

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
130/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	17/2951

Klage på dispensasjon til frådeling av 2 parsellar - gbnr 239/8 Eknes ytre

Vedlegg :

Uttale på avslag dispensasjon - gbnr 239/8 Eknes ytreKlage på dispensasjon - gbnr 239/8 Eknes ytreKlage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om frådeling av 2 parsellar - gbnr 239/8 Eknes ytreKlage på avslag på søknad om fradeling av 2 parseller-gbnr 239-8 Eknes ytre-5Avslag på søknad om frådeling av 2 parsellar - gbnr 239/8 Eknes ytreSøknad om løyve til tiltak - gbnr 239/8 Eknes ytre180205 tilleggsopplysninger søknad om frådeling sak 17-2951180619 Klage på avslag på søknad om fradeling av 2 parseller-gbnr 239-8 Eknes ytreErklæringSituasjonskartUttaleUttale til dispensasjon til frådeling - gbnr 239/8 Eknes ytreFørebels uttale til søknad om dispensasjon og frådeling av 2 parsellar til uttale- gbnr 239/8 Eknes ytreKartutsnitt grunnkart matrikkel gbnr 239_8Kartutsnitt KPA gbnr 239_8Utsnitt orthofoto 2015 gbnr 239_8

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak i saksnr 097/18 datert 29.08.18 der det vart gjeve dispensasjon for frådeling av to bustadtomtar vert omgjort med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert tatt til følge.

Vedtak datert 29.08.18 vert omgjort, det vert ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 §§ 5.11 og 5.12 for frådeling av 2 nye bustadparsellar frå gbnr. 239/8.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 130/18

PM - behandling:

Framframlegg frå T.Larsen-H:

Klagen vert ikkje teke til følge. PMU sitt vedtak datert 29.08.2018 opprettholdes med

følgende endring:

"Utvalget ser ikkje ulemper med dispensasjonen" endres til "PMU vurderer at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene".

Det omsøkte tiltaket vil være i tråd med strategi 32 i kommuneplanens samfunnsdel om å leggje tilrette for spredt busetnad i heile kommunen, og sett såleis ikkje kommuneplanens overordna føringer til sides. Området er lagt ut som LNF spredt bolig utan tallfesting av einingar.

PMU har gjennomgått Fylkesmannen sine innspel og finn ingen nye moment som endrar vårt standpunkt.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følge. PMU sitt vedtak datert 29.08.2018 opprettholdes med følgende endring:

"Utvalget ser ikkje ulemper med dispensasjonen" endres til "PMU vurderer at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene".

Det omsøkte tiltaket vil være i tråd med strategi 32 i kommuneplanens samfunnsdel om å leggje tilrette for spredt busetnad i heile kommunen, og sett såleis ikkje kommuneplanens overordna føringer til sides. Området er lagt ut som LNF spredt bolig utan tallfesting av einingar.

PMU har gjennomgått Fylkesmannen sine innspel og finn ingen nye moment som endrar vårt standpunkt.

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 ved settefylkesmann for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: 239/8

Adresse: Eknes ytre

Tiltakshavar/eigar: Ove Eknes, Wenche Eknes og Ranveig Anny Eknes Reikerås

Klagar: Fylkesmannen i Hordaland

Vi gjer merksam på at det i brev datert 18.09.2018 er gjeve utsett iverksetting av vedtaket til klagesaka er endeleg avgjort.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling av 2 bustadparsellar frå gbnr. 239/8. Parsell 1 er oppgjeve å ha eit areal på om lag 1100 m² og parsell er oppgjeve med eit areal på om lag 1000 m².

Det vart i vedtak datert 29.05.18 gjeve avslag på søknad om dispensasjon og løyve til frådeling av 2 bustadparsellar.

Tiltakshavar har i brev datert 19.06.18 klaga på avslaget.

Klage på avslaget vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte 29.08.18 der følgjande vedtak vart fatta:

«Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, og gir dispensasjon i saka. Arealet som er søkt frådelt ligg i

område som er avsett til føremålet LNF med spreidd bustadbygging med null nye bustadar. I Strategi 32 i samfunnsdelen til kommuneplanen for Lindås står det at ein skal leggje til rette for LNF spreidd og spreidd bustadbygging på bygdene.

