



Advokatene Ommundsen & Co
Jacob Kjødnes veg 15
5232 PARADIS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3059 - 18/4547

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
26.02.2018

Avslag på søknad om frådelling av ny fritidseigedom - gbnr 18/7 Toft

Administrativt vedtak: Saknr: 074/18

Søkjar: Advokatene Ommundsen & Co
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 om lag 1 500 m² frå gbnr. 18/7 Toft.

På den omsøkte parsellen står det i dag eit bygg med status uthus. Det er i søknaden oppgitt at tiltakshavar Jorunn Kolstad på 1980-talet fekk den gamle løa på garden med tilhøyrande tomt. Løa er ombygd til fritidsbustad. Kommunen kan ikkje finna i det kommunale arkivet at det er søkt om eller gitt løyve til slik ombygging. Det vert ved handsaminga av delingssøknaden ikkje tatt stilling til etablert bruk av bygget og den omsøkte parsellen.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.10.2017, supplert 19.12.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.12.2017 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Tiltaket ligg også innanfor 100-metersbeltet langs sjø.



Tilkomst til eigedomen vil gå gjennom område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til omsynssone H_310 som gjeld faresone for skred. I desse områda skal det ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om deling gjerast ei vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatta både potensielt utløyingsområde og utlaupsområde og om nødvendig skal det nyttast geologisk kompetanse, jf punkt 7.3 i føresegnene til kommuneplanen.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen og plan- og bygningslova § 1-8, det generelle byggjeforbudet i strandsona.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Ad a) Kommuneplanens arealdel.

I kommuneplanen har gnr. 18 bnr 7 status som LNF-område. Eiendommen har ikkje vært dyrket eller brukt til beiteland på meir enn 70 år. Til det er den uegnet. Eiendommen har en bratt atkomst og det er bratt mot sjølinjen. Således er den svært lite attraktiv for allmennheten som turområde. For øvrig vil fradeling av den omsøkte tomt uansett ikke komme i konflikt med LNF-interesser.

Ad b) Byggeforsbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Tomten som søkes fradelt ligger 70 meter fra sjøkanten (målt på kommunalt kart). Terrenget er svært bratt ned mot sjøen og tomten ligger klart utenfor det som kan karakteriseres for funksjonell strandsona. Bruksformålet er hytteeiendom og kommer ikke i konflikt med de interesser som skal ivaretas ved byggeforsbudet.

Både for a) og b).

Fordelen ved dispensasjon er klart større enn ulempen om fradeling i det hele tatt kan anses som noen ulempe.»

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen region vest, landbruksavdeling og planavdelinga i kommunen.

Hordaland fylkeskommune har i skriv datert 10.11.2017 gitt kulturminnefagleg fråsegn i saka. Dei skriv:

«Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional styresmakt for kulturminnevern. Alderen, kulturminneverdi og tilstand på uthus på omsøkt parsellen er ikkje omtalt og vi ber kommunen om å gjera ei vurdering av dette. Det er heller ikkje gjort greie for veg, parkering og avløp frå eigedomen.

I fylgje våre arkiv er det ikkje kjende automatisk freda kulturminne i det aktuelle området det er søkt om delingsløyve. Hordaland fylkeskommune vurderer området til å ha potensial for funn av automatisk freda kulturminne. Dersom delingssaka seinare fører til arealinngrep bed vi om å få saka på høyring i høve til undersøkingsplikta, jf. § 9 i kulturminnelova.»

Fylkesmannen i Hordaland rår i skriv datert 23.11.2017 frå at det vert gitt dispensasjon for fradeling av ny fritidseigedom. Fylkesmannen skriv:

«Strandsona nærast sjøen her er bratt men det er mogleg å komme seg ned til sjøen. Området mellom uthus/hytte og det bratte området er etter det vi kan sjå småkupert og fint å ferdes i. Strandsona er etter

vårt syn ikkje utan verdi. Fylkesmannen si vurdering er at ei frådelling av ny fritidseigedom her kan føre til eit auka press på utbygging, uavhengig av konkrete planer i dag. Vi tenker både på parkering og veg heilt fram til hytta/uthus, tilbygg til hytta/uthus og sjøtilkomst. Det er etter vårt syn potensial for auka privatisering og nedbygging av strandsona. Det er Fylkesmannen si vurdering at det er uheldig å tillate frådelling av ny fritidseigedom her.

