

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
087/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	17/3142

Klage på avslag på søknad om dispensasjon til frådelling og dispensasjon for bygging av garasje - gbnr 155/10 Monstad (Vollom)

Vedlegg :

Klage på avslag på søknad - gbnr 155/10 Monstad (Vollom)Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til frådelling - gbnr 155/10 Monstad (Vollom)Søknad om løyve til tiltak - gbnr 155/10 MonstadSøknad om dispensasjonDispensasjons søknad beskrivingNabovarselStadfesting veirettStadfesting vannrettStadfesting avløpStadfesting på veirett til delar av arealetKartKartutsnitt KPA gbnr 155_10Utsnitt gbnr 155_10 orthofotoEtterspurd tilleggsk dokumentasjon - gbnr 155/10 Monstad (Vollom)Teikningar

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av ein parsell og oppføring av bygg på frådelt parsell datert 06.04.18 vert omgjort med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert tatt til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for arealoverføring av eit areal på om lag 2150 m² frå eigedom gbnr. 155/10 til eigedom gbnr. 155/51, vidare vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for bygging av garasje på gbnr. 155/51. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Bygging på eigedom gbnr. 155/51 skal vere i samsvar med § 5.14 i kommuneplanen sin arealdel. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m². Etter ubygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m². Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.

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 arealoverføring av eit areal på om lag 2150 m² frå gbnr.155/10 til gbnr 155/51. Løyve vert gjeve på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 14.08.17, jf. pbl. § 29-4.
2. Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
3. Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 087/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av ein parsell og oppføring av bygg på frådelt parsell datert 06.04.18 vert omgjort med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert tatt til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for arealoverføring av eit areal på om lag 2150 m² frå eigedom gbnr. 155/10 til eigedom gbnr. 155/51, vidare vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for bygging av garasje på gbnr. 155/51. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Bygging på eigedom gbnr. 155/51 skal vere i samsvar med § 5.14 i kommuneplanen sin arealdel. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m². Etter ubygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m². Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgden vert målt frå planert terreng.

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 arealoverføring av eit areal på om lag 2150 m² frå gbnr.155/10 til gbnr

155/51. Løyve vert gjeve på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 14.08.17, jf. pbl. § 29-4.
2. Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
3. Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

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

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 155/10

Adresse: Lurevegen 576

Tiltakshavar/eigar: Erling og Johanna Maria Rosnes

Klagar: Erling og Johanna Maria Rosnes

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådelling av ny grunneigedom med areal oppgjeve til om lag 2150 m². Bruken av arealet er oppgjeve som tilleggsareal til eigedom gbnr. 155/51. Det er vidare søkt om dispensasjon for oppføring av garasje med rom for varig personopphald med eit bygd areal (BYA) på om lag 100 m², i 2 etasjar.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 06.04.18. Tiltakshavar i 2 omgangar fått utsett klagefristen, ny frist vart sett til 24.05.18.

Det er motteke klage på vedtaket av Erling og Johanna Maria Rosnes den 24.05.18.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for 2011-2023 er definert som LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Omsynssonene for landbruk representerer dei mest verdifulle landbruksareala i kommunen, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap (kjerneområda landbruk). Landbruksinteressene skal ha særskild vern innanfor sona.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore på høyring til regionale og lokale styresmakter.

Det er henta inn slik uttale frå Hordaland Fylkeskommune den 15.01.18:

(...)Vi viser til brev datert 20.12.2017 med ovanfor nemnde sak til fråsegn. Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern. Ut frå våre arkiv kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil koma i konflikt med automatisk freda kulturminne. Vi har derfor ingen avgjerande merknad i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. Dersom det likevel kjem fram eventuelle funn ved gjennomføring av vegen må Hordaland fylkeskommune få melding, og alt arbeid stanses inntil rette forvaltningsmynde har vurdert/nærare dokumentert funnet, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.(...)

Det ligg føre vurdering av om tiltaket krev vedtak til deling eller omdisponering etter jordlova, uttale datert 24.01.18:

(...)Slik landbruksavdelinga i Lindås kommune vurderer denne saka er det ikkje naudsynt å handsame

spørsmålet om løyve til deling etter jordlova §12.

Grunngjeving for dette standpunktet går fram av saksutgreiinga over.

Det er likevel naudsynt å handsame saka i høve til gjeldande plan – og det er for å sjå om kommunen vil vike frå gjeldande plan og gje løyve til å etablere eit bustadhus til i eit område der landbruket og naturen skal vere viktigaste aktiviteten.

