



Innkalling
av
Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 12.12.2018
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 12.00 - 23.00

Eventuelle forfall må meldast til følgjande epost adresse: Folkevalde@lindas.kommune.no
Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Synfaring:

Avreise frå Nordhordlandshallen kl. 08.30 - Hugs vest!
Kl. 09.00 -Hopland sak nr. 153/18
ca kl. 10.00 -Helleåsen v/kapellet sak nr. 154/18

Orientering:

Kl. 12.00 Handelsanslyse knytt til KPA og KPD KAA v/Sondre S. Haugen-rådgjevar Plan

Sakliste

Saknr	Tittel
149/18	Godkjenning av innkalling og saksliste
150/18	Godkjenning av møteprotokoll – 21.11.2018
151/18	Delegerte saker
152/18	Referatsaker
153/18	Klage på avslag på søknad om deling av eigedom - gbnr 172/4 Hopland
154/18	Klage på avslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav - gbnr 202/3 m.fl. Hjelmås
155/18	Dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad og garasje - 233/177 Eide indre
156/18	Dispensasjon frå LNF-føremålet og byggegrense mot sjø for frådeling av bustadtomt - gbnr 58/7 Lygre indre
157/18	Dispensasjon frå plankrav og byggegrense mot sjø for arealoverføring - gbnr 56/10 og 56/47 Hundvin
158/18	Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggegrensa mot veg for oppføring av tilbygg, påbygg og fasadeendring - gbnr 215/19 Eidsnes ytre
159/18	Dispensasjon frå LNF-føremålet for arealoverføring til bustadføremål - gbnr 195/4 og 195/28 Leiknes
160/18	Framlegg til endring av delegeringsreglement

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

Nora Gjerde
møtesekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
149/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		18/3598

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
150/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		18/3598

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og miljøutvalet - 21.11.2018

Møteprotokollen vert godkjent

Saksopplysningar:

Møteprotokoll for Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 21.11.2018
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 11.30 - 12.50

Synfaring:
Kl. 09.00 Fjellsende sak 136/18

Orienteringar:

-Evaluering av endringar i Delegeringsreglementet v/Siril Sylta-einingsleiar Byggesak
-Status for Knarvikplanen v/Hogne Haugsdal-ass.rådmann og Vibeke Frøyseth-prosjektleder WSP Norge AS

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Ståle Juvik Hauge	AP	Utvallsleiar
Hogne Brunborg	AP	Medlem
Jørgen Herland	SP	Nestleiar
Bent Risøy	KRF	Medlem
Vetlemøy Wergeland	KRF	Medlem
Malin Helene Knudsen	KRF	Medlem
Gro Anita Høgquist	H	Medlem
Ingrid J.Fjeldsbø	H	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Andreas Dyngen	Uavh	Medlem
Karl Vågstøl	H	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Oddvar Øvreås	FRP	Andreas Dyngen
Anne Julie Hetland	H	Karl Vågstøl

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Astrid Aarhus Byrknes–ordførar, Frøydis Ones-avdelingsleiar Plan, Hogne Haugsdal-ass.rådmann
Siril Sylta-einingsleiar Byggesak, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
133/18	Godkjenning av innkalling og saksliste
134/18	Godkjenning av møteprotokoll
135/18	Delegerte saker
136/18	Klage på vedtak om dispensasjon for etablering av tilkomstveg til fritidsbustad - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseide)
137/18	Dispensasjon og løyve til etablering av tilbygg til næringsbygg - gbnr 209/35 Høyland
138/18	Dispensasjon for forlenging av flytebrygge - GBNR 121/43 Knarvik (Lauvåssjøen)
139/18	Dispensasjon frå plankravet og byggegrense mot veg for oppføring av standplassbygg - gbnr 104/60 Haukås (Lindås)
140/18	Dispensasjon for frådelling av tomt med våningshus - gbnr 53/1 Grimstad
141/18	Dispensasjon og løyve til etablering av vassleidning - GBNR 131/4 m fl Remme og 141/97 Fosse Indre m.fl
142/18	Dispensasjon for etablering av flytekai - GBNR 219/41 Vike
143/18	Dispensasjon og løyve til etablering av vatn- og avløpsnett - gbnr 210/1 Myr og 209/1 Høyland m. fl.
144/18	Dispensasjon og løyve til oppføring av uthus - GBNR 16/40 Askeland nordre
145/18	Dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP Alverstraumen for oppføring av einebustad - gbnr 132/30 Soltveit nordre
146/18	Klage på avslag på søknad om deling av eigedom - gbnr 172/4 Hopland
147/18	Klage på avslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgekrav - gbnr 202/3 m.fl. Hjelmås
148/18	Handsaming av klage på vedteken reguleringsplan for Åsgard småbåthamn - planID 1263-201502

133/18: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Endring saksliste: Sak 133, 134, 135, 136, 147, 148, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146.
 Endring møtestart for ordinært møte til kl.12.00
 Ellers ingen merknader, samrøystes.

PM - 133/18 VEDTAK:

Innkalling og saksliste er godkjent.

134/18: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Møteprotokoll frå møte - 17.10.2018 vert godkjent, samrøystes.

PM - 134/18 VEDTAK:

Møteprotokoll frå møte - 17.10.2018 er godkjent.

135/18: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 135/18 VEDTAK:

Meldinga vert teke til orientering.

136/18: Klage på vedtak om dispensasjon for etablering av tilkomstveg til fritidsbustad - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseide)

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert tatt til følge.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet eller føresegn 5.5 for etablering av tilkomstveg. Med heimel i plan- og bygningslova §§ 1-1, 11-6 vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for etablering av tilkomstveg.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

17.10.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå M. Knudsen-Krf:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 123/18 VEDTAK:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring i neste møte.

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Ap, Sp, Krf v/H. Brunborg-Ap:

PMU tar ikkje klagen frå Fylkesmannen til følge, og gir løyve til opparbeiding av tilkomstveg til fritidsbustad til gnr./bnr 100/13. PMU gir dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel til tiltak i LNF-område og dispensasjon frå §5.5 i kommuneplanen.

Vegen skal etablerast utan vegskulder utan store terrenginngrep og utan at tiltakshavar skiljer vegen frå beiteområde med gjerder. Tiltakshavar skal setje opp tenleg skilje mot den kommunale vegen som f.eks. grind eller ferist.

PMU har vore på synfaring på omsøkt tiltak 21.11.2018.

Det er smått med parkeringsplassar i den kommunale vegen. Dette er ein smal veg med mellom anna skulebusstrafikk til og frå Vabø. I samband med transport og parkering i samband med fritidsbustaden vil det vera ein stor føremon med opparbeiding av omsøkt tilkomstveg, og på den måten få bilar bort frå vegskuldra. Dette vil vera ei føremon for tryggleiken til alle typar trafikantar på den kommunale vegen.

Utvalet ser tydeleg i saka og på synfaringa at landbruket har store føremoner med å få betra tilkomst til drift av beiteområdet. Det er begynnande attgroing i beiteområdet, og vi ser at areal som går med til etablering av veg vil kunna erstattast av reetablering av beitemark ved mogeleg tilkomst med moderne landbruksutstyr. Uttale frå gardbrukaren som nyttar området er at det er gunstig å leggje ein veg midt over området, slik som omsøkt, då han får lettare tilkomst til større delar av beiteområdet. Det er også sendt epost til tiltakshavar om at areal som går med til opparbeiding av veg kan verte erstatta av utviding av beiteområde i nordenden av beiteområdet. Området er ikkje vesentleg brukt av andre enn gardbrukar og tiltakshavar, og veg vil ikkje vere til ulempe for nokon av dei involverte. Summen av areal til beitemark vert, ut frå informasjon i saka, i sum ikkje redusert i området.

Når vegen vert opparbeida med minimalt med terrenginngrep utan vegskuldre vil den ikkje vere eit

skilje for dyra på innmarksbeitet. Dyra kan fritt bevega seg over vegen til og frå begge sidene av beitet. Tiltakshavar er tydeleg på at dei ikkje ynskjer å setje opp gjerde langs tilkomstvegen.