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 og §5.12. Landbruksjef sier at dette arealet har ingen verdi for landbruket og han kan vera positiv til omdisponering/deling. Området kjem ikkje i konflikt med strandsona, då tomtene vil liggje ca 200 meter fra nærmaste strandlinje. Det er sett som mål for planarbeidet at bygdene skal styrkast med mindre bustadfelt eller opning for spreidd utbygging. Det er få tomter att i regulerte byggjefelt, og det er ikkje realistisk med snarleg realisering av område B32 som vert vist til i avslaget. Ei godkjenning av dispensasjon vil passe helt inn i målsettinga og strategien om spreidd bustadbygging i bygdene i kommunen sin samfunnsplan. Tomtene vil vidare komplettere/fylle ut rekka av hus som ligg ut mot Eknesvågen på øvre del av Eknes. Tomtene vil vera tilknytta etablert infrastruktur.

Utvalget ser ikkje ulemper med dispensasjonen. Kommuneplanen sin arealdel til tiltak i LNF-område vert ikkje sett vesentleg til side. Føremonene med å få nye bustadar inn for å

oppretthalda levande bygder er større enn ulempene med å oppretthalde avslaget.»

Vedtaket vart sendt ut til partane i saka 04.09.18.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev datert 17.09.18 klaga på vedtak datert 29.08.18.

I brev datert 28.09.2018 har tiltakshavar kome med tilsvar til klagen.

Planstatus

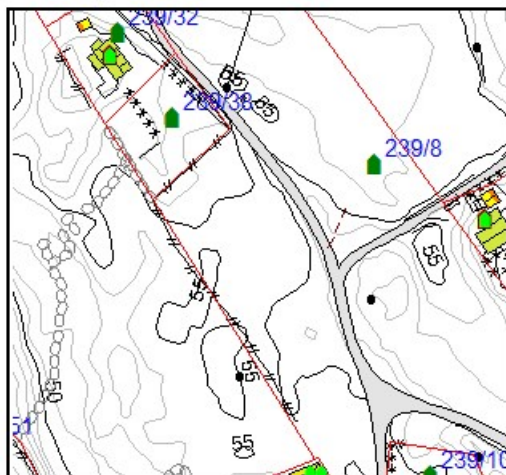
Eigedomen er omfatta av kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA). Arealet som er søkt frådelt ligg i område som er avsett til føremålet LNF med spreidd bustadbygging. Det er for inneverande planperiode ikkje opna for nye einingar i området. Det vil sei at frådelling av to nye bustadtomter krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå KPA § 5.11.

I tillegg til KPA § 5.11 krev evt. omgjerung av vedtaket at ein vurderer tiltaket i høve KPA § 5.12.

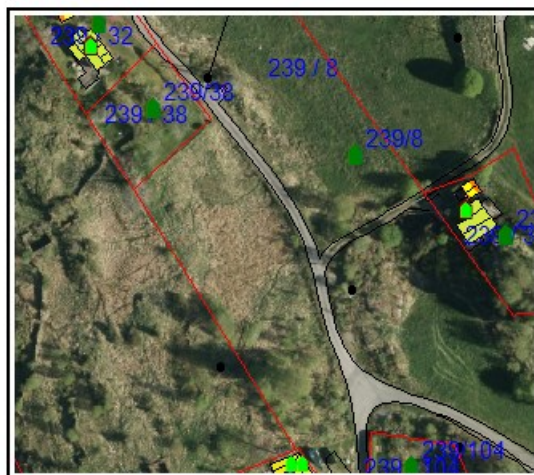
Av planskildringa pkt. 3.2.1 går det fram at nokon av områda som låg inne i gamal plan som LNF med spreidd bustadbygging vart vidareført som LNF spreidd for å forenkle søknadsprosessar for eksisterande bustadar som til dømes ønskjer å føre opp garasjar eller liknande mindre tiltak. Desse områda vart vidareført i gjeldande KPA med 0 nye einingar i planperioden. Det aktuelle arealet ligg i eit slikt område.

