

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
041/18	Plan- og miljøutvalet	PS	21.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	17/3528

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og frådeling av ny bustadtomt - gbnr 107/5 Kolås

Vedlegg :

Klage på vedtak - gbnr 107/5 Kolås (Lindås)KartAvslag på søknad om frådeling av bustadtomt - gbnr 107/5 KolåsSøknad om løyve til tiltak i eit trinn - gbnr 107/5 KolåsSøknad om løyve til tiltakSøknad om dispensasjonSituasjonsplanRedegjøreelseRekvisisjon av oppmålingsforretningAndre vedleggvedtak avkjørselOversiktskart med kommuneplan - gbnr 107-5Ortofoto 2015 - gbnr 107-5Uttale - Oppretting av ny bustadtomt - Dispensasjon - gbnr 107/5 KolåsPlanavdelinga sin uttale til søknad om oppretting av ny bustadtomt - gbnr 107/5 KolåsOversender søknad om oppretting av ny bustadtomt til uttale - gnr 107 - bnr 5 - Kolås - Lindås kommune.pdf

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og frådeling av ny bustadtomt datert 15.02.2018, jf saknr 075/18, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 041/18

PM - behandling:

Leiar S. Hauge-Ap sa seg ugild i denne saka grunna arbeidsrelaterte forhold og nestleiar Jørgen Herland-Sp overtok. Utvalet vurderte S.Hauge som ugild og vara Kristin F. Arvidsson-Ap kom inn under handsaming av denne saka.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 6 røyster (Espen Aakre-Ap, Kristin Arvidsson-Ap, Jørgen Herland-Sp, Bent Risøy-Krf, Sæbjørg H.Kjeka-Krf, Malin Knudsen-Krf)

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og fradeling av ny bustadtomt datert 15.02.2018, jf saknr 075/18, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Utvalet kan då berre ta stilling til dispensasjonen. Vedtaket skal sendast til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom:	Gbnr 107/5
Adresse:	Kolåsvegen
Tiltakshavar/eigar:	Jan-Tore Kolås etter fullmakt frå Anne-Sofie Kolås
Klagar:	Jan-Tore Kolås

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og fradeling av ny bustadtomt frå gbnr 107/5 Kolås. Den omsøkte tomta hadde på søknadstidspunktet eit areal oppgitt til 3 000 m².

Det vart i administrativt vedtak saknr 075/18, datert 15.02.2018, gitt avslag på søknaden.

Tiltakshavar har i skriv mottatt 22.02.2018 klaga på vedtaket. Klagen er mottatt innan klagefristen. Tomtearealet er i klagen redusert til 1 300 m².



