



Saksframlegg

Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga			Eilin Houlison Molvik	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	16/3491	Klassering:	

Søknad om dispensasjon og frådeling av 2 parsellar til bustad- gbnr 11/2 Hølleland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel § 1.1 plankravet for frådeling av 2 nye parsellar frå eigedom gbnr. 11/2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av 2 nye parsellar frå gbnr. 11/2.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

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

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr. 11/2

Adresse: Hølleland

Tiltakshavar/eigar: Rune Lekven Skår

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og løyve til frådeling av 2 parsellar til bustadføremaal frå eigedom gbnr. 11/2.

Ved innsending av søknad vart det og opplyst at ein søkte om arealoverføring mellom gbnr. 11/47 og 11/2 samt gjenoppbygging av nedfalle våningshus på gbnr. 11/2.

Arealoverføring mellom gbnr. 11/47 og 11/2 er handsama i eigen sak.

Det vart i førebels brev datert 28.11.16 opplyst om at gjenoppbygging av våningshus på gbnr. 11/2 måtte søkjast om som eigen sak.

I denne saka er det søknad om dispensasjon og løyve til frådeling av 2 parsellar frå gbnr. 11/2 som vert handsama.

Nabovarsel

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

Ved nabovarsling datert 14.12.16 vart det opplyst at saka gjaldt frådeling av 3 parsellar. I svar på nabovarsel 19.12.16 har Statens vegvesen presisert at førehandsuttale med omsyn til utvida bruk av avkøyrsløys til gbnr. 11/52 og 87 datert 11.12.15 gjeld ei auke frå 2 nye bueiningar på gbnr. 11/2.

Vatn og avløp (VA)

Det er skissert at det i samband med parsellane og evt. oppatt bygging av tidlegare våningshus på eigedom gbnr. 11/2 er planlagt etablert minireinseanlegg av typen Biovac FD 15N GRP. Det er lagt ved avtale som sikrar dei 2 parsellane rett til framføring av trase for vatn- og avløp. Det er soleis dokumentert at dei 2 parsellane er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Innlevert dokumentasjon med omsyn til søknad om utsleppsløyve er ikkje tilstrekkeleg til at det kan gjevast utsleppsløyve, men det er pårekneleg at det vert gjeve løyve til utslepp frå minireinseanlegg.

Tilkomst, avkøyrsløys og parkering

Det ligg føre førehandstilsegn på utvida bruk av eksisterande avkøyrsløys til gbnr. 11/2 for inntil 2 nye bueiningar til Fv 394 jf. førehandstilsegn datert 11.12.15, Statens vegvesen har i brev datert 27.10.16 kome med supplerande førehandstilsegn.

Frådeling av to parsellar frå eigedom gbnr. 11/2 er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

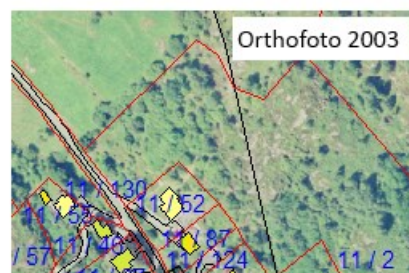
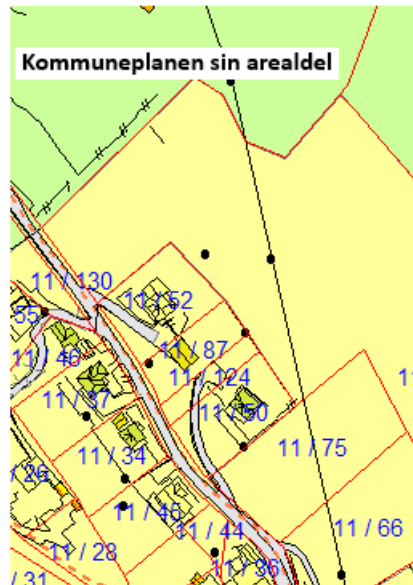
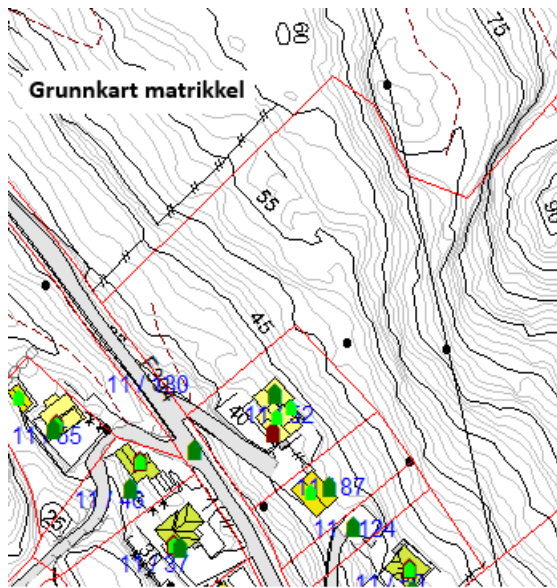
Det er ved supplerende søknad 08.12.16 lagt ved avtale som syner at dei skisserte parsellane har rett til veg fram til grense over gbnr. 11/2 og fram til avkøyrsløys Fv 394.

