt for en ny fritidsbolig.

Parsell 2 får et areal på ca 280 m² skal være tillegg til eksisterende fritidseiendom gnr.188 / bnr. 9.

De to parsellene ligger samlet i det nord/vestre hjørnet av søkers eiendom og grenser til andre eksisterende fritidseiendommer.

Parsell nr.1. : Tomt til fritidsbolig.

Fritidseiendommen blir liggende i et etablert hyttefelt i Gjervik der det i dag er 3 fritidsboliger, de to eldste oppført allerede på 1930-tallet.

En fradelt parsell, slik det er søkt om, vil bli en meget velegnet tomt for en fritidsbolig. Den vil være passe stor, få adkomst til kommunal veg, ha gode solforhold, meget bra utsikt og ligge nær sjøen med kommunal kai og badeplass.

Fritidsboligen vil ligge i et etablert hyttefelt og naboene har allerede diskutert muligheten for å gå sammen om en felles løsning for vann og avløp. Blir der flere fritidseiendommer vil dette være rimeligere å gjennomføre.

Søkers gjenværende eiendom vil fremdeles være en fritidseiendom som er ganske stor men nå mye lettere å holde i hevd. Salget av parsellen ville også gi en pensjonist med gjeld mindre bekymringer når det gjelder den personlige økonomien.

Begrunnelse for avslaget fra Lindås Kommune er i hovedsak pkt. 2.2.1 i føresegnene for Kommunedelplan Alversund og Knarvik 2007-2019, der det ikke tillates ny oppføring eller vesentlige utvidelser av etablerte fritidsbustader i planområdet.

Kommunedelplanen er under revisjon.

Nabovarsling : Protest fra gnr. 188 pnr. 24

Fritidsboligen en tenker å oppføre blir på en etasje med en grunnflate på ca. 90 m². Naturlig plassering vil være på den flateste del av tomten som også har den beste utsikten. En bygning her vil ligge 5 m lavere enn naboens terrasse og i en avstand på over 20 m fra naboens fritidshus. Fra naboens terrasse vil en uten tvil kunne se over et kommende fritidshus. I dag er område tilvokst med et 3 m høyt kratt som selv dobbelt så høyt ikke ville det sjenere siktlinjen mot sjøen .

Det er ellers bemerket i sakspapirene at det er byggesaksavdelingen i Kommunen som må stå for de vurderinger som må gjøres når det blir gitt byggeløyve.

Etter en tilsvarende søknad om fradeling i 2008 så den samme nabo ingen grunn til å protestere.

Tilkomst

Det vil bli søkt om utvidet bruk av eksisterende utkjørsel for en ny fritidsbolig og ny avkjørsel (for parsell 2) til kommunal vei. Før det blir gitt løyve til deling vil kommunen be søker om å ordne løyve til utkjøring men dette blir ikke krevd på dette tidspunkt i søknadsprosessen.

Vann og avløp

Et fjerde fritidshus i hytteområdet vil være positivt for planer om felles løsning for vann/avløp. Dette er noe de nåværende grunneiere allerede har drøftet.

§ 1-8 100-metersbelte

Parsell 1 har en annen bebygget fritidseiendom mellom seg og sjøen og skal en måle ned til nærmeste naturlige og uberørte strandlinje, er det mulig at der er over 100 m.

Saksbehandler skriver : *Tiltaka det er søkt om knapt vil være synleg frå sjøen og heller ikke fra andre stader. I tillegg blir det påpekt at akkurat dalen der tiltaket ligg er mindre verdifull som verneområde.*

Nederst i dalen ligg der et naustmiljø som ikkje vert råka av dei omsøkte tiltaka. Tilkomst til naust og strandsone er på kommunal veg, og en deling slik det er søkt om

*vil ikkje vil få verknad på ålmenta sitt høve til å nytte strandsona.
Eit viktig poeng med tiltaket er at auka bruk vil gjere det lettare å hindre attgroing.
Dersom vegetasjonen vart tynna, kunne ein ved planlegging ta vare på eiketre og andre verdifulle arter medan krattet vart reinska vekk. Dette kunne bidra til at dalen vart meir attraktiv og meir nytta enn den er i dag.*

Sett i høve til dei omsyna som § 1-8 i pbl skal taka vare på er administrasjonen i Lindås Kommune av den oppfatning at det ligg til rette for å dispensere frå forbodet mot tiltak i 100-metersbelte.

