



Ove Malvin Eknes
Eidavegen 209
5993 OSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2951 - 18/17177

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

Dato:
29.05.2018

Avslag på søknad om frådelling av 2 parsellar - gbnr 239/8 Eknes ytre

Administrativt vedtak: Saknr: 272/18

Heimelshavar: Rannveig Eknes Reikerås
Søkjjar: Ove Eknes
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 frådelling av 2 bustadparsellar frå gbnr. 239/8. Parsell 1 er oppgeve å ha eit areal på om lag 1100 m² og parsell er oppgeve med eit areal på om lag 1000 m².

Det vert elles vist til søknad motteken 27.09.17 og komplettert 07.02.18.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjjar ved brev av 27.10.17, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Søknad om dispensasjon frå § 5.11 i kommuneplanen sin arealdel – tal nye einingar i området avsett til LNF med spreidd bustadbygging – Eknes.
2. Søknad om utsleppsløyve for dei to nye parsellane.
3. Søknad om dispensasjon og utsleppsløyve skal nabovarslast. Varsling av utsleppsløyve skal gå til alle berørte partar som ligg nedstrøms i høve utsleppet.
4. Vedtak om avkøyrsløyve til KV 1102, ta kontakt med vegavdelinga hjå Lindås kommune for rettleiing.
5. Naudsynt avtale som dokumenterer at dei to nye parsellane er sikra rett til veg jf. pbl § 27-4. Avtale skal ha eit slik format at den let seg tinglyse, vi legg ved statens kartverk sitt skjema «erklæring om rettighet i fast eigedom» som kan nyttast.



6. Naudsynt avtale som dokumenterer at dei to nye parsellane er sikra rett til å etablere drifte og vedlikehalde leidningstrase for vatn og avlaup jf. pbl §§ 27-1 og 27-2, samt evt rett til plassering av reinseanlegg for avlaup plassert på annan grunn. Avtale skal ha eit slik format at den let seg tinglyse, vi legg ved statens kartverk sitt skjema «erklæring om rettighet i fast eigedom» som kan nyttast.
7. Ved innsending av etterspurd dokumentasjon og ny nabovarsling skal det gjerast greie for om det ligg føre merknadar til varsla tiltak og evt. dykker kommentar til slike merknadar.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.02.18 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato, i tillegg kjem den medgått tid då søknaden har vore på høyring 30.05.18.

Planstatus

Eigedomen er omfatta av kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA). Arealet som er søkt frådelt ligg i område som er avsett til føremålet LNF med spreidd bustadbygging.

Det er for inneverande planperiode ikkje opna for nye einingar i området. Det vil sei at frådeling av to nye bustadtomter krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå KPA § 5.11.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå KPA § 5.11.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I denne planen er det avsett 0 nye boliger på Eknes i LNF området med spredt bebyggelse.

Planbeskrivelsen sier at denne vurderingen har hensyntatt følgene for landbruk, strandsone eller utbyggingsstrukturen i kommunen.

Som begrunnelse for 0 nye boliger er anført at det er blitt så stor utbygging på Eknes at det ikke er ønskelig med mer spredt bebyggelse.

Slik vi har forstått loven kan ikke kommunen gi dispensasjon dersom tiltaket medfører en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn planen skal ivareta. Vi mener at vesentlig tilsidesettelse ikke er tilfelle begrunnet med følgende:

Landbruk:

-arealet har ikke vært i bruk hverken som slåttemark eller beite i alle fall de siste 70 år.

Strandsone:

-arealet ligger på Øvre Eknes i god avstand fra strandsonen.

Utbyggingsstruktur:

-på side 17 i beskrivelsen bekreftes at planen har målsetning om en styrking av bygdene med mindre boligfelt eller åpning for spredt bebyggelse.

Øvrige momenter for vurderingen av dispensasjon:

Tomtene vil være tilknyttet en etablert infrastruktur med vei og vann fra kommunal ledning.

*Tomtene vil ihht info fra interessant bli bygget med minirenseanlegg av type **FD 10N GRP**.*

Nødvendige tillatelse til bruk av privat vei from mot KV 1102 er gitt.