Planstatus

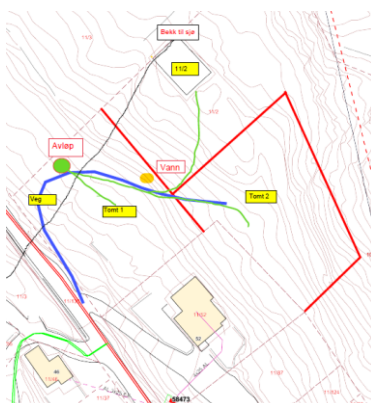
Eigedommen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustadområde.

Det er starta opp rullering av kommuneplanen sin arealdel.

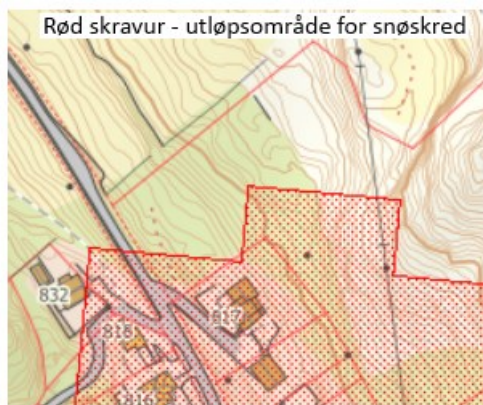
Kart/Foto



Situasjonskart



Kart som syner utløpsområde for snøskred, henta frå www.miljostatus.no



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet gjeve i kommuneplanen sin arealdel (KPA) § 1.1.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Eg viser til tidlegare søknad 519/2006, samt all korrespondanse og møter i saken.

Arealet er avsett til bustadformål i kommuneplanen. Det vert søkt om dispensasjon frå krav om regulering ut i frå følgjande forhold:

- Aktuelt areal som kan nyttast til bustadformål er svært avgrensa. Totalt tre einingar, deling av to parseller med formål til einestad, og gjenreising av våningshus på eksisterande grunnmur på 11/2

- Storleik på parseller, samt formål passer med øvrig bebyggelse. Det vert å sjå på som ein fortetting med to hus, og ikkje eit nytt bustadfelt på 20 daa slik det viser i kommuneplanen.

- All infrastruktur er avklart.

Avløp vert som felles fullrenseanlegg, løysing godkjent av byggesaksavd. i kommunen.

Utvida bruk av avkjørsle er godkjent for 2 einingar på vilkår om utvida siktsone.

Vannforsyning vert felles privat borehol, som er ein standard løysing for andre hus i område.

Strømforsyning er også tilrettelagt fram til tomtegrense på 11/2.

Ein føresetnad for deling/bygging er at underteikna grunneigar, utarbeider servituttar på dei ulike parseller. For eksempel må tomt nr. 1, sjå vedlagt kart, setje av areal til felles veg, samt reinseanlegget. Borehol for vatn, og fellesgroft for vann og strøm vil typisk kome på tomt 2 eller 11/2. Den endelege plassering av hus samt anlegg tilknytt VA/strøm vert vist i byggesøknad. Det er ikkje naudsynt med servituttar på andre eigedomar.

Nye vedlegg vedlagt:

Delingssøknad

Oppdatert kart over omsøkte parsellar, med anlegg.

Oppdatert uttale/krav til avkjørsle frå Statens Vegvesen.

Avklaring frå Lindås Kommune om avløpsløysing.