Landbrukssjefen i kommunen har i brev av 28.02.2018 ingen innvendingar til vegbygginga i og med at den kan nyttast til landbruksdrift på begge sidene av vegen.

Det synes paradoksalt at ein veg som mest truleg ville kunne vorte opparbeida som landbruksveg dersom det er dette det hadde vorte søkt om, får nei når det vert søkt om som tilkomstveg til fritidsbustad. Landbruket får med dette tiltaket ein veg som har positiv verknad for drift av landbruket utan kostnader for gardbrukaren. Tiltaket er drøfta på individuelt grunnlag og skaper dermed ikkje automatisk presedens for eventuelle søknadar om tilkomstvegar til andre fritidsbustadar i kommunen.

Etablering av den omsøkte tilkomstvegen er positiv for

- tilkomst til vedlikehald og drift av landbruksarealet også i forhold til klimautvikling.
- trafikktryggleig med parkering andre stadar enn i vegskuldra på den kommunale vegen.
- det vil vere god dyrevelferd, godt for dyr å forflytta seg og å opphalda seg på veg.

Utvalet ser ingen ulemper med opparbeiding av den omsøkte tilkomstvegen.

Ut frå ei samla vurdering ser PMU at omsynet bak planen og føresegnene til planen ikkje er vesentleg sett til side og at føremonane med tiltaket er klårt større enn ulempene med ikkje å etablere denne vegen.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 136/18 VEDTAK:

PMU tar ikkje klagen frå Fylkesmannen til følge, og gir løyve til opparbeiding av tilkomstveg til fritidsbustad til gnr./bnr 100/13. PMU gir dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel til tiltak i LNF-område og dispensasjon frå §5.5 i kommuneplanen.

Vegen skal etablerast utan vegskulder utan store terrenginngrep og utan at tiltakshavar skiljer vegen frå beiteområde med gjerder. Tiltakshavar skal setje opp tenleg skilje mot den kommunale vegen som f.eks. grind eller ferist.

PMU har vore på synfaring på omsøkt tiltak 21.11.2018.

Det er smått med parkeringsplassar i den kommunale vegen. Dette er ein smal veg med mellom anna skulebusstrafikk til og frå Vabø. I samband med transport og parkering i samband med fritidsbustaden vil det vera ein stor føremon med opparbeiding av omsøkt tilkomstveg, og på den måten få bilar bort frå vegskuldra. Dette vil vera ei føremon for tryggleiken til alle typar trafikantar på den kommunale vegen.

Utvalet ser tydeleg i saka og på synfaringa at landbruket har store føremoner med å få betra tilkomst til drift av beiteområdet. Det er begynnande attgroing i beiteområdet, og vi ser at areal som går med til etablering av veg vil kunna erstattast av reetablering av beitemark ved mogeleg tilkomst med moderne landbruksutstyr. Uttale frå gardbrukaren som nyttar området er at det er gunstig å leggje ein veg midt over området, slik som omsøkt, då han får lettare tilkomst til større delar av beiteområdet. Det er også sendt epost til tiltakshavar om at areal som går med til opparbeiding av veg kan verte erstatta av utviding av beiteområde i nordenden av beiteområdet. Området er ikkje vesentleg brukt av andre enn gardbrukar og tiltakshavar, og veg vil ikkje vere til ulempe for nokon av dei involverte. Summen av areal til beitemark vert, ut frå informasjon i saka, i sum ikkje redusert i området.

Når vegen vert opparbeida med minimalt med terrenginngrep utan vegskuldre vil den ikkje vere eit skilje for dyra på innmarksbeitet. Dyra kan fritt bevega seg over vegen til og frå begge sidene av beitet. Tiltakshavar er tydeleg på at dei ikkje ynskjer å setje opp gjerde langs tilkomstvegen.

Landbrukssjefen i kommunen har i brev av 28.02.2018 ingen innvendingar til vegbygginga i og med at den kan nyttast til landbruksdrift på begge sidene av vegen.

Det synes paradoksalt at ein veg som mest truleg ville kunne vorte opparbeida som landbruksveg dersom det er dette det hadde vorte søkt om, får nei når det vert søkt om som tilkomstveg til fritidsbustad. Landbruket får med dette tiltaket ein veg som har positiv verknad for drift av landbruket utan kostnader for gardbrukaren. Tiltaket er drøfta på individuelt grunnlag og skaper dermed ikkje automatisk presedens for eventuelle søknadar om tilkomstvegar til andre fritidsbustadar i kommunen.

Etablering av den omsøkte tilkomstvegen er positiv for

- tilkomst til vedlikehald og drift av landbruksarealet også i forhold til klimautvikling.
- trafikktryggleig med parkering andre stadar enn i vegskuldra på den kommunale vegen.
- det vil vere god dyrevelferd, godt for dyr å forflytta seg og å opphalda seg på veg.

Utvalet ser ingen ulemper med opparbeiding av den omsøkte tilkomstvegen.

Ut frå ei samla vurdering ser PMU at omsynet bak planen og føresegnene til planen ikkje er vesentleg sett til side og at føremonane med tiltaket er klårt større enn ulempene med ikkje å etablere denne vegen.

137/18: Dispensasjon og løyve til etablering av tilbygg til næringsbygg - gbnr 209/35 Høyland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.1 i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg til næringsbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.08.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 137/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.1 i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg til næringsbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.08.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

138/18: Dispensasjon for forlenging av flytebrygge - GBNR 121/43 Knarvik (Lauvåssjøen)

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (arealbruken i sjø og LNF på land i kommunedelplanen) og pbl § 1-8 (byggegrensa mot sjø) for forlenging av flytebrygge på følgjande vilkår:

- **Dispensasjonen omfattar utviding av flytebrygge i 24 m lengde med utliggarar på 12 m på begge sider.**

Sjå vurderinga i saksutgreiinga for grunngjeving av vedtaket.

Før arbeidet kan settast igang, må det ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 og etter havne- og farvasslova.

Dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dispensasjon er gjeve, fell løyvet bort, jf. Pbl § 21-9.

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 138/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (arealbruken i sjø og LNF på land i kommunedelplanen) og pbl § 1-8 (byggegrensa mot sjø) for forlenging av flytebrygge på følgjande vilkår:

- Dispensasjonen omfattar utviding av flytebrygge i 24 m lengde med utliggarar på 12 m på begge sider.

Sjå vurderinga i saksutgreiinga for grunngjeving av vedtaket.

Før arbeidet kan settast igang, må det ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 og etter havne- og farvasslova.

Dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dispensasjon er gjeve, fell løyvet bort, jf. Pbl § 21-9.

139/18: Dispensasjon frå plankravet og byggegrense mot veg for oppføring av standplassbygg - gbnr 104/60 Haukås (Lindås)

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet og byggegrensa mot fylkesveg 57 i kommuneplanen sin arealdel, jf. pbl § 11-6, for oppføring av standplassbygg på gbnr 104/60.

Sjå vurderinga i saksutgreiinga for grunngjeving av vedtaket.

Før det kan settast igang bygging, må det ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 139/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet og byggegrensa mot fylkesveg 57 i kommuneplanen sin arealdel, jf. pbl § 11-6, for oppføring av standplassbygg på gbnr 104/60.

Sjå vurderinga i saksutgreiinga for grunngjeving av vedtaket.

Før det kan settast igang bygging, må det ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

140/18: Dispensasjon for frådeling av tomt med våningshus - gbnr 53/1 Grimstad

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel jf. pbl § 11-6 for frådeling av tomt med bustadhus og garasje.

Sjå vurderinga i saksutgreiinga for grunngjeving av vedtaket.

Før deling kan gjennomførast, må det ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 og løyve etter jordlova.

Bortfall av løyve

Om deling ikkje er godkjent og gjennomført innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gjeve, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 140/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel jf. pbl § 11-6 for frådeling av tomt med bustadhus og garasje.

Sjå vurderinga i saksutgreiinga for grunngjeving av vedtaket.