Opprinnleg omsøkt tomteareal

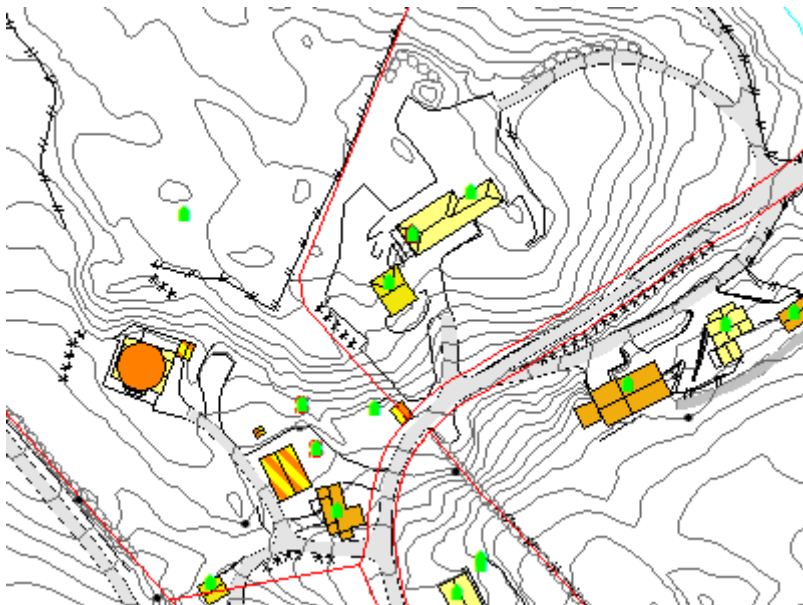


Redusert tomteareal

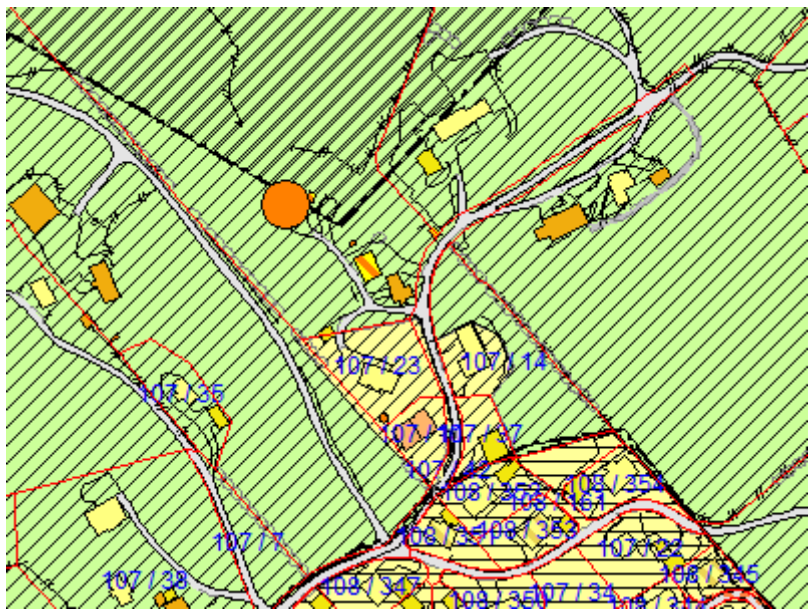
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Den nye parsellen ligg innanfor omsynssone landbruk (H510_oL1) og omsynssone friluftsliv (H530_oF11).

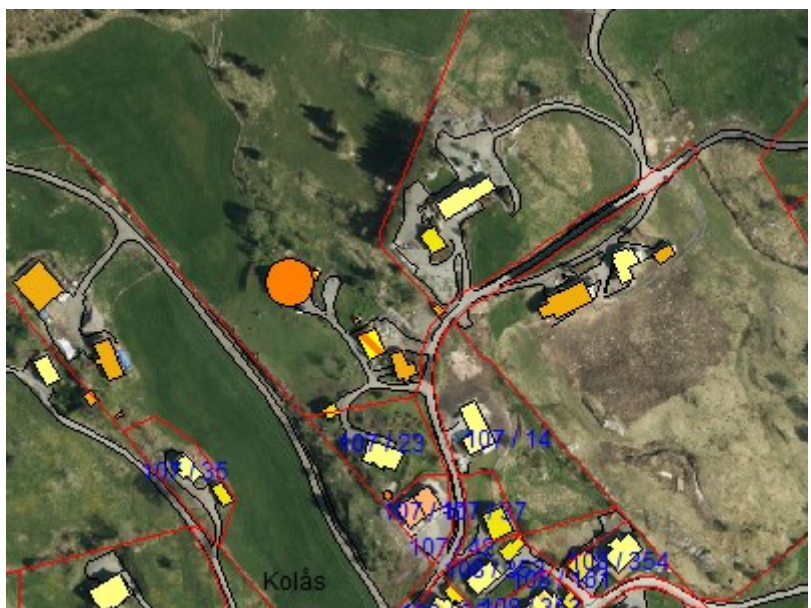
Grunnkart



Kommuneplanen sin arealdel



Ortofoto 2015



Uttale frå Hordaland Fylkeskommune

Kommunen har etter at uttalefristen er gått ut og vedtak i saka er fatta mottatt kulturminnefagleg uttale frå Hordaland Fylkeskommune, jf skriv datert 08.03.2018. Fylkeskommunen skriv:

«Ut frå våre arkiv kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil koma i konflikt med automatisk freda kulturminne.

Når det gjeld nyare tids kulturminne kjem tiltaket truleg i konflikt ved opprusting av eksisterande gardsveg til den omsøkte bustadtomten.

I denne saka ber me om at det tas spesielt omsyn til den SEFRAK-registrerte potetkjellaren som ligg på eigedommen. Potetkjellaren er eit godt bevart kulturminne som me oppmodar kommunen å sikre gjennom kulturminneplanen som er under arbeid. Potetkjellarar er kulturminne med lokal- og regional interesse. Lindås kommune har eit sjølvstendig ansvar for å forvalte eigne verneverdige kulturminne. Det er eit nasjonalt mål at tapet av verneverdige kulturminne skal minimerast.

Ved ein eventuell opprusting av vegen over potetkjellaren, ber me om at dette utførast skånsamt og med bruk av naturlege material og god formgjeving.

Konklusjon

Hordaland fylkeskommune kan rå til at det vert gjeve dispensasjon i samband med søknad om ny bustadtomt tilknytt gnr. 107, bnr. 5, Kolås – Lindås kommune, på vilkår av at ein opprusting av vegen over potetkjellaren vert utført på ein skånsam måte, at ein nyttar naturlege material og god formgjeving. Vi ber om at kommunen informerer tiltakshavar om at bygningsvernkonsulenten ved Museumssenteret i Hordaland eller Fylkeskonservatoren kan bidra med kulturminnefagleg rådgjeving om nødvendig.»

Uttalen følgjer vedlagt i sin heilskap.

Klage

Tiltakshavar meiner at vilkåra for å gje dispensasjon i denne saka er til stades og ber om at vedtaket vert omgjort. Tomtestorleiken er ved innsending av klagen redusert til 1 300 m², jf utsnitt av situasjonsplanen som er vist under saksutgreiinga.