I tillegg inneheld delingssøknaden, ønskje om å få vurdert arealoverføring frå 11/2 til 11/47.

Arealet er eit avgrensa areal på ca. 40daa, inneklemt mellom tre andre bruksnummer.

Arealet høyrer naturleg til 11/47, og vil betre tilkomst frå sjø for 11/47.

I tillegg har det ingen praktisk verdi for 11/2, uegna for bygging.

Består av elveutløp samt eit bratt sleberg.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og planavdelinga.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland den 14.02.17:

Vi viser til brev av 10.02.2017, dykkar ref. 16/3491 - 17/4788, med uttalefrist 13.03.2017.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen for å dele ifrå areal til bustadtomter.

Fylkesmannen legg til grunn at tiltaket er i samsvar med arealbruken i overordna plan, og at det ikkje er i strid med nasjonale føresetnader for arealpolitikken innanfor ansvarsområda våre.

Vi minner likevel om at kommunen kan kome i skade for å øydelegge ei optimal utnytting, med omsyn til viktige samfunnsmessige element som infrastruktur, friluftsverdiar og landskap, når eit avsett bustadområde vert bygd ut fragmentert med dispensasjon.

Det er henta inn slik førehandsuttale frå Statens vegvesen den 27.10.16:

Vi viser til vår førehandstilsegn for avkjørsle for eigedom gnr. 11 bnr. 2 i Lindås kommune, datert 11.12.2015. Førehandstilsegna gjeld utvida bruk av avkjørsle for inntil to bueiningar, i samsvar med søknad.

Etter telefon frå søkar har vi gått gjennom krava på nytt. I denne saken kan vi gå bort frå første ledd i krav nr. 2:

Kommunen skal ikkje gjennomføre deling/kartforretning før endeleg godkjent avkjørsleløyve frå Statens vegvesen foreligg, jf. plan- og bygningslova § 27-4.

Krav 2, andre ledd, skal fortsatt vere gjeldande:

Kommunen skal ikkje gje igangsetjingsløyve til bustader før endeleg godkjent avkjørsleløyve foreligg, jf. plan- og bygningslova § 27-4. Når krav til friskt er oppfylt, kan kommunen gje løyve til nødvendig grunnarbeid.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er i søknad ikkje gjort greie for plassering av parsellane med omsyn til om dei skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak.

Ved sjekk av arealet mot www.miljostatus.no så ligg delar av arealet som er søkt delt frå, i utløpsområde for snøskred, kartet er ein datagenerert modell, området er ikkje kartlagt.

VURDERING

Plan- og bygningslova § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det følgjer 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 busetnad på grunn av storleik, form eller plassering.

Ut i frå terrengkoter, orthofoto og skråfoto av området er arealet vurdert å vere bratt.

Store delar av det som på kartskisse er synt som parsell 2 og delar av parsell 1 ligg i område som etter datamodeller er synt å liggje i utløpsområde for snøskred. Det er i søknad ikkje gjort greie for tilhøve med omsyn til flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve.

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 føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om dispensasjon frå kravet om å utarbeide reguleringsplan.

Kravet om å utarbeide reguleringsplan før utbygging kan skje er lagt inn i kommuneplanen sin arealdel for å sikre ei føreseieleg utvikling av areala avsett til bygg og anlegg i kommunen.

Ein reguleringsplan skal sikre at areal avsett til t. d. bustad er sikra blant anna trygg tilkomst for mjuke trafikantar, køyretilkomst og samstundes sikre at eigedomar i området har tilgang til vatn og bortleiing av avlaup og overvatn. Vidare skal ein planprosess gjennom ROS-analyse avdekke og eventuelt komme med forslag til sikringstiltak med omsyn til område som potensielt kan vere utsett for ras, skred og flom.

Det aktuelle bustadområdet på Hølleland er vidareført i gjeldande KPA frå tidlegare KPA. Arealet som er avsett til bustadområde på Hølleland er bratt. Det er av søkjar, i e-post datert 08.12.16, opplyst at *«Areal utover det som er omsøkt, som er vist gult i kommuneplan er ikkje egna for utbygging, bratt utmark»*.

Einaste attverande korridor frå FV 394 til arealet på gbnr. 11/2 avsett til bustadbygging er gjennom området det no er søkt frådelt 2 bustadtomter på og skissert gjenoppbygging av nedfalle bustadhus på gbnr. 11/2.