Nødvendig tillatelse for etablering av vanntilførsel er gitt.

*Etablert byggefelt på del av 239/8 Eknes ytre er på det nærmeste fullt, kun **1** tomt ubebyg.*

Planlagt byggefelt (område B32) virker å være langt fram i tid.

Vegavdelinga i Lindås Kommune godkjenner i epost 7/12-17 avkjørsel til KV1102

Vi håper denne dispensasjons søknad kan bli godkjent. Ungdommen som vil bosette seg på Eknes ville sette stor pris på det.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Teknisk drift vegavdelinga den 07.12.17:

Vi har no sett på saka og ser at avkjørsla stetter siktkrava for private vegar som kjem ut i kommunale vegar der fartsgrensa er 50 km/t og kan godkjenne denne avkjørsla som den er i dag.

Vegnorna som Lindås kommune nyttar har strengare krav enn 4:30 som notert i skissa. Vegnormkravet er 3:65 for kommunale vegar med fartsgrense 50 km/t. 3:65 krava er og oppfylt slik vi kan sjå utifrå kart og vegbilete.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland den 12.04.18:

Vi viser til brev frå kommunen datert 22.03.2018, med frist for uttale 12.04.2018.

Saka gjeld søknad om frådelling av 2 nye parsellar for bustadbygging frå eigedom gnr. 239 bnr. 8. Parsell 1 er opplyst å ha eit areal på om lag 1100 m2 og parsell 2 er opplyst å ha eit areal på om lag 1000 m2. Parsellane ligg i område avsett til LNF med spreidd bustadbygging i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023. Det er i inneverande planperiode ikkje opna for nye bustader i området.

Det er naudsynt med dispensasjon frå § 5.11 i kommuneplanen si arealdel (KPA) som omhandlar tal nye einingar.

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Ifølge markslagskart frå Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) er heile området som er søkt frådelt innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er kritisk til ei slik omdisponering. Stortinget har også nyleg skjerpa måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 dekar til 4000 dekar i året i den nasjonale jordvernstrategien.

Ein kan også pårekna driftsmessige ulemper knytt til delinga. Område ligg tett opptil fulldyrka mark. Dette er uheldig fordi det på lengre sikt kan føre til restriksjonar på landbruket. Det er ikkje uvanleg at det oppstår konflikhtar som til dømes støy og lukt mellom landbruket og bebuarar i ordinære bustadhus.

Vi vil også peike på at sjølv om det ikkje hadde vore naudsynt med dispensasjon frå § 5.11 i KPA ville det vore naudsynt med dispensasjon frå § 5.12 som seier at i LNF-spreidd skal det ikkje byggast på mellom anna samanhengande innmarksbeite. Etter det vi kan sjå så heng område naturleg saman med innmarksbeite på gnr. 239 bnr. 2, som til saman utgjer 17 daa.

Vi viser også til at det er avsett område til bustad i nærleiken og at kommunen har vurdert i planskildringa til kommuneplanen at dei ikkje ynskjer meir utbygging her.

Fylkesmannen rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon til frådelling av to bustadtomter frå gnr. 239 bnr. 8.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga 26.04.18:

(...)Saka krev handsaming etter jordlova §§ 9 og 12. Dette arealet har dessverre ingen verdi for landbruket og eg kan vere positiv til omdisponering/deling.(...)

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av parsellane er vist i kart dagsett 27.09.17.

Vatn og avløp (VA)

Det er søkt om løyve til etablering av minireinseanlegg av typen Biovac FD 10N GRP med utløp i tett rør fram til bekk med heilåsvassførign. tilknytning til offentlege vass- og avlaupsleidningar, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Det ligg føre avtale datert 05.12.17 som gjev parsellane rett til etablering av vasstrase fram til kommunal vassleidning over gbnr 239/8.

Det ligg føre avtale datert 05.12.17 som gjev parsellane rett til etablering av vasstrase fram til kommunal vassleidning over gbnr 239/2.

