



Kristine Hunter Allport og Charles S. Lilleskare
Titlandsvegen 389
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3967 - 17/32361

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
14.11.2017

Dispensasjon og løyve til frådelling av 2 parsellar- gbnr 129/9 Titland søndre

Administrativt vedtak: Saknr: 522/17

Heimelshavar: Charles Sommerseth Lilleskare
Søkjar: Charles Sommerseth Lilleskare
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av 2 parsellar på om lag 1600 m² frå gbnr.129/9. på innsendt kart er parsellane merka parsell A og B.

Det vert elles vist til søknad motteken 31.10.16 og supplert 24.04.17, avklara i høve jordlova 01.09.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den [dato] og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedom gbnr. 129/9 er omfatta av kommuneplanen sin arealdel (KPA) for 2011-2023. Arealet som er søkt frådelt er i hovudsak sett av til LNF-spreidd fritidsbusetnad. Delar av arealet som er søkt frådelt er sett av til LNF-føremål, frådelling av areal til fritidsbusetnad i LNF-føremål krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i høve skissert parsell A og køyretilkomst fram til område avsett til LNF-spreidd i KPA:



Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

-Det søkes om dispensasjon fra LNF- formålet for fradeling av 2 stk om-søkte parseller.

-Området er tatt inn i arealdelen i kommuneplanen for Lindås kommune.

-Området er for spredt fritidsbebyggelse på Nappane, og kan i planperioden bygges ut med 2 stk fritidsboliger. Hjemmel Pbl § 11-11 nr. 2.

-Vurdering ut fra målsetningene til Lindås kommune: Det er i samsvar med målsetningene å åpne for små hyttefelt i utkantene av kommunen.

-Området er lokalisert i meget kupert skogsområde som ikke er egnet til dyrking, eller påvirker drift av dyrket mark i området.

-Det søkes om å innlemme et lite areal ca 190m², pga tilpassing i terrenget. Det er naturlig å sammenføye det aktuelle arealet med øvrig omsøkte areal.

-Det ønskes at tillagt areal (skravert på tegning), tas med i de totale tomtearealer.

-De to parseller vil etableres med felles minirensanlegg for to bo-enheter. Se vedlegg.

-Avløpsanlegget baseres på 50/50 fordeling av utgifter vedrørende driften av anlegget.

-Vi søker om at den eksisterende vei fra kommunal vei til parsellene med oppstillingsplasser ved driftsbygning 4 stk, dispenseres fra LNF-formålet til bruk for biler som tilkomst og parkering for de to om-søkte parseller sine nye eiere.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Planavdelinga, Teknisk drift og til Landbruksavdelinga for handsaming etter jordlova

Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Landbruksavdelinga har i epost datert 01.09.17, komt med følgjande vurdering i høve jordlova: Søknaden gjeld fradeling av to hyttetomtar og veg fram til desse.

Slik eg tolkar kommuneplanen så er arealet som vert søkt å dela frå i kommuneplanen lagt ut som areal til:» Spreid fritidsbustad»

Bruken av dette arealet er såleis avklara i forhold til jordlova.

Når det gjeld vegen opp til fritids bustadane så ligg denne i LNF område.

Arealet som vegen vil gå over er ikkje dyrka eller dyrkbar jord, men er skogsmark (lauvskog) på heller grunnlendt mark.

Slik eg vurderer det så trengst det ikkje løyve etter jordlova for framføring av denne vegen, og eg kan heller ikkje sjå at vegen vil vera til ulempe eller gjera det vanskeleg for drift av området rundt.

Etter uttale frå Landbruksavdelinga er det ikkje naudsynt med samtykke til omdisponering etter jordlova.

Teknisk drift har i epost datert 28.04.17, komt med følgjande uttale:

[Reknar med at søknad om avkjørsle er ivaretatt her.](#)

[Når det gjeld vatn, er dei tilknytt eit privat vassverk.](#)

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Komplettering av søknad er levert inn før frist for å komme med merknad til varsla tiltak er ute. Det er ikkje opplyst overfor kommunen at det er komt merknad til varsla tiltak.

Kopi av vedtak vert sendt naboar med klagerett.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan dagsett 31.10.16.

Vatn og avløp (VA)

Det er søkt om og gjeve løyve til utslepp etter forureiningslova i administrativt vedtak saknr.: 523/17, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Det ligg føre avtale som gjev dei to parsellane rett til etablering av reinseanlegg med leidningstrase over gbnr. 129/9 datert 23.04.17.

Det skal ved søknad om løyve til etablering av reinseanlegg for dei to parsellane dokumenterast privat rett til å føre leidning over eigedom gbnr. 129/4.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 19.05.17.

Det ligg føre avtale som gjev dei to parsellane vegrett over gbnr. 129/9 datert 23.04.17.

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

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Dispensasjon

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

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.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet for etablering av parkeringsplassar for dei to omsøkte parsellane, samt framføring av veg til område avsett til LNF- med spreidd fritidsbustad, samt at delar av parsell A ligg som LNF-areal i kommuneplanen sin arealdel.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på vurdering frå Landbruksavdelinga med omsyn til jordlova og uttale knytt til at arealet som vegen vil gå over ikkje er dyrka eller dyrkbarmark, men skogsmark på grunnlendt mark.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for etablering av køyreveg fram til arealavsett til LNF-med spreidd fritidsbustad, parkering for dei to nye parsellane samt frå delar av parsell A som er avsett til LNF-føremål i kommuneplanen sin arealdel. Ein finn at omsynet det vert dispensert frå ikkje i vesentleg grad vert sett til side som følgje av omsøkt tiltak, tiltaka legg ikkje beslag på dyrka eller dyrkbar mark jf. uttale frå Landbruksavdelinga.

Vurdering av pbl § 21-6

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det følg vidare av pbl § 26-1 at oppretting/endring 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.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan dagsett 31.10.16.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til frådelling av 2 nye parsellar for fritidsbustad med samla areal på om lag 1600 m² frå gbnr.129/9.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for frådelling av to nye parsellar, parsell A og B frå grunneigedom gbnr. 129/9. Dispensasjon gjeld framføring av veg til område avsett til LNF med spreidd fritidsbustad samt delar av parsell A som på plankart er synt som LNF område.

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 oppretting av to nye grunneigedomar, parsell A med areal oppgjeve til 820 m² og parsell B med areal på om lag 780 m², frå gbnr.129/9 på følgjande vilkår:

1. Parsellane skal frådelaast som synt i situasjonsplan dagsett 31.10.16, jf. pbl. § 29-4. Nøyaktig storleik på den einaskilde parsell vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
2. Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn skal tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
3. Eventuell vegrett over andre sin grunn skal tinglysast, jf. pbl. § 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 vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Mynde

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

Klage

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

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

Ansvar

Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Oppmåling

Saka vert oversend Geodata avdelinga. Sakshandsamingsfrist er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunestyret har vedteke at tida 01.12-31.03. er vintersesong. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkellova § 35.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 16/3967

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kopi til:

Björg Titland Lekven	Vinnesvegen 511 A	5641	FUSA
Else Titland	Titlandsvegen 398	5912	SEIM
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Rasmus Titland	Titlandsvegen 398	5912	SEIM

Mottakarar:

Charles Sommerseth Lilleskare	Titlandsvegen 389	5912	SEIM
Kristine Hunter Allport og Charles S. Lilleskare	Titlandsvegen 389	5912	SEIM