Etablering av veg og køyretilkomst inn i området er skissert etablert på parsell 1 fram til parsell 2 og også fram til del av gbnr. 11/2 der det gamle våningshuset har stått. Høgdeforskjell frå Fv 394 og til skissert grense for ny parsell 2 er på om lag 15 høgde meter. Etablering av veg i bratt terreng er arealkrevjande.

Det er i søknad vist til at omsøkt frådeling vert å sjå på som ei fortetting med 2 hus, realiteten er at våningshuset på gbnr. 11/2 har falt ned, gjenreising av bustad på gbnr. 11/2 på dei gamle hustuftene vert å sjå på som etablering av ny bustad, totalt 3 nye bueiningar. Arealet er sikra utvida avkøyrslé til Fv 394 for inntil 2 nye bueiningar.

Rullering av kommuneplanen sin arealdel er starta opp, og administrasjonen si vurdering er at utvikling av areala bør vurderast i ein større plansamheng, slik at alle aktuelle interesser vert vurdert. I nærområdet til arealet som er søkt frådelt ligg det t.d. frådelt parsellar på areal avsett til bustadføre mål som per i dag ikkje er utbygd.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at kommuneplanen sin arealdel er under rullering. Vidare er det lagt vekt på at delar av arealet ligg i område som gjennom datamodell er vurdert å ligge i utløpsområde for snøskred. Arealet som er søkt frådelt er utfordrande med omsyn til etablering av køyretilkomst.

Omsynet det er søkt om dispensasjon frå skal ivareta at tilhøve som infrastruktur er i vareteke og også sjå til at områda som vert busett er trygge. Omsynet det er søkt om dispensasjon i frå vert vurdert å verte vesentleg sett til side som følge av omsøkte dispensasjon for frådeling av 2 nye parsellar.

Kommunen ønskjer at utbygging i hovudsak skal skje i samsvar med gjeldande planar. Dette vil sikre ei føreseieleg utvikling av areala i kommunen. Ein planprosess vil i dette tilfelle kunne avdekke om det er tilhøve og kvalitetar i området som tilseier at utbygging er forsvarleg, ein planprosess vil og kunne avklare om rasfaren i området er reell.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 § 1.1 ikkje 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: [16/3491](#)

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Søknad om deling - gbnr 11/2 Hølleland	137377	04.01.2018
Deling av grunneigedom	137383	04.01.2018
Deling - gbnr 11/2 - to eigedommer Ledningsnett	142708	04.01.2018
Dokumentasjon - gbnr 11/2 Hølleland	142702	04.01.2018
Vedrørende mulig minirensanlegg på gbnr 112	142704	04.01.2018
Rettighet- servitut på - gbnr 112 Hølleland(219952)	152547	04.01.2018
16188025-1 - Nabovarsel - Deling - gnr. 11 bnr. 2 - Hølleland - Lindås kommune	145827	04.01.2018
Vedrørende mulig minirensanlegg på gbnr 112(211665)	152541	04.01.2018
15_207883-3Justerte vilkår for avkjørsel - fv. 394 - gnr. 11 bnr. 2 - Lindås kommune(211657)	152542	04.01.2018
Dokumentasjon - gbnr 112 Hølleland(219964)	152545	04.01.2018

Vedlagte saksdokument:

Nabovarsel(219950)	152546	04.01.2018
Svar på nabovarsel - gbnr 112 Hølleland(225160)	152549	04.01.2018
16188025-1 - Nabovarsel - Deling - gnr. 11 bnr. 2 - Hølleland - Lindås kommune(225161)	152550	04.01.2018
Uttale i saka - gbnr 11/2 Hølleland	152781	04.01.2018
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 11/2 Hølleland	152798	04.01.2018
Justerte vilkår for avkjørsel - fv. 394 - gbnr 11/2 Hølleland	137004	04.01.2018
15_207883-2Fv. 394 - Vedr. søknad om avkjørsel - Gnr. 11 bnr. 2 - Lindås kommune med vedlegg	89962	04.01.2018
Kartutsnitt grunnkart gbnr 11_2	202363	04.01.2018
Kartutsnitt KPA gbnr 11_2	202364	04.01.2018
Kartutsnitt orthofoto gbnr 11_2	202365	04.01.2018