Tiltakshavar har i klagen vurdert tiltaket opp mot helse, miljø, tryggleik og tilgjenge, jf plan- og bygningslova § 19-2. Der han skriv at han ikkje kan sjå at tiltaket vil gje nokon ulemper i forhold til desse tema, men at tiltaket derimot vil kunne gje fordelar som betre arbeidsforhold for utøvande person i landbruket, betre kontroll på overflatevatn og tryggare gardsveg . Når det gjeld det forhold at tiltaket ligg innanfor omsynssone landbruk og friluftsliv, viser han til landbruksavdelinga sin uttale og at omsøkt område ikkje er eit turområde. Området er svært fuktig og vanskeleg å bevega seg på, og at turstien til Kolåsfjellet ikkje går i nærleiken av omsøkt parsell, men via kommunevegen.

Klagen følgjer vedlagt i sin heilskap.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn ved handsaminga av klagen. Det vart gjort følgjande vurdering:

«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 føreseigna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempe, 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 innanfor 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 medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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

Den omsøkte parsellen ligg innanfor omsynssone landbruk (H510_oL1) og omsynssone friluftsliv (H530_oF11). Omsynssona landbruk representerer dei mest verdifulle landbruksområda i kommunen både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap. Tema knytt til landbruk skal ha særskild vern innanfor sona. Omsynssona friluftsliv omfattar område med store lokale eller regionale friluftslivsverdiar. Friluftsliv skal ha eit særskild vern innanfor sona og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknadar og gjennomføring av tiltak. Området på Kolås er registrert med verdi viktig.

Den omsøkte parsellen ligg i følgje NIBIO sitt gardskart i sin heilskap innanfor areal registrert som innmarksbeite. Det same vil gjelda delar av ny tilkomstveg fram til parsellen.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte frådelling. Det er i vurderinga av søknaden lagt særleg vekt på landbruksavdelinga sin uttale. Administrasjonen er likevel av den oppfatning at sjølv om det vert vurdert at tiltaket isolert sett, ikkje set omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side, er uheldig at nye tomtar legg beslag på areal som har jordbruksverdi. At arealet i dette tilfelle også ligg innanfor omsynssone for både landbruk og friluftsliv forsterkar dei negative verknadane.

Det vert i søknaden vist til at det ikkje er ledige tomtar i Kolåsfeltet og at det derfor vert søkt om å dela frå ein tomt frå familiens sin landbrukseigedom. I Kolåsfeltet er det i dag noko regulert byggjeareal som ikkje er utbygd. Lindås tomteselskap har også uttalt at dei for tida ikkje har ledige byggjeklare tomtar feltet. Det er elles avsett noko byggjeareal i dette området i kommuneplanen som ikkje er regulert.

I samfunnsdelen til kommuneplanen for 2017-2029, som vart vedteken 21.09.2017, har Lindås status som nærsenter. I følge planen skal hovudtyngda av bustadutviklinga i kommunen skje i regionsenter og i nærsentra. Samfunnsdelen skal danna grunnlag for arealdelen av kommuneplanen som gjennom føresegner og plankart vil vera juridisk bindande for korleis vi skal nytta arealet i kommunen.

Administrasjonen er av den oppfatning at ei vidare tilrettelegging av nye bustadareal i Lindås-området må skje gjennom det planlagte arbeidet med revisjon av kommuneplanen sin arealdel. 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 byggjetomtar gjennom enkeltsaker er svært uheldig når arbeidet med revisjon av kommuneplanen sin arealdel er planlagt igangsatt.

Administrasjonen kan ikkje, etter ei samla og konkret vurdering, sjå at føremonene ved omsøkte frådelling er større enn ulempene. Villkåra for å gje dispensasjon ligg følgeleg ikkje føre. Dispensasjon vert ikkje gitt. Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknaden om frådelling avslått.»

Eit vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslova sine bestemmelsar inneber at det i eitt enkelt tilfelle vert gitt unntak frå bestemmelsar i lova, forskrifter eller planar som er vedtekne i medhald av lova. Ein dispensasjon frå ein plan endrar ikkje planen, men inneber berre at planen er fråvike for det aktuelle tilfelle søknaden gjeld. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Det skal heller ikkje vera kurant å fråvika lov eller gjeldande planar utan at dette er grundig og fagleg grunngitt.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye opplysningar i saka som vil endra kommunen si vurdering. Hovudargumentet i vurderinga er at vidare utbygging

av dette området må skje i samsvar med plan. Ein reduksjon av tomtearealet vil ikkje endra administrasjonen si vurdering. Hordaland fylkeskommune sin kulturminnefaglege uttale forsterkar derimot dette argumentet. Vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget gjer seg etter administrasjonen si vurdering framleis gjeldande. Med bakgrunn i vurderinga over tilrår administrasjonen at klagen ikkje vert tatt til følgje.

[Lenke til innsyn](#)