Før deling kan gjennomførast, må det ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 og løyve etter jordlova.

Bortfall av løyve

Om deling ikkje er godkjent og gjennomført innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gjeve, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

141/18: Dispensasjon og løyve til etablering av vassleidning - GBNR 131/4 m fl Remme og 141/97 Fosse Indre m.fl

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen og plankravet i kommuneplanen (jf. pbl § 11-6) og byggeforbodet i strandsona i pbl § 1-8 for etablering av vassleidning i samsvar med søknad motteken 06.07.2018.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av vassleidning i samsvar med søknad motteken 06.07.2018, på følgjande vilkår:

1. Gjennomføringa av tiltaket skal planleggast og utførast på ein slik måte at det vert teke omsyn til fauna og flora langs trasèen.
2. Arbeidet skal leggast opp slik at ein unngår inngrep i /varig skade på kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar hustuffer m. m. Ved tvil skal kulturstyresmaktene kontaktast.
3. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplanar mottekne 06.07.2018, med heimel i pbl. § 29-4.

4. Dersom Statens vegvesen krev det, skal det liggja føre godkjent graveløyve og godkjent skilt- og sikringsplan plan før arbeidet nær fv 565 tek til.
5. Dersom det ved graving kjem fram funn som kan vera automatisk freda kulturminne, skal arbeid på denne staden stoppast og Hordaland fylkeskommune varslast.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 141/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen og plankravet i kommuneplanen (jf. pbl § 11-6) og byggeforbodet i strandsona i pbl § 1-8 for etablering av vassleidning i samsvar med søknad motteken 06.07.2018.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av vassleidning i samsvar med søknad motteken 06.07.2018, på følgjande vilkår:

1. Gjennomføringa av tiltaket skal planleggast og utførast på ein slik måte at det vert teke omsyn til fauna og flora langs trasèen.
2. Arbeidet skal leggast opp slik at ein unngår inngrep i /varig skade på kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar hustufter m. Ved tvil skal kulturstyresmaktene kontaktast.
3. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplanar mottekne 06.07.2018, med

heimel i pbl. § 29-4.

4. Dersom Statens vegvesen krev det, skal det liggja føre godkjent graveløyve og godkjent skilt- og sikringsplan plan før arbeidet nær fv 565 tek til.
5. Dersom det ved graving kjem fram funn som kan vera automatisk freda kulturminne, skal arbeid på denne staden stoppast og Hordaland fylkeskommune varslast.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

142/18: Dispensasjon for etablering av flytekai - GBNR 219/41 Vike

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 142/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealbruken i sjø og på land og plankravet i kommuneplanen sin arealdel (jf. pbl § 11-6) og frå byggeforbodet i strandsona i pbl § 1-8 for etablering av flytekai og parkeringsplass. Dispensasjonen gjeld:

- ☐ Flytekai 15,7 x 2,7 m med utriggarar på eine sida
- ☐ Parkeringsplass

Sjå vurderinga i saksutgreiinga for grunngjeving av vedtaket.

Før arbeidet kan settast igang, må det ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 og etter hamnelova.

Dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dispensasjon er gjeve, fell løyvet bort, jf. Pbl §

143/18: Dispensasjon og løyve til etablering av vatn- og avløpsnett - gbnr 210/1 Myr og 209/1 Høyland m. fl.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) og pbl § 1-8 for etablering av felles vass- og avløpsleidningar i samsvar med søknad motteken 06.07.2018.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for etablering av felles VA-anlegg på strekninga Myr – Høyland, på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteken 06.07.2018, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Ved skogrydding og graving nær Eikangervassdraget, må hogst og fjerning av naturleg kantvegetasjon for framføring av grøftegate, anleggsveg mv. avgrensast til eit minimum, jf. Vassressurslova § 11 og uttale frå Fylkesmannen.
3. Arbeidet må utførast på ein måte som sikrar at anlegget vert etablert utan risiko for uheldig avrenning/ tilslamming, jf. lakse- og innlandsfisklova § 7.
4. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplanar motteken 06.07.2018, som viser hovudleidningar og stikkleidningar fram til den enkelte eigedom.
5. Tiltaket skal knytast til offentleg VA-anlegg i samsvar med planar godkjende av Lindås kommune ved teknisk drift, jf. brev av 14.06.2018 med tilsegn om tilskot og overtaking av hovudanlegg.
6. Arbeidet skal utførast i tett samarbeid med teknisk drift.
7. Det skal liggja føre godkjend graveløyve frå Statens vegvesen og godkjent skilt- og sikringsplan plan før arbeidet nær/gjennom fv 397 tek til.
8. Dersom det ved graving kjem fram funn som kan vera automatisk freda kulturminne, skal arbeid på denne staden stoppast og Hordaland fylkeskommune varslast.
9. Arbeidet skal leggjast opp slik at ein unngår inngrep i /varig skade på kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar hustufter m m. Ved tvil skal kulturstyresmaktene kontaktast.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. **Godkjent ferdigmelding på utført anlegg og tilkopling til offentleg VA anlegg**
2. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 143/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) og pbl § 1-8 for etablering av felles vass- og avløpsleidningar i samsvar med søknad motteken 06.07.2018.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for etablering av felles VA-anlegg på strekninga Myr – Høyland, på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteken 06.07.2018, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Ved skogrydding og graving nær Eikangervassdraget, må hogst og fjerning av naturleg kantvegetasjon for framføring av grøftegate, anleggsveg mv. avgrensast til eit minimum, jf. Vassressurslova § 11 og uttale frå Fylkesmannen.
3. Arbeidet må utførast på ein måte som sikrar at anlegget vert etablert utan risiko for uheldig avrenning/ tilslamming, jf. lakse- og innlandsfisklova § 7.
4. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplanar motteken 06.07.2018, som viser hovudleidningar og stikkleidningar fram til den enkelte eigedom.
5. Tiltaket skal knytast til offentleg VA-anlegg i samsvar med planar godkjende av Lindås kommune ved teknisk drift, jf. brev av 14.06.2018 med tilsegn om tilskot og overtaking av hovudanlegg.

6. Arbeidet skal utførast i tett samarbeid med teknisk drift.
7. Det skal liggja føre godkjend graveløyve frå Statens vegvesen og godkjent skilt- og sikringsplan før arbeidet nær/gjennom fv 397 tek til.
8. Dersom det ved graving kjem fram funn som kan vera automatisk freda kulturminne, skal arbeid på denne staden stoppast og Hordaland fylkeskommune varslast.
9. Arbeidet skal leggest opp slik at ein unngår inngrep i /varig skade på kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar hustufter m m. Ved tvil skal kulturstyresmaktene kontaktast.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på utført anlegg og tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

144/18: Dispensasjon og løyve til oppføring av uthus - GBNR 16/40 Askeland nordre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 5.15 i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av uthus.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av uthus på følgjande vilkår:

- **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteken 04.06.2018, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og innmålingsdata sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 144/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 5.15 i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av uthus.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av uthus på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteken 04.06.2018, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og innmålingsdata sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

145/18: Dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP Alverstraumen for oppføring av einebustad - gbnr 132/30 Soltveit nordre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen), vert det gjeve dispensasjon for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad på gbnr 132/30. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

- einebustaden har ei bueining utan sekundærhusvære.
- einebustaden skal koplast til offentleg vatn- og avløp i tråd med uttale frå vatn- og avløpsavdelinga datert 23.06.2017.
- einebustaden skal nytte ny avkøyrsl frå Fjellsendevegen.
- privatrettslege høve må vere dokumentert før sjølv byggjesaka.
- einebustaden held seg innanfor føresegnene i KPA punkt 5.14.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande stikkleidningar for vatn og avløp, intern veg, ny avkøyrsl og parkeringsareal.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 145/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen), vert det gjeve dispensasjon for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad på gbnr 132/30. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

- einebustaden har ei buening utan sekundærhusvære.
- einebustaden skal koplast til offentleg vatn- og avløp i tråd med uttale frå vatn- og avløpsavdelinga datert 23.06.2017.
- einebustaden skal nytte ny avkøyrsl frå Fjellsendevegen.
- privatrettslege høve må vere dokumentert før sjølve byggjesaka.
- einebustaden held seg innanfor føresegnene i KPA punkt 5.14.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande stikkleidningar for vatn og avløp, intern veg, ny avkøyrsl og parkeringsareal.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

146/18: Klage på avslag på søknad om deling av eigedom - gbnr 172/4 Hopland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom datert 25.09.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå H. Brunborg-Ap:

Saka vert utsett og utvalet ønsker ei synfaring i neste møte.