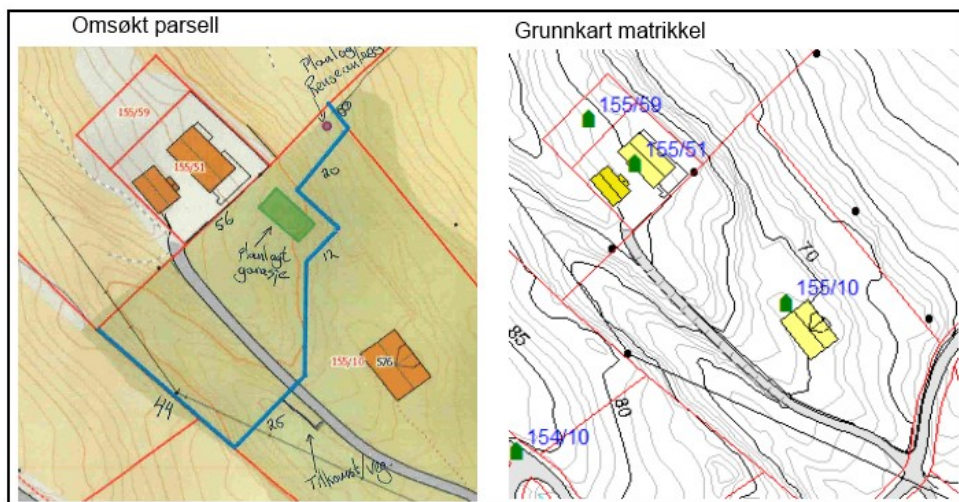
Men dette er ikkje et spørsmål som skal besvarast gjennom handsaming etter jordlova, men som ein

dispensasjon i høvet til gjeldande plan etter pbl §19.2.(...)

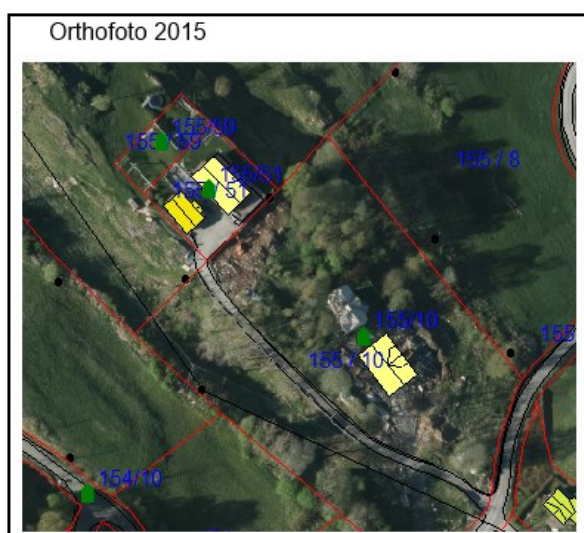
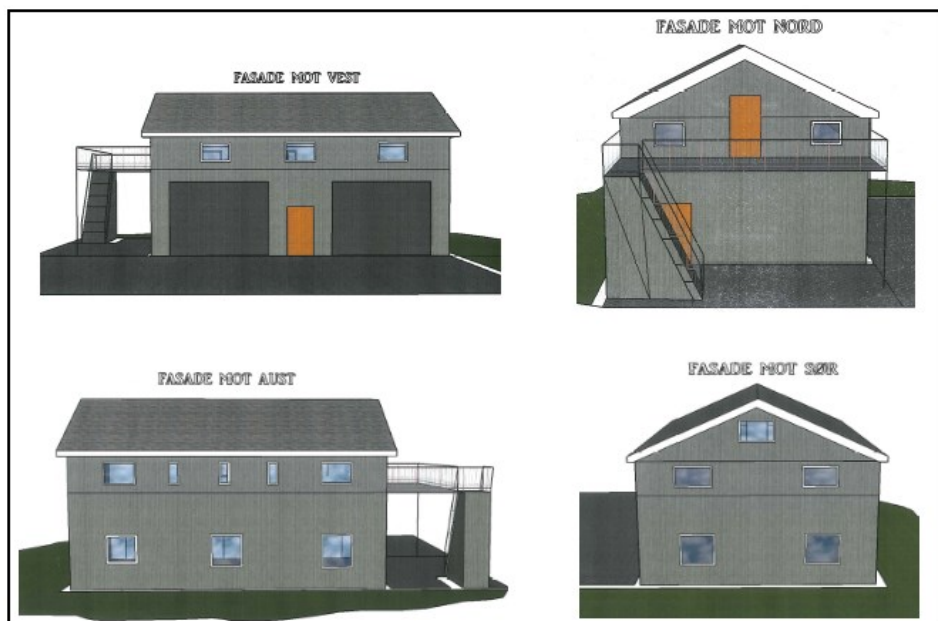
Nabovarsel

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

Kart/Foto



Skisserte teikningar for ønska bygg



Klage

(...) Vi ønsker med dette, i lys av tilbakemeldinger gitt på møte i byggesak og etter å ha lest saksutredning som fulgte avslag på søknad, å komme med noen opplysninger og kommentarer som tillegg til søknad og begrunnelse for klage fra vår side.