Parsell nr.2. : Tillegg til naboeiendommen gnr. 188 bnr. 9

For eier av gnr.188/ bnr.9 er det svært viktig å få kjøpe den delen av søkers eiendom som skiller hans eiendom fra den kommunale vegen på nedsiden av fritidsboligen. Han vil bygge bad med toalett i fritidsboligen, noe den i dag ikke har, og trenger å grave ned septiktank på nedsiden av huset.

Dette er i dag ikke mulig å få til på egen eiendom og der er i dag heller ikke en adkomst til fritidsboligen fra kommunal veg som kan sies å være tilfredstillende.

Den gamle veien gikk tidligere rett forbi huset mens den nye veien ble anlagt 8 m lenger nede. Opp til veien i svingen har tomten 12 høydemeter slik at en adkomst til huset herfra bare kan bli en bratt trapp.

Øverst på eiendommen er det heller ikke mulig å få opparbeidet en brukbar parkeringsplass uten å sperre adkomsten til naboen, bnr.188 - gnr.24

Saksbehandler skriver at det ser ut til at parsell 2 kan opprettes uten omsyn til gjeldende plan vil bli satt til side.

Skal en begrunne avslaget i pkt. 2.2.1 i føresegner for KNARVIK – ALVERSUND 2007-2019 der en siterer "vesentlig utviding av eksisterande eigedom", så er dette ikke riktig sitert for her står det "vesentlig utviding av etablerte fritidsbustader" som er noe helt annet.

Parsell 2 har en avstand til sjøsiden av naustrekka på 110 m og ligg ikke i 100-metersbelte

En eventuell deling vil stoppe ved den kommunale veien blir det opplyst fra kommunen og arealet ned til veien som blir parsell 2 blir da 277 m² som er 35% gnr.188, bnr.9.

Parsell nr. en blir av samme grunn redusert med ca 70 m² til 1130 m²

Tidligere søknad

Søknad om fradeling av parsell ble innsendt i 2008. Kommunedelplanen Knarvik-Alversund 2007 – 2019 hadde da nylig trådt i kraft. Avslaget den gang var delvis begrunnet med at den store parkeringsplassen det var søkt om, innebar store landskapsendringer som en ikke kunne tilrå.

Søker hadde den gang fått anmodning fra Kommunen at hvis der kunne anlegges 4 ekstra parkeringsplasser ville det være positivt for søknaden. Dette ville bidra til å minske kaoset nederst i Gjervika når 10-15 biler prøvde å få parkert nede ved kaien. Lars Haukås, som søker tok kontakt med den gangen, ble pensjonist like før søknaden vart behandlet.

Da avsalget kom ble søker oppfordret til å søke om noen år for planen var så fersk og da hadde man bedre oversikt over konsekvensene av planen og få på plass de retningslinjer som skulle føres for planarbeidet videre.