PM - 146/18 VEDTAK:

Saka vert utsett og utvalet ønsker ei synfaring i neste møte.

147/18: Klage på avslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav - gbnr 202/3 m.fl. Hjelmås

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 jf. §§ 2.1.2 og 2.1.3 og reguleringsplan Apalen Sør /planid.: 1263-200809 § 1.3.6, datert 16.10.18 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå M. Knudsen-Krf:

Saka vert utsett og utvalet ønsker ei synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 147/18 VEDTAK:

Saka vert utsett og utvalet ønsker ei synfaring i neste møte.

148/18: Handsaming av klage på vedteken reguleringsplan for Åsgard småbåthamn - planID 1263-201502

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf. § 1-9, tek Plan- og miljøutvalet ikkje til følge klagen på reguleringsplan for *Åsgard småbåthamn*, med planID 1263-201502, frå Frode H. Mikkelsen på vegne av eigarane av gbnr. 22/19.

Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd, jf. fvl. § 33.

.....

21.11.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 148/18 VEDTAK:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf. § 1-9, tek Plan- og miljøutvalet ikkje til følge klagen på reguleringsplan for *Åsgard småbåthamn*, med planID 1263-201502, frå Frode H. Mikkelsen på vegne av eigarane av gbnr. 22/19.

Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd, jf. fvl. § 33.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
151/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	18/3598

Delegerte saker

Vedlegg:

Saksnummer	Tittel
624/18	Avslag på søknad om dispensasjon for etablering av massedeponi - gbnr 215/2 Eidsnes ytre
612/18	Avslag på søknad om midlertidig brukstillatelse - gbnr 123/146 Risa
610/18	Avslag på søknad om utsleppsløyve - gbnr 107/13 Kolås (Lindås)
535/18	Dispensasjon for etablering av parkeringsplass, utfylling og kaifront - gbnr 147/26 Sellevoll
618/18	Dispensasjon frå byggegrensa mot sjø for oppføring av takoverbygg - gbnr 231/12 Bjørsvik
631/18	Dispensasjon og løyve til oppføring av einebustad med sokkelleilegheit og garasje - gbnr 185/297 Isdal
564/18	Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til næringsbygg - gbnr 209/35 Høyland
620/18	Dispensasjon og rammeløyve for oppføring av næringsbygg - gbnr 127/146 Mongstad
654/18	Endringsløyve for oppføring av tomannsbustad - gbnr 123/146 Risa
637/18	Ferdigattest - gbnr 139/65 Tveiten nedre
656/18	Ferdigattest for borehol - gbnr 202/108 Hjelmås
623/18	Ferdigattest for sikringshytte - gbnr 224/10 Fjelle
621/18	Ferdigattest for veg og VA anlegg - gbnr 137/810 Alver
633/18	Ferdigattest naust - gbnr 193/17 Mundal øvre
646/18	Ferdigattest tilbygg - gbnr 188/182 Gjervik ytre
643/18	Godkjenning av seksjonering gbnr 141/78
644/18	Godkjenning av seksjonering gbnr 24/155
655/18	Godkjent endring av løyve - gbnr 24/155 Fammestad
652/18	Igangsettingsløyve for grunnarbeid - gbnr 188/323 Gjervik ytre

634/18	Igangsettingsløyve for naust - gbnr 81/39 Risøy
629/18	Løyve i eitt trinn til etablering av einebustad - gbnr 172/200 Hopland
630/18	Løyve i eitt trinn til etablering av einebustad med garasje - gbnr 172/198 Hopland
619/18	Løyve til etablering av avløpsanlegg - gbnr 239/15 Eknes ytre
649/18	Løyve til forlenga bruk av mellombels anleggsveg - gbnr 58/95 Lygra indre
639/18	Løyve til montering av stålpipeline og ildstad - gbnr 103/17 Fjellanger
641/18	Løyve til oppføring av einebustad som våningshus med integrert garasje - gbnr 233/6 Eide indre
614/18	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 125/81 Kjeilen
648/18	Løyve til oppføring av hestestall - gbnr 200/5 Sjausæter
622/18	Løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 141/72 Kvamme nedre
647/18	Løyve til rehabilitering av skorstein - gbnr 11/46 Hølleland - Hosøy
626/18	Løyve til rehabilitering av skorstein - gbnr 171/17 Seim
632/18	Løyve i eitt trinn for etablering av 4-mannsbustad - gbnr 172/201 Hopland
615/18	Mellombels bruksløyve for akse 1 - 6 - gbnr 137/807 Alver
613/18	Mellombels dispensasjon og løyve til oppføring av kantine - gbnr 127/96 Mongstad
638/18	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 127/121 Mongstad
627/18	Vedtak om adresse gbnr 224/10 - Fjelltun
653/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 141/72 - Kvamme Nedre
628/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 141/74 Kvamme Nedre
616/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 141/85 - Kvamme Nedre
625/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 58/95 - Buskeneset
645/18	Godkjenning av seksjonering gbnr 123/100
642/18	Godkjenning av seksjonering - gbnr 141/84 Kvamme nedre

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
152/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	18/3598

Referatsaker

Vedlegg:

Saksnummer	Tittel
019/18	Stadfesting av vedtak - gbnr 212/66 Eikanger øvre
020/18	Klageavgjerd i byggesak - gbnr 138/4 Tveiten øvre

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
146/18	Plan- og miljøutvalet	PS	21.11.2018
153/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/1125

Klage på avslag på søknad om deling av eigedom - gbnr 172/4 Hopland

Vedlegg:

Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 172/4 Hopland
Søknad om dispensasjon
Situasjonsplan
Redegjørelse
Andre vedlegg
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 172/4
Tilleggsdokumentasjon
Teikningar
Profil veg
Uttale - Gbnr 172/4 Hopland - Oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål - Dispensasjon
Uttale - Gbnr 172/4 Hopland - Oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål - Dispensasjon
Klage på vedtak i administrativ sak 516/18 - gbnr 172/4 Hopland
Gbnr 172/4 Hopland - Svar på søknad om omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom datert 25.09.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 146/18

PM - behandling:

Framlegg frå H. Brunborg-Ap:

Saka vert utsett og utvalet ønsker ei synfaring i neste møte.

PM - vedtak:

Saka vert utsett og utvalet ønsker ei synfaring i neste møte.

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, er det kun dispensasjonen utvalet kan ta stilling til og vedtaket vert eit nytt enkeltvedtak som partane kan klage på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 172/4

Adresse: Seimstranda 41

Tiltakshavar/eigar: Sigvard Hopland

Klagar: Sigvard Hopland og Oddlaug Aune Hopland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål ved deling av om lag 1 mål frå gbnr. 172/4. Gbnr 172/4 er ein større landbrukseigedom i drift. Eigedomen er etablert med to våningshus. Det nye våningshuset vart bygd i 1972 med nytt tun og ny intern tilkomstveg. Det eldste våningshuset, samt deler av eldre driftsbygning, skal utgjere den nye bustadtomta på ca. 1 mål. Det eldste våningshuset har vore brukt som heilårsbustad fram til 2015. Dei siste to åra har våningshuset stått tomt. Våningshuset er Sefrak registrert. Den eldre driftsbygninga (illustrert på situasjonsplanen) er ikkje i drift då det er ført opp nye driftsbygningar i 1989. Søknaden om dispensasjon er grunngitt i at sonen vil overta garden med det nye våningshuset og dottera til grunneigar skal busette seg fast i det eldste våningshuset.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 25.09.2018.