Avlaupsleidning frå minireinseanlegg for dei to parsellane er opplyst skal gå i tettrør til heilårsbekk som renner ut i Bjørvika. Avlaupsleining vil ligge på gbnr. 239/2 og gbnr. 239/8, det er ikkje dokumentert rett til å etablere/drifte/vedlikehalde slik leidningstrase.

Tilkomst, avkøyrsl og parkering

Det ligg føre førehandsuttale frå Teknisk drift om at det er påreknelig med avkøyrsl til offentleg veg for dei to parsellane.

Det ligg føre avtale datert 05.12.17 som gjev parsellane vegrett over gbnr 239/8, samt rett til etablering av vasstrasè fram til kommunal vassleidning.

Det ligg føre avtale datert 05.12.17 som gjev parsellane vegrett over gbnr 239/2, samt rett til etablering av vasstrasè fram til kommunal vassleidning.

Det ligg føre avtale datert 05.12.17 som gjev parsellane vegrett over gbnr 239/48.

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:

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.

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.

Tiltaket krev at det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 § 5.11 tal nye bueiningar i inneverande planperiode. Dei aktuelle areala ligg i område avsett til LNF-spreidd der det i inneverande planperiode ikkje er opna for etablering av nye bustadar.

Områda for spreidd bustadbygging i LNF-områda er avsett for å stetta behovet for etablering av nye bustadar i desse områda. I arbeidet knytt til gjeldande kommuneplan vart LNF-områda med spreidd bustadbygging gjennomgått og mange av områda vart redusert slik at dei i større grad samsvarer med dei areala som var utbygd. Utbyggingstakta vart regulert gjennom tabellen i punkt 5.11 i føresegnene til kommuneplanen. I LNF-området som denne søknaden gjeld er det ikkje opna for etablering av nye bustadar i planperioden.

Administrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at oppretting av to nye bustadparsellar i dette området set omsynet til planen vesentleg tilside. Det er lagt til grunn for vurderinga at då gjeldande plan vart vedteken vart det ikkje opna opp for etablering av nye bustadar i planområdet. Vidare er det lagt til grunn at det er avsett eit større område for bustadbygging i planen, område B32, som enno ligg urealisert. Administrasjonen si vurdering er at vidare utvikling av området må skje gjennom rullering av gjeldande kommunedelplan, eit arbeid som pågår, og ikkje gjennom dispensasjon frå gjeldande kommuneplan.

På bakgrunn av dette er ikkje vilkåra for å kunne gje dispensasjon oppfylt.

Handsaming etter anna lovverk

Tiltaket krev at det vert fatta vedtak etter jordlova § 9 og 12, då administrasjonen ikkje var positiv til omsøkt frådeling er det ikkje fatta vedtak etter jordlova.

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje løyve til oppretting av omsøkt parsell 1 og 2 frå gbnr. 239/8.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 § 5.11 for oppretting av 2 nye parsellar frå gbnr. 239/8.

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. 239/8.

Då det ikkje vert gjeve dispensasjon og løyve til frådelling av omsøkte parsellar vert ikkje søknad om utsleppsløyve handsama.

Ved eventuell klage på avslaget må det leverast inn erklæring frå heimelshavar av gbnr. 239/2 som gjev rett til å etablere/drifte/vedlikehalde avlaupsleiding over gbnr. 239/2 og gbnr. 239/8. Det må og innhentast løyve til påkobling til kommunalt vatn.

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.

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

Før det kan reisast 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. 17/2951

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Oddvar Reikerås	Eknes 95	5993	OSTEREIDET
Oddvar Reikerås	Eknes 95	5993	OSTEREIDET
Ove Malvin Eknes	Eidavegen 209	5993	OSTEREIDET
Ranveig Anny Eknes Reikerås	Eknes 95	5993	OSTEREIDET
Ranveig Anny Eknes Reikerås	Eknes 95	5993	OSTEREIDET
Wenche Eknes	Fanahammeren 24	5244	FANA

Kopi til:

Wenche Eknes

Fanhammeren 24 5244

FANA

Mottakarar:

Ove Malvin Eknes

Eidavegen 209 5993

OSTEREIDET