Lindås blir i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen definert som «andre områder der presset på areal er stort». Vi viser til ot.prp. nr 32 (2007.2008) s 243: *Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.»*

Planavdelinga i kommunen har i skriv datert 29.11.2017 uttalt følgjande:

«Tiltaket er i strid med gjeldande kommuneplan. Endra arealformål skal etter vår meining tas gjennom ein kommuneplanprosess. Arbeidet med kommuneplanen sin arealdel starta i haust, og det vil bli anledning til å kome med innspel når planprogrammet blir lagt ut på høyring på nyåret.»

Statens vegvesen har gitt uttale i skriv datert 30.11.2017 og 18.12.2017. Dei uttalar:

«Vi var på synfaring i avkøyrsla 05.12.2017. Vi observerte at det var eit avkøyrslpunkt der, men at den ikkje var i samsvar med dei krav vi normalt stiller til utforming. Det var særleg svingradius som ikkje var oppfylt. Dette medfører eit køyremønster slik at ein ikkje oppnår tilstrekkeleg sikt i avkøyrsla. Vi la elles merke til at tilkomstvegen var svært bratt.

Etter dette fekk vi dokumentasjon frå Statsarkivet i Bergen basert på ein eldre avkøyrslsak frå 1986 – 1989 (vedlagt).

Det ser ut til at det har vore lite bruk av avkøyrsla. Vi minner derfor om at det er eit krav at avkøyrsla skal vedlikehaldast i samsvar med dei krav som er sett i løyvet. Det er vår vurdering at avkøyrsla som ligg der i dag ikkje er i samsvar med dei krav vi sette i 1989. Vi vil difor rå til at Lindås kommune ikkje gjev løyve til ny eller endra bruk før avkøyrsla er sett i forsvarleg stand i samsvar med vedtaket i 1989.»

Det vert elles vist til uttalane i sin heilskap.

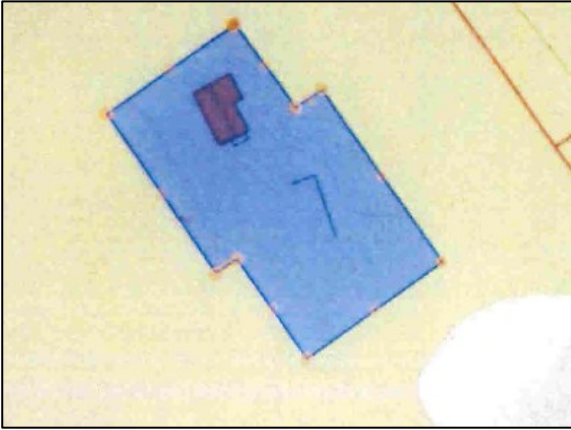
Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 10.10.2018.