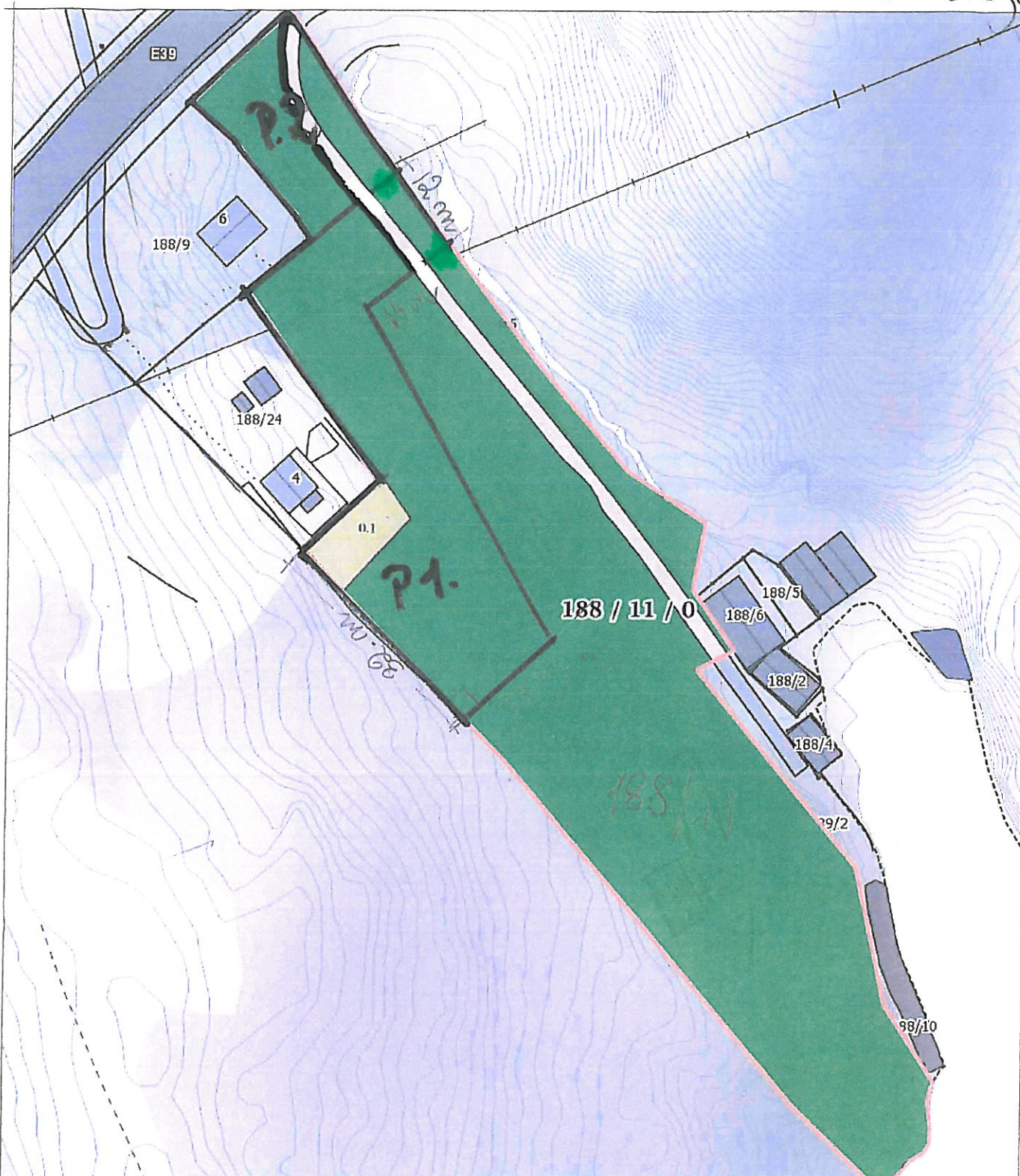
Håper at Lindås Kommune nå er kommet så langt med rullering av planarbeidet at det kan gis dispensasjon til dele en fritidseiendom i et område langt fra de sentrale deler av Kommunedelplanen som aldri vil kunne bli noe annet enn et felt med fritidseiendommer.



Med hilsen
Eigill Mjøs sign.

Vedlegg nr. 1 : Illustrasjonsplan i mål 1 : 1000

Vedlegg 1.



<p>0 5 10 15m</p> <p>Målestokk 1 : 750 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 19.10.2015</p>	<p>Markslag (AR5) 13 klasser</p> <p>TEGNFORKLARING</p> <ul style="list-style-type: none"> Fulldyrka jord Overflatedyrka jord III Innmarksbeite Skog av særøs høg bonitet H Skog av høg bonitet M Skog av middels bonitet L Skog av lav bonitet i Uproduktiv skog Myr Åpen jorddekt fastmark Åpen grunnlendt fastmark Bebyggd, samf, vann, bre Ikke klassifisert Sum: 	<p>AREALTALL (DEKAR)</p> <table border="0"> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>4.8</td><td>4.8</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>4.8</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>0.1</td><td>0.1</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.1</td></tr> <tr><td>0.3</td><td>0.3</td></tr> <tr><td>0.0</td><td>0.3</td></tr> <tr><td>5.2</td><td>5.2</td></tr> </table> <p>Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p>— Arealressursgrenser</p> <p>□ Eiendomsgrenser</p>	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.8	4.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.8	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.1	0.3	0.3	0.0	0.3	5.2	5.2
0.0	0.0																															
0.0	0.0																															
0.0	0.0																															
4.8	4.8																															
0.0	0.0																															
0.0	0.0																															
0.0	0.0																															
0.0	0.0																															
0.0	4.8																															
0.0	0.0																															
0.1	0.1																															
0.0	0.1																															
0.3	0.3																															
0.0	0.3																															
5.2	5.2																															
<p>GRUNNEIENDOM 1263-188/11</p>																																