Det er motteke rettidig klage på vedtaket av Sigvard Hopland den 11.10.2018.

Klagen sjåast i samanheng med sak 17/2879 som gjeld søknad om tiltak (illustrert på situasjonsplanen) som ein del av landbruksdrifta og som ikkje krev dispensasjon:

-Rive deler av gamal driftsbygning slik at ny tilkomstveg vert tilrettelagt.

-Rive frittstående silo.

-Rive tak over silo lokalisert i del av gamal driftsbygning . Ein silo vert riven til halv høgde, medan ein vert fjerna heilt

-Oppføre ny garasje på ca. 50m² på delar av grunnmur til riven driftsbygning som skal dele

vegg med del av driftsbygning som skal stå igjen.

- Utvida bruk av avkøyrsløse frå Fvl. 401 til det eldste våningshuset . Eksisterande avkøyrsløse vert stengt.

-Etablere ny intern avkøyrsløse frå privat veg og ny intern tilkomstveg til det eldste våningshuset.

Sak 17/2879 vert handsama parallelt med noverande klage.

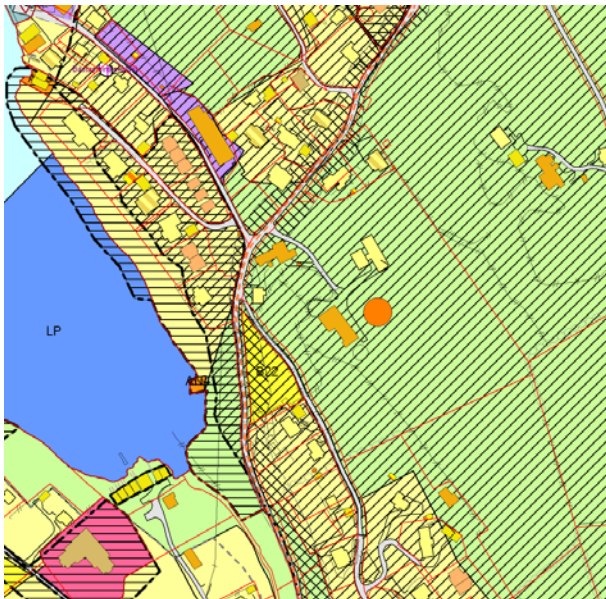
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanens arealdel (KPA) 2011-2023 er definert som LNF-føremål med særleg omsynssone landbruk.

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

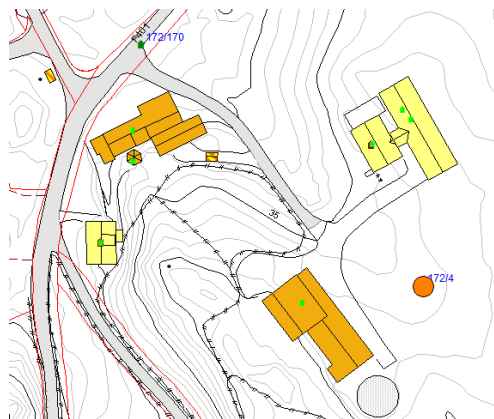
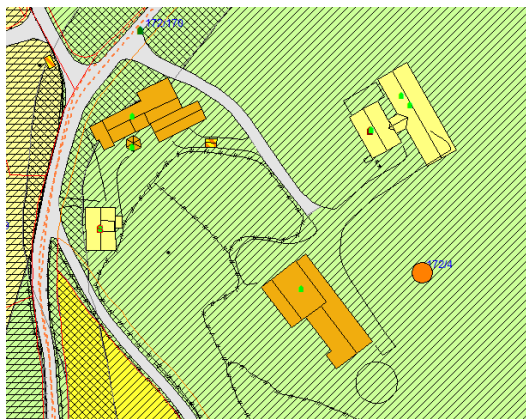
Kart/Foto

Utsnitt oversikt KPA

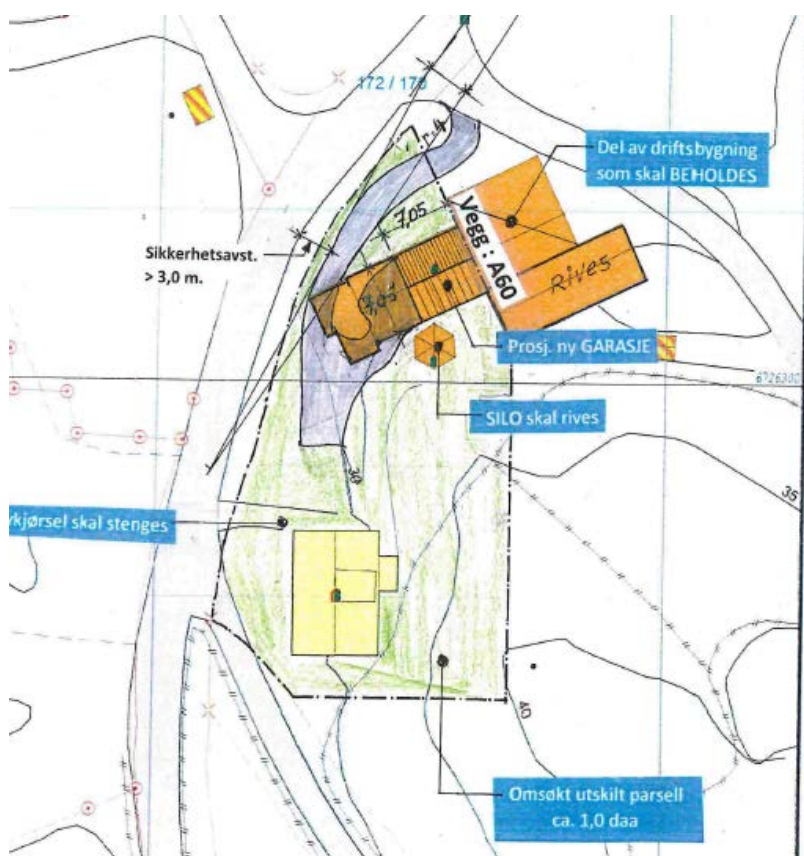


Utsnitt kommuneplanen (KPA)

Utsnitt grunnkart



Utsnitt situasjonskart, datert 12.03.2018. Ny grunneigedom er merka med grøn farge.



Ortofoto 2015



Klage

Tiltakshavar tek i klagen opp forholdet til LNF- føremålet, herunder omsyn til landbruket og kulturlandskap. Den nye grunneigedomen med det eldste våningshuset er plassert i utkanten av landbruksarealet til garden. Det vil såleis ikkje føre til ein oppdeling av landbrukseigedomen. Det er gjeve løyve etter jordlova §9 og 12 frå Landbruk. Den nye tomte vil ikkje vere til hinder for drift av garden, ei heller framtidig drift. Landbruksomsyn vert ikkje råka. For ny eigar vil det vere lettare å kunne oppgradere våningshuset og omkringliggende uteareal med omsøkte tiltak. Dette vil gje positive verkingar for området. Omsyna til naturmangfaldlova vert ikkje råka og omsyna til kulturlandskapet vert ikkje skadelidande. Derimot vil opprydding av gamal bygningsmasse på eigedomen medføre ei forbetring. Eigedomen med det eldste våningshuset er tilknytt offentleg vatn- og avløp. Det er inga nabomerknadar i saka. Tomta si storleik sikrar gode kvalitetar for utearealet samt naudsynt plass til parkering. Fordelane med tiltaket er større enn ulempene.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Vurdering

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

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera

stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna 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.