Vi ønsker med dette å justere søknaden i forhold til punkt 2. Vi ønsker å endre fra «A. oppretting av grunneiendom» til å gjelde «C. Arealoverføring»

Videre vil vi argumentere for å beholde arealstørrelsen på den delen som søkes fradelt.

Tomten med gbnr 155/10 er i dag av en slik størrelse at det ikke vil utgjøre noen stor ulempe å «arealoverføre» deler av tomten. Det vil etter en eventuell «arealoverføring» fortsatt være

om lag 5 mål igjen. Noe som er uvanlig stort for en boligtomt i området.

Slik det er bebygd med bolighus på 115/10 vil det ikke være naturlig å kunne søke om flere «arealoverføringer» eller «å skille ut ny grunneiendom».

Det omsøkte området på vestsiden av veg er ikke brukende til boligformål men til lagring av ved, frukttrær og lignende. I dag består området av myr og kratt/skog i tillegg til at høgspenst går over denne delen av omsøkt område.

Det har i de siste årene blitt bygget flere nye hus innenfor noen hundre meter radius av tomt det søkes om. Dette gjelder gbnr 155/57, 155/61, 155/63 og 154/9. I tillegg ble det bygget nytt bolighus på gjeldende tomt 155/10. Dette mener vi viser at det har vært utstrakt boligbygging de seneste år i omsøkt område. Dette mener vi det må legges vekt på i denne saksbehandlingen.

Vi ønsker også å presisere at alt areal som vi søker om «arealoverføring» for, er mest hensiktsmessig at tilhører 155/51. Dette på grunn av beskaffenhet, beliggenhet og bruksverdi. Dette kan en eventuell befaring på området bekrefte.

Vi ønsker også å presisere at arealet vi søker om «arealoverføring» for aldri har vært brukt til landbruk. Det er snakk om en overføring fra en boligtomt til en annen.

Det er ingen naboer som har innvendinger på denne søknaden. Se nabovarsel.

På bakgrunn av denne redegjørelsen til avslag på søknad datert 06.04.2018, ønsker vi å klage på vedtaket. Vi ønsker en saksbehandling gjerne i lys av en synfaring. (...)

For klage i heilskap vert det vist til vedlegg.

Vurdering

I vedtaket det er klaga på var administrasjonen si vurdering som følger:

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 ramar, 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillatt 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. Omsøkt frådeling krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå arealføremålet.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av ein parsell frå gbnr. 155/10 samt dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av frittliggjande garasje med rom for varig opphald på parsellen. Det er i søknad lagt ved dokumentasjon som syner at det ligg føre private rettigheter knytt til veg, vatn og avlaup for den omsøkt frådelt parsellen.

Det er ikkje søkt om utsleppsløyve og heller ikkje utvida avkøyrsløyve for den nye parsellen.

Gbnr 155/10 er ein bustadeigedom som i følge NIBIO sitt gardskart har ein storleik på om lag 7400 m². Parsellen som er søkt frådelt har ein storleik på om lag 2150 m², og er søkt frådelt som tilleggsareal til eigedom gbnr. 155/51.

Landbruksavdelinga har i si vurdering av om tiltaket krev løyve til omdisponering og deling etter jordlova konkludert med at det i dette høvet ikkje er naudsynt jf. dokument i saka datert 24.01.18.

Kommuneplanen sin arealdel har retningsline på storleik på areal som kan frådelast som tilleggsareal til eksisterande bustadeigedomar, her er det opna for tilleggsareal på inntil 200 m². Omsøkt parsell er oppgjeve til 2150 m². Bruken av arealet er opplyst å vere tilleggsareal til ei bustadeigedom som i dag har bustadhus og garasje.

Det er og søkt om dispensasjon for oppføring av garasje på den omsøkte parsellen med eit bygdareal (BYA) på om lag 100 m², garasjen har 2 fulle etasjer, der 2.etg er innreia med rom som innehar funksjonar som gjesterom, bad mv. rom for varig opphald. Bygget framstår ikkje som ei garasje og bruken av bygget med funksjonane som er planlagt legg til rette for bruk som ny frittliggjande bueining.

Administrasjonen si oppfatning av geometrien på den omsøkte parsellen er at den er uhensiktsmessig utforma for å bygge ein garasje, vidare framstår ikkje parsellen som eit tilleggsareal då den er meir enn dobbelt så stor som eigedomen som er opplyst som kjøpar.