Kart/Foto

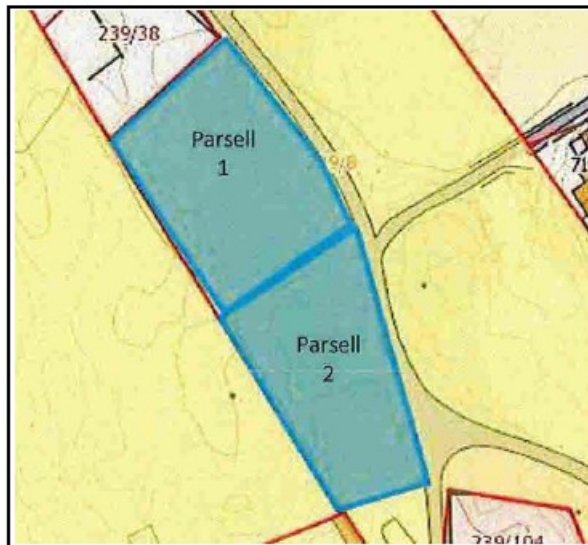
Utsnitt grunnkart matrikkel



Utsnitt orthofoto 2015



Utsnitt situasjonsplan søknad om frådelling



Klage/Tilsva

Fylkesmannen i Hordaland har i brev datert 17.09.18 klagt på vedtak datert 29.08.18;

(...)Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 12.04.2018. Det går fram av pbl. § 19-2

fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

«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 konflikter 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.»

Vi registrer at landbruksavdelinga i kommunen meiner at arealet ikkje har verdi for landbruket. Vi har vanskeleg med å sjå kva som ligg bak denne vurderinga. Fylkesmannen vil presisere at innmarksbeite er å rekne som dyrka mark jf. rundskriv M-1/2013 punkt 6.2. Vi vil også legge til at frådelling til to bustadtomter i dette området vil i større grad medføre fragmentering av eit samanhengande landbruksareal.

I tillegg har administrasjonen i si sakshandsaming gjort greie for at det per i dag er fleire ledige bustadtomter i reguleringsplanar i nærleiken.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådelling av bustadtomt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Fylkesmannen klagar difor på Lindås kommune sitt vedtak av 29.08.2018, saknr. 097/2018.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt, og ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka

er avgjort, jf. forvaltingslova § 42. (...)

Fullstendig klageskriv er vedlagt.

Heimelshavar/tiltakshavar har i brev datert 28.09.18 gjeve følgjande kommentar til klagen:

Viser til brev datert 18/9-18 vedlagt kopi av Fylkesmannens klage datert 17/9-18 på vedtak i PMU 29/8-18 der det er gitt dispensasjon for fradeling av 2 parseller.

Den eneste tilførselen saksbehandler hos Fylkesmannen kommer med i dette 2ndr avslaget er at hun har vanskelig for å se hva som ligger bak landbruksavdelingens uttalelse på at arealet ikke har verdi for landbruket.

Det kommer ikke fram i brevet at Fylkesmannen har vært i kontakt med landbruksavdelingen for å få en nærmere begrunnelse for vurderingen. Det kommer heller ikke fram om saksbehandler hos Fylkesmannen selv har vært på stedet for å se på arealet.

Vi synes at en forsvarlig klage behandling av innvilget dispensasjonen må inneholde et av de ovennevnte tiltak når man overprøver det lokale selvstyre.

Oss bekjent er det 2 ledige tomter på Eknes. Med en annonsert pris på hhv 1,2 og 0,85 mill for råtomt så er det ikke mange unge i etableringsfasen som har råd til det.

Vi har ikke ytterligere kommentarer enn å gjenta at der er et behov for snarlig tilgang på tomter på Eknes og at dette må vektlegges i forhold til at arealdelen setter 0 nye tomter i LNF med spredt bebyggelse som mål.

Fullstendig tilsvar er vedlagt saksframlegget.

Vurdering

I vedtaket som er påklaga var Plan- og miljøutvalet si vurdering og vedtak som følgjer:
(...)Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, og gir dispensasjon i saka.

Arealet som er søkt frådelt ligg i område som er avsett til føremålet LNF med spreidd bustadbygging med null nye bustadar. I Strategi 32 i samfunnsdelen til kommuneplanen for Lindås står det at ein skal leggje til rette for LNF spreidd og spreidd bustadbygging på bygdene.