Søknaden om dispensasjon er grunngitt i at sonen vil overta garden med det nye våningshuset og dottera til grunneigar skal busette seg fast i det eldre våningshuset. Eksisterande avkøyrsel vert stengt og ny avkøyrsel til eigedomen vert nytta. Oppretting av ny grunneigedom vil ikkje vere til hinder for gardsdrifta.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillat å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Oppretting av ny grunneigedom skjer til etablert bruk, der det eldste våningshuset skal nyttast som fast bustad etter å ha stått tomt dei siste åra. Det vil vere noko problematisk med lukt og støy frå gardsdrifta, men dette har mindre å seie då det eldre våningshuset er etablert på omsøkt parsell. Det er gjeve løyve etter jordlova som presiserer at landbruksdrifta ikkje vert negativt råka. Kulturlandskapet vert ikkje skadelidande, men vil få ein forbetring med delvis opprydding av gamal bygningsmasse. På bakgrunn av dette og landbruksavdelinga sin uttale legg administrasjonen til grunn at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side som følgje av deling.

For å kunne gje dispensasjon må også fordelane ved tiltaket vera klart større enn ulempene.

Administrasjonen har i vurderinga av fordelar og ulemper lagt særleg vekt på vurdering av bustadeigedomen og landbrukseigedomen si form, plassering og storleik, jf. pbl. § 26-1 2. punktum.

I utgangspunktet må deling av eit areal sikre at eigedomane står fram som bustadeigedom og landbrukseigedom i høve storleik og utforming, jf. forarbeida Ot. Prp.nr.45 (2007-2008) s. 337.

Kommunen finn det uheldig at landbrukseigedomen og den omsøkte bustadeigedomen har felles bygningsmasse. Den del av driftsbygningen som vert ståande skal dele endevegg med ny garasje plassert på deler av grunnmur til reven driftsbygning. Sjølv om del av driftsbygningen ikkje er i drift i dag, så vil landbrukseigedomen ha moglegheit til å nytta den i drifta seinare. Det vil her kunne vere ein samanblanding av bygningsmasse nytta til gardsdrift og til bustadføremål. Dette er særleg uheldig med tanke på forverra lukt og støy frå gardsdrifta.

Ein del av uteoppfallsarealet til omsøkte bustadparsell skal tas frå innmarksbeite. Kommunen legg til grunn at bustadtomta si storleik er unødvendig stor og at dette får uheldig verknad for innmarksbeite til landbrukseigedomen.

Bustadeigedomen og landbrukseigedomen si form, plassering og storleik ikkje er i samsvar med jf. pbl. § 26-1 2. punktum.

Det er ingen kurant sak å få dispensasjon. Dispensasjon frå LNF-føremålet vil kunne gje presedens for andre tilsvarende saker og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Lindås kommune har store LNF-områder, der det er fleire bustadhus på bruket. Dei omsyna som søkjar trekk fram i denne saka, vil og kunne gjera seg gjeldande i fleire tilsvarende saker på andre landbrukseigedommar. Administrasjonen legg til grunn at det vil ha ein negativ presedens dersom landbrukseigedomen får skilt ut det eldste våningshuset som eigen tomt.

Fylkesmannen har kome med negativ uttale og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet, og peikar på fleire forhold i sin uttale.

Administrasjonen er i det vesentlige einig med Fylkesmannen si vurdering. Det følgjer av

pbl. § 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye opplysningar i saka og er av den oppfatning at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande.

I avslaget vert det uttalt frå administrasjonen si side: «Det vil vere noko problematisk med lukt og støy frå gardsdrifta, men dette har mindre å seie då det eldre våningshuset er etablert på omsøkt parsell.» Samtidig vil den omsøkte tomta vere ein fritt omsetteleg parsell, der tomta er plassert ca. 32 meter frå driftsbygninga og det eldste våningshuset er etablert ca. 43 meter frå driftsbygninga på eit gardsbruk i aktiv drift. Det følgjer av veiledande KPA pkt. 5.12 for LNF-spreidt at «Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter».

Administrasjonen vil også særleg vise til Fylkesmannen si uttale, der det er ofte er forbunde konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta for bustadar som ligg så tett opp til landbruksdrifta. Med ein fritt omsetteleg tomt nær opp til landbruksdrift, vil det vere moglegheit for framtidige konflikhtar knyta til lukt og støy frå garden. Dei same omsyna for lukt og støy gjer seg gjeldande for del av driftsbygningen som vert ståande og skal dele endevegg med ny garasje plassert på deler av grunnmur til reven driftsbygning. Sjølv om del av driftsbygningen ikkje er i drift i dag, så vil landbrukseigedomen ha moglegheit til å nytta den i drifta seinare.

Ein del av uteopphaldsareal til omsøkte bustadparsell skal tas frå innmarksbeite. Kommunen legg til grunn at bustadtomt si storleik er unødvendig stor og at dette får uheldig verknad for innmarksbeite til landbrukseigedomen. Bustadeigedomen og landbrukseigedomen si form, plassering og storleik ikkje er i samsvar med jf. pbl. § 26-1 2. punktum.

Det er ingen kurant sak å få dispensasjon. Faren ved å gje enkeltvise dispensasjonar er at ein mister kontroll over utviklinga i området. Ein dispensasjon til ny grunneigedom vil kunne skape forventningar om at det vert gitt dispensasjon til andre landbrukseigedomar med to våningshus, der kun eit våningshus er naudsynt for drifta (presedensverknad). Det eldste våningshuset er tiltenkt fordelt den yngre generasjon og det nyaste våningshuset er tiltenkt den som overtar gardsdrifta. Alt som eit ledd i eit generasjonsskifte på garden utan at arealet

er avsett til bustadføre mål. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument.

På bakgrunn av den presedensverknaden oppretting av ny grunneigedom vil kunne ha for tilsvarande landbrukseigedomar som ønskjer å skilje ut tomter med våningshus som ikkje er naudsynt for drifta, samt verknaden for framtidig arealdisponering av jordbruksareal og tilhøvet til lukt og støy for ein fritt omsetteleg eigedom, er det administrasjonen si vurdering fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt.

Fylkesmannen rår i frå dispensasjon. Uttalen er eit tungt argument for å ikkje gje dispensasjon då kommunen ikkje bør tilrå dispensasjon dersom regional styresmakt har uttalt seg negativ til dispensasjonssøknaden, jf. pbl. §19-2 fjerde ledd.

Søknaden om fradeling av parsell med eksisterande våningshus er i hovudsak grunngitt i økonomiske forhold. Når det gjeld personlege forhold kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggast avgjerande vekt.

På denne bakgrunn tilrår administrasjonen at klagen ikkje vert tatt til følge.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001125&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
147/18	Plan- og miljøutvalet	PS	21.11.2018
154/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	18/1710

Klage på avslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav - gbnr 202/3 m.fl. Hjelmås

Vedlegg:

Klage på avslag Helleåsen og Apalen sør - gbnr 202/3 m fl HjelmåsKlage på avslag Helleåsen og apalen sørAvslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav- gbnr 202/3 m.fl. HjelmåsSvar på tilbod om å trekkje dispensasjonssøknad - gbnr 202/3 m.fl. HjelmåsSvar på tilbod om å trekkje dispensasjonssøknad - Apalen - HillesvågUttale til søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav for reguleringsplanane Helleåsen og Apalen sør - gbnr 202/3 HjelmåsEkstra saksdokument som tillegg i høve dispensasjonssøknad - fv 391 Apalen - HillesvågGang og sykkelveg langs fylkesveg og kommunale vegar. Tekniske kravUttale til søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav for reguleringsplanane Helleåsen og Apalen sør - gbnr 202/3 m.fl. HjelmåsKopi av brev sendt til Statens Vegvesen - rekkefølgjekrav Helleåsen BustadområdeTillegg til Lindås kommune sitt brev til Statens Vegvesen datert 2018 07 09 Helleåsen bustadområdeApalen sør_føresegner 21_01_2015Føresegner, revidert 24.05.2016Søknad om dispensasjon vedk rekkefølgjekrav fortau langs Fv 391 Leknesvegen, strekninga Hillesvåg - ApalenFinansiering av trafikksikringstiltak Apalen - kryss Hillesvåguttale frå statens vegvesenuttale frå fylkesmannenDispensasjonssøknad 18 03 2018kartutsnitt orthofoto 2015 Hjelmåskartutsnitt reguleringsplan Helleåsen og Apalen sør

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 jf. §§ 2.1.2 og 2.1.3 og reguleringsplan Apalen Sør /planid.: 1263-200809 § 1.3.6, datert 16.10.18 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 147/18

PM - behandling:

Framlegg frå M. Knudsen-Krf:

Saka vert utsett og utvalet ønsker ei synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Saka vert utsett og utvalet ønsker ei synfaring i neste møte.