Administrasjonen er ikkje positiv til det omsøkte tiltaket på grunn av tiltaket sin storleik og utforming. Administrasjonen er av den oppfatning at omsøkt frådeling vil kunne skape presedens for seinare saker i området og på den måten bygga ned landbruksareala/grøntareala i området. Administrasjonen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet på den måten vert sett vesentleg til side.

Det aktuelle arealet er omfatta av kommuneplanen sin arealdel som er under rullering, der planprogrammet nyleg er vedteke. Planprogrammet opnar for å ta inn nye områder for spredt bustadbygging. Administrasjonen er av den oppfatning av at vidare utvilking av dei aktuelle areala bør skje som ledd i rullering av kommuneplanen ved at ein spelar inn arealet som område for spredt bustadbygging.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for frådeling av ny parsell samt dispensasjon for oppføring av garasje ikkje er oppfylt.

Då administrasjonen har vurdert at omsyna bak både arealføremål vert vesentleg sett til side, har ein ikkje gått vidare og vurdert føremoner og ulemper ved tiltaket, jf pbl § 19.2

2. ledd. Vilråa for å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom og garasje er ikkje oppfylt. Dispensasjon vert ikkje gitt.

Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknaden om frådeling avslått.

Ved evt. justert søknad der arealet er redusert og ein søkje om arealoverføring direkte mellom gbnr. 155/10 og 155/51 vil kommunen si vurdering truleg vere annleis.

Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det føl 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 ikkje godkjent slik som omsøkt.

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 155/10.

Tiltakshavar har i klagen justert tiltaket frå oppretting av ny grunneigedom til arealoverføring av eit areal på om lag 2150 m² frå gbnr. 155/10 til gbnr. 155/51. Ved tilfelle arealoverføring er arealet sikra vatn- og avlaup og køyretilkomst gjennom rettar som ligg til gbnr. 155/51, tiltaket krev soleis ikkje søknad om utsleppsløyve og utvida avkøyrsløyve til offentleg veg.

Ein har ikkje endra storleik og geometrien på arealet som er søkt arealoverført, men argumentere for at overføring av eit areal på om lag 2150 m² frå gbnr. 155/10 til gbnr. 155/51 ikkje vil vere til ulempe korkje for mottakar eller avgivar eigedom. Eigedom gbnr. 155/10 vil etter gjennomført arealoverføring framleis ha eit areal på om lag 5000 m² som i seg sjølv er ei stor bustadtomt. Klager opplyser og at arealet som er søkt overført ikkje har vore nytta i landbruket og at det er snakk om overføring av areal frå ein bustadeigedom til ein anna.

Uttale og vurdering frå landbruksavdelinga med omsyn til jordlova støttar denne oppfatninga.

Kommunen forstår og klagen til å gjelde evt. bygging på eigedom gbnr. 155/51 etter eventuell gjennomført arealoverføring.

Kommunen si vurdering etter å ha vurdert klagen er at det ligg føre tilstrekkeleg nye moment i saka til å endre vedtaket fatta 06.04.18.

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 tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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.

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.

Med bakgrunn i uttale frå Landbruksavdelinga og opplysning gjeve i klage om bruken av arealet finn kommunen at omsynet som LNF-føremålet skal i vareta ikkje i vesentleg grad vert sett til side som følgje av omsøkt arealoverføring mellom gbnr. 155/10 og gbnr. 155/51.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at Landbruksavdelinga ikkje har negativ innvending til tiltaket og at tiltaket ikkje krev handsaming etter jordlova. Vidare er det vektlagt at søknaden er justert frå å vere oppretting av ny grunneigedom til å gjelde arealoverføring mellom to bustadeigedomar, tiltaket fører soleis ikkje til auka bruk av eksisterande infrastruktur. Det er og lagt vekt på at tilfellet arealoverføring ikkje fører til ny fritt omsetteleg grunneigedom i området. Sidan det aktuelle arealet i dag ikkje er i bruk i landbruket, finn ein at ei evt. arealoverføring ikkje fører til

yttarlegare oppstykking av landbruksareal.

Med omsyn til søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av garasje med rom for varig opphald, vel administrasjonen og gje dispensasjon for bygging av garasje på eigedomen på det vilkår at krav gjeve i kommuneplanen sin arealdel § 5.14 knytt til utnytting av eigedom i LNF med spreidd bustadbygging vert gjort gjeldande for eigedomen:

Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m².

Garasje må søkjast om i eigen sak.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel er oppfylt for arealoverføring av eit areal på om lag 2150 m² frå gbnr. 155/10 til gbnr. 155/51 samt for bygging på eigedom gbnr. 155/51 .

Lenke til innsyn: [17/3142](#)