Det er for inneverande planperiode ikkje opna for nye einingar i området. Det vil sei at frådelling av to nye bustadtomter krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå KPA § 5.11 og §5.12. Landbruksjef sier at dette arealet har ingen verdi for landbruket og han kan vera positiv til omdisponering/deling. Området kjem ikkje i konflikt med strandsona, då tomtene vil liggje ca 200 meter fra nærmaste strandlinje. Det er sett som mål for planarbeidet at bygdene skal styrkast med mindre bustadfelt eller opning for spreidd utbygging. Det er få tomter att i regulerte byggjefelt, og det er ikkje realistisk med snarleg realisering av område B32 som vert vist til i avslaget. Ei godkjenning av dispensasjon vil passe helt inn i målsettinga og strategien om spreidd bustadbygging i bygdene i kommunen sin samfunnsplan. Tomtene vil videre komplettere/fylle ut rekka av hus som ligg ut mot Eknesvågen på øvre del av Eknes. Tomtene vil vera tilknytta etablert infrastruktur.

Utvalget ser ikkje ulemper med dispensasjonen. Kommuneplanen sin arealdel til tiltak i

LNF-område vert ikkje sett vesentleg til side. Føremonene med å få nye bustadar inn for å oppretthalda levande bygder er større enn ulempene med å oppretthalde avslaget.(...)

Administrasjonen si vurdering av søknad i samband med avslag i saka datert 29.05.18

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.

I samband med handsaminga av tiltakshavar sin klage på avslaget den 29.08.18 var administrasjonen si vurdering denne:

«Det er i klage peika på at det i vedtaket datert 29.05.18 er brukt feil gardsnummer. Feilen har ikkje betydning for utfall av saka.

Dei omsøkte parsellane er sikra framføring av veg, vatn og avløp via eigedom gbnr. 239/8 og 238/2

Strandsonevernet har ingen betydning i høve administrasjonen si vurdering av saka.

Administrasjonen si vurdering i saka var og er at omsøkt frådeling set omsynet bak planen vesentleg til side. Administrasjonen si vurdering er at dersom det skal opnast for nye bustadar i området, så må skje gjennom rullering av gjeldande kommuneplan eller eventuelt gjennom realisering av område B32 som ligg inne i kommuneplanen sin arealdel. Kommuneplanen sin arealdel er under rullering og er open for innspel fram til 14.09.18.

I høve reguleringsplan på Eknes så er desse i vesentleg grad utbygd slik som klagar kommenterer. I reguleringsplan Eknes ytre del av gnr 239 bnr 2 mfl/planid.: 1263-15041999 er det framleis 4 ubygde bustadtomter, medan det i reguleringsplan Eknes del av gnr 239/planid.: 1263-15021979 framleis er 3 ubygde bustadtomter att. Totalt 7 ubygde regulererte bustadtomter der det er tilrettelagt med veg, vatn og avlaup.

Det er gjennom søknad gjort greie for og dokumentert ved avtalar at dei nye parsellane er sikra privatrettsleg med omsyn til veg, vatn og bortleiing av avløpsvatn. Det er i dokumentasjon lagt ved klagen gjort greie for at avløpsleidning vert liggjande på gbnr. 239/8 (avgjevareigedom) fram til bekk med heilårsvassføring. Dei nye parsellane er sikra rett til å leggje avlapusleidning over gbnr. 239/8.

Koklusjon

Det er i klagen ikkje komt fram nye moment som gjer at administrasjonen vurderer tiltaket annleis enn ved handsaming av søknaden. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, kan ein berre gje dispensasjon i saka. Før ein kan handsame søknad om frådeling må det liggje føre vedtak etter jordlova.

Ved omgjeriing av vedtaket må plan- og miljøutvalet og vurdere tiltaket i høve KPA § 5.12

1. *Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite. Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter, og bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Vegframføring for tomter som er etablert før vedtak av denne planen, skal berre i unntakstilfelle kunne leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Heimel: Pbl § 11–11 nr. 2.*

Administrasjonen legg til grunn sine tidlegare vurderingar i saka, og rår til at vedtak datert 29.08.18 vert omgjort og søknad om dispensasjon og løyve til fradeling av 2 bustadparsellar frå gbnr. 239/8 vert avslått.

Lenke til innsyn: [sak 17/2951](#)