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 og Statens Vegvesen til klagevurdering.

Vi gjer merksam på at søknad om dispensasjon ikkje var nabovarsla i forkant av søknad. Klagar har etter mottak av avslag gjennomført nabovarsling. Det er i oversending av klage informert om at gjenpart av nabovarsling og kvittering for nabovarsling vert ettersendt når merknadsfristen er ute.

Eventuelle nabomerknadar vert ettersendt Plan- og miljøutvalet og må vurderast av Plan- og miljøutvalet dersom ein vel å gjere om på vedtaket.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr. 202/3 mfl. (Hjelmåsen AS og gbnr. 202/162 mfl. (Apalen Sør AS)

Adresse: Hjelmås

- Reguleringsplan Helleåsen/planid 1263-19032007.
- Reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid. 1263-200809.

Tiltakshavar/eigar: Hjelmåsen AS og Apalen Sør AS

Klagar: Hjelmåsen AS og Apalen Sør AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav gjeve i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 og frå rekkefølgjekrav gjeve i reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6.

Det vart i administrativt vedtak i saknr.: 552/18 datert 16.10.2018 gjeve avslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav.

Det er motteke klage på vedtaket av Hjelmåsen AS og Apalen Sør AS den 05.11.18.

Planstatus

Planområde Helleåsen/planid. 1263-19032007 er eit regulert bustadområde med ein kombinasjon av føremåla frittliggjande småhus og konsentrert småhus. Planen vart vedteken i kommunestyret 10.02.10 med siste revidering i Plan- og miljøutvalet, mindre endring, 08.06.16. Planen har status som gjeldande.

Det er søkt om permanent dispensasjon frå følgjande rekkefølgjekrav i planen:

«§2.1.1.1 - Rekkefølgjekrav

Rekkefølgjekrav for utbygging (Plan-og bygningslova §12-7) Fylkesveg 391 skal vera utbetra etter § 2.1.2 i føreseigna.

Utbyggjar får byggja ut dei 8 første bueiningane før rekkefølgjekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til einbustader vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgjekravet.

Fylkesvegen skal vera ferdig før det vert gjeve rammeløyve for oppføring av nye husvære utover det som det er gjev løyve til av husvære før rekkefølgjekravet slår inn.

§ 2.1.2 Fylkesveg – standard -Einfelts veg med møteplass og gang og sykkelveg/fortau

Dele av Fylkesveg 391 (utstrekning som vist på reguleringskart) skal utformast som Einfeltsveg med møteplass og gang og sykkelveg (fortau).

Krav til veg (frå utside til innside):

- *Fylling*
- *Rekkverk*
- *Skulder 0,5 meter*
- *Vegbredde 3 meter*
- *Fortaukant 0,25 meter*
- *Fortau 2,5 meter*
- *Grøft mot terreng /skjæring 0,5 meter*
- *Skjæring*

Samla minimumsbredde 7 meter.

Minimum møteplass kvar 200 meter eller tetter der naudsynt pga sikt.

Endeleg utforming og detaljer skal godkjennast av Statens Vegvesen.»

§ 2.1.3 Fylkesveg – eksisterande veg utan tiltak i vegbane – utviding med fortau

Dele av Fylkesveg 391 (utstrekning som vist på reguleringskart) der det ikkje vert gjort endringar, skal ha same standard som i dag. Langs vegen skal det etablerast gang og sykkelveg/fortau. Same krav til utforming av gang og sykkelveg som under §2.1.2.

Endeleg utforming og detaljer skal godkjennast av Statens Vegvesen.

Planområdet Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 er eit regulert bustadområde med ein kombinasjon av frittliggjande småhusbustadar og konsentrert småhusbustadar. Planen vart vedteken i kommunestyret 19.05.2015. Planen har status som gjeldande.

Det er søkt om permanent dispensasjon frå følgjande rekkefølgjekrav i planen:

«1.3.6 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til meir enn åtte bueiningar i planområdet, skal gang- og sykkelveg/fortau vere opparbeidd eller sikra opparbeidd på del av Fylkesveg 391, som regulert i reguleringsplan for Apalen 1,

Hellesåsen, plan-id 1263-19032007, vedteken av Lindås kommunestyre i møte 10. februar 2011, jf reguleringsføresegnene §§ 2.1.2 og 2.1.3 i reguleringsplan for Apalen 1, Hellesåsen. Sekundæreiningar i dei åtte bueiningane vert ikkje medrekna i talet på bueiningar.»

Utsnitt reguleringsplanar



Utsnitt orthofoto 2015



Klage

Helleåsen AS og Apalen Sør AS har i brev datert 04.11.18 kome med følgjande klage på avslag gjeve i vedtak datert 16.10.18:

(...)Dispensasjon frå rekkefølgekrav fv391 Apalen – Hillesvåg: Klage på avslag.

Vi klagar på administrativt vedtak datert 19/10/2018 i sak 18/1710

Klagegrunnlaget og grunngjeving

1. Vi klagar ut frå ufullstendig sakshandsaming, og at det truleg er manglande heimel for vedtaket om rekkefølgekrav slik det er formulert.

A) Det opprinneleg vedtaket om rekkefølgekrav for fortau vart gjort impulsivt i kommunestyret ut frå eit benkeforslag. Verken Statens Vegvesen eller Teknisk etat Lindås hadde gjort merknader om krav til fortau under sakshandsaminga før planen gjekk til Kommunestyret. Dette er stadfesta

for oss fleire gangar av Ordførar, Leiar Plan & Miljø og av forslagsstillaren sjølv.

Vedtaket vart gjort utan å undersøkje kva dette ville koste, kva som var økonomien i feltet, det reelle behovet for trafikksikringstiltak, og om rekkefølgekravet eventuelt ville verte urimeleg tyngjande.

Vi kjenner heller ikkje til dokumentasjon som seier at desse forholda er vurdert på noko seinare tidspunkt, eller kva ei slik vurdering eventuelt går ut på. Tvert imot, Administrasjonen avstod frå å svare på våre 8 spørsmål stilt i brev av 1.10.2018, før dei gjekk direkte på konklusjon om avslag. At dei ikkje legg fram dokumentasjon som motsvar, tydar for oss på at den ikkje finst.

Dette er si strid med:

Forvaltingslova § 17, 1. ledd

«Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes»

Av PBL §12-7 pkt 10 fylgjer:

Når Lindås kommune med heimel i PBL §12-7 pkt 10 pålegg rekkefølgekrav, så må dei også som plan- og byggingssmynde vurdere om eit pålagt rekkefølgekrav vert urimeleg tyngjande, og om det har sakleg samanheng med utbygginga

Vi viser her til juridisk utgreiing frå advokat L.S. Alsaker hjå Advokatfirmaet Steenstrup og Stordrange DA som byggjer på lovens ordlyd og forarbeid. Vi har referert til, og sitert frå denne i vårt brev til Lindås kommune datert 1.10.2018. Vi minner også om at trafikksikringsbehovet for denne strekninga er langt eldre enn tanken om dei to byggjefelta. Det er såleis ikkje felte som utløyser behovet for trafikksikring. Vi aksepterer likevel at kravet kan vere relevant, noko vi har synt gjennom vår vilje til å bidra.

B) Administrasjonen avslo dispensasjonssøknaden fordi «avviket mellom omsynet bak rekkefølgekravet og dispensasjonssøknaden er for stor». Av same grunn avstod Administrasjonen frå å drøfte våre framførte spørsmål og argument. Dermed gjer dei på nytt eit brot mot Forvaltningslova §17, 1. ledd, sitert tidlegare. Gitt at rekkefølgekravet ikkje er heimla slik det er formulert, så kan heller ikkje Administrasjonen vurdere avstanden mellom rekkefølgekravet og dispensasjonssøknaden.