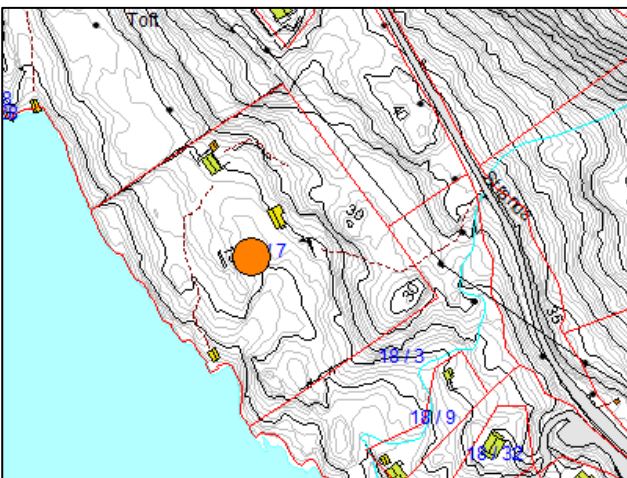
Kart som viser tomt



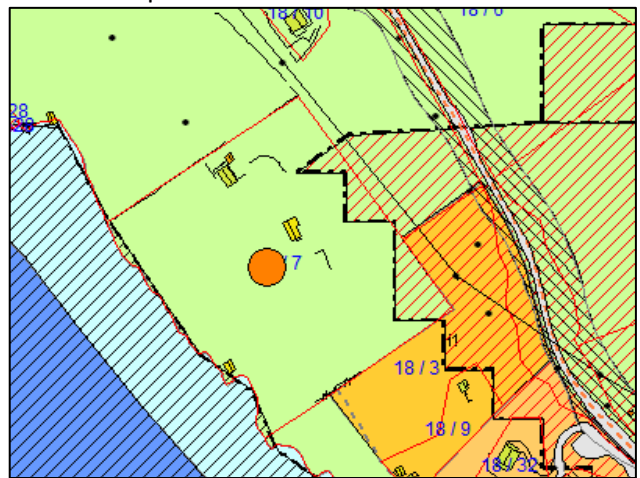
Kart som viser tilkomst og parkering



Grunnkart



Kommuneplanen sin arealdel



Vatn og avløp (VA)

Det er søkt om utsleppsløyve for den omsøkte tomta, jf arkivsak 17/3765.

Vassforsyning skal skje via privat brønn.

Det ligg føre tinglyst avtale med rett til å leggja vass- og avlaupsleidningar over hovudbruket gbnr. 18/7.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

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

Det er gitt avkjøringsløyve til fritidsbustad på eigedomen i vedtak datert 23.04.1986.

Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 18/3.

Det ligg føre tinglyst avtale om 2 stk biloppstillingsplassar på gbnr 18/7 ved eksisterande tilkomst frå fylkesvegen etter tilvising frå eigar av gbnr 18/7.

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 føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor 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.

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

I LNF-områda er det berre tillete å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Eigedomen gbnr 18/7 er eit lite småbruk med eit areal som i følge NIBIO sitt gardskart er oppgitt til 23,6 dekar. Det er ikkje drift på bruket. Administrasjonen er av den oppfatning at ei frådeling som omsøkt er uheldig. Å dela frå ein fritidseigedom midt inne på arealet vil føra til ei oppstyking av eigedomen og redusera eigedomen sine knappe jordbruksressursar. Det vert vurdert at omsynet bak LNF-føremålet vert vesentleg sett til side ved omsøkte frådeling.

Omsynet bak byggjegrensa mot sjø er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Vi er samd i fylkesmannen si vurdering av at strandsona i området er verdifull og at ei frådeling av ein ny fritidseigedom på sikt kan, gjennom etablering av nye tiltak som tilkomst, parkering og bygningsmessige tiltak, gje uheldige verknader i form av auka privatisering og nedbygging av strandsona. Det vert vurdert at omsynet bak strandsonevernet vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

Eigedomen gbnr 18/7 grensar inn til område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til byggjeområde for fritidsbustadar. Etablering av nye fritidsbustadar i området bør skje gjennom ein planprosess. Gjennom dette arbeidet vil etablering av nytt byggjeareal verta vurdert i ein større samanheng i forhold til dei ulike interesser som gjer seg gjeldande. Administrasjonen vurderer at ei frådelling av nye fritidseigedomar gjennom enkeltsaker er svært uheldig.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen og byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8, ikkje er oppfylt. Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknaden om frådelling avslått.

Privatrettslege tilhøve

Tiltakshavar har tinglyst avtale med rett til å søkja om frådelling av fritidseigedom frå gbnr 18/7.

Vurdering etter 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.

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 18/7.

Deling av eigedomen krev delingsløyve etter jordlova. Då det ikkje vert gitt deling etter plan- og bygningslova er saka ikkje vurdert etter jordlova. Det er i søknaden heller ikkje gjort noko vurdering av risiko i forhold til omsynssona H_310 som gjeld faresone skred. Søknaden om utsleppsløyve vert handsama i eige vedtak.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8, for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 18/7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf § 20-4, vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 18/7.

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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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.

Til orientering

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

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Advokatene Ommundsen & Co Jacob Kjødes veg 15 5232 PARADIS

Mottakarar:

Advokatene Ommundsen & Co Jacob Kjødes veg 5232 PARADIS
15