1. Vi klagar opp mot manglande rettstryggleik, nærare bestemt ulik sakshandsaming opp mot saker som kan samanliknast.

Rettstryggleiken handlar om ei rekkje prinsipp. I litteraturen finn vi: Saklighetsprinsippet, det kontradoriske prinsipp, forsvarlighetsprinsippet, **likebehandlingsprinsippet**, utredningsprinsippet, forutbregnelighetsprinsippet, personvernprinsippet og offentlegheitsprinsippet.

Ein definisjon av likebehandlingsprinsippet er:

«Like tilfeller skal behandles så likt som mulig. Avgjørelsene skal være likeartet.»

Det gjeld tydelegvis eit regime for praktiske ordningar med andre krav til trafikksikringstiltak når Stat /Fylke finansierer, enn det er når det vert stilt krav til ein utbyggjar. Mange døme er påvist i vår dispensasjonssøknad.

Trinnvis utbygging er i tråd med velprøvd offentleg praksis, det må også kunne la seg gjere her.

Vi påpeikar også ulik handsaming av oss i høve til mellom anna bustadområda Hellesneset og Hillesvåg nord som har same skuleveg men ikkje krav om fortau og høgare vegstandard, slik saka vår no ligg i bordet. Andre døme er Seimstrand, Dyrhovden og Eikangervåg som har tilsvarande dårleg skuleveg – utan at dei har fått rekkefølgekrav om fortau.

Apalen Sør og Helleåsen er handsama ulikt seg imellom, sjølv om Administrasjonen sin intensjon sikkert var å kopiere vedtaket i Helleåsen over til Apalen Sør. Helleåsen sitt rekkefølgekrav er at fortau må vere etablert før innflyttingsløyve kan gjevast, Apalen sør sitt krav – som kom seinare - er at bygging av fortau må vere sikra. Skilnaden på desse to formuleringane er enorm når det gjeld økonomi og framdrift.

For oss viser dette – saman med manglande opplysning av saka - at Administrasjonen tar for lett på sakene, og ikkje bidrar aktivt til å finne gode, realistiske løysingar. Dei økonomiske konsekvensane for oss er svære. Når sakene drar ut i tid og det vert stadig nye sakshandsamingsrundar, så vil vi på eit tidspunkt vil vi verte økonomisk ute av stand til å bidra til trafikksikring i det heile tatt.

2. Vi klagar på manglande samsvar i Administrasjonen sitt vedtak opp mot føringar frå Departementet

Vi har lagt ved våre innsendingar i saka ein del informasjon som viser at Departementet har innskjerpa opninga for enklare løysingar, slik at ein får meir trafikksikring for pengane.

3. Vi klagar ut frå alt for lett sakshandsaming frå Statens Vegvesen si side.

Administrasjonen har henta inn uttale frå Statens Vegvesen. Vi er kritiske til kvaliteten av både drøfting og konklusjon frå Statens Vegvesen si side.

Brevet frå SVV inneheld fylgjande avsnitt:

- Referansar, Bakgrunn, Om søknaden, SVV si rolle i saka – Dette er «standardstoff»
- Trafikkmengde på strekninga
 - Her er utrekningane er endåtil for høge i høve til SVV si eiga handbok
- Uttale

Under «uttale» hevdar SVV mellom anna at vårt framlegg om betring av sikt, fartshumpar og nedsett fartsgrense er 3 tiltak som motverkar kvarandre og dermed ikkje har effekt. Dette er eit totalt uforståeleg resonnement for oss. Så tek dei med seg auka trafikkmengde som ein faktor oppå auka trafikkmengde – berre les kva som eigentleg står der:

«Ein totalvurdering av dette, sett i høve til auke i trafikkmengde, tilseier at tiltaka truleg ikkje aukar tryggleiken på strekninga. Tiltaka vil langt på veg oppvege kvarandre, og tryggleiken vert om lag uendra. Når ein legg til auka trafikkmengde, vil reell tryggleik verte redusert i høve til i dag.» (vår understreking)

Vi oppfattar SVV si avleverte vurdering som ei raskt produsert grunngjeving for ein konklusjon som er bestemt på førehand, og ikkje som resultat av ei grundig drøfting bygd på at ein vil prøve å få til noko.

SVV sine haldningar er no faktisk snudd 180 grader i høve til opprinneleg utgangspunkt, trass innskjerpa føringar frå Departementet. Ref brev frå SVV 2009, sjå pkt 3.4 i dispensasjonssøknaden.

Ref også at SVV ikkje hadde krav til fortau i det opprinnelege framlegget til reguleringsplan.

Endringa vi ynskjer

- Vi ynskjer at vedtaket vert revidert til å fylgje vårt framlegg til vedtak i dispensasjonssøknaden(...)

For klage i heilskap vert det vist til vedlegg.

Vurdering

I vedtaket det er klaga på var vurderinga til administrasjonen som følgjer:

(...)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 vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, 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.

Det er søkt om dispensasjon i frå reguleringsplan Helleåsen § 2.1.1.1 og i frå reguleringsplan bustadområde Apalen Sør §1.3.6.

Søknad om dispensasjon er fremja av Hjelmåsen AS v/Geir Styve og Apalen sør AS v/Magnar Tangen. Dispensasjonssøknaden er grundig og tar for seg historikk ift. korleis rekkefølgekrava kom inn i føresegnene, samt korleis trafikksikringa på denne strekninga bør gjennomførast og prioriterast.

I dispensasjonssøknaden går det fram av utbyggerane i dei to felta vil bidra med bankgaranti på kr. 4 500 000 til trafikksikring på strekninga.

Administrasjonen ser at søkjar legg fram vesentlege argument i søknaden. Det er utfordrande for utbygger å få gjennomført den planlagte utbygginga i felta, då kostnadane med rekkefølgekrava er høge.

Vidare er det administrasjonen si vurdering at omsynet til trafikktryggleik er sentralt, og det vil ikkje vera eit relevant omsyn å gje ein dispensasjon som går på bekostning av det.

Dispensasjonssøknaden gjeld rekkefølgekrav knytt til utbetring og oppgradering av Fv 391 i eit strekke på om lag 600 meter frå krysset mellom Fv391 og Kleivdalsvegen og fram til dei aktuelle reguleringsplanane jf. plankart for Helleåsen.

Som det går fram av søknaden så er det ei vegstrekke som er utsett for møteulykker, noko som underbygger viktigheta av at vegen vert utbetra.

Plan- og bygningslova § 12-4 inneheld reglar knytt til rettsvirkning av reguleringsplan og gjev reglar om at ein reguleringsplan fastsett framtidig arealbruk for området og er ved vedtak i kommunestyret bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak som nemnd i pbl § 1-6. Dei aktuelle reguleringsplanane er vedtekne av kommunestyret i Lindås kommune og soleis juridisk bindande jf. pbl § 12-4.

Moment knytt til reguleringsplan Helleåsen og det aktuelle rekkefølgekravet har vore handsama i klagerunde der kravet vart lempa frå å gjelde all utbygging til at ein kunne få etablere 8 bueiningar.

For reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør er det aktuelle rekkefølgekravet det no vert søkt om permanent dispensasjon i frå, § 1.3.6, skildra i Planskilddinga til planen pkt. 6.4, og har vore kjent i planprosessen.

For Apalen sør gjeld kravet at det ikkje kan gjevast mellombelsbruksløyve/ferdigattest for meir enn 8 nye bustadar før kravet skal vere sikra gjennomført eller vere gjennomført. For Helleåsen sin del er formuleringa at kravet skal vere infridd.

Hjelmås AS har sidan planen for Helleåsen vart vedteken, med dei aktuelle rekkefølgekrava, innretta seg etter den ved å etablere teknisk infrastruktur i planområdet. I tillegg er det i tråd med rekkefølgekravet bygd/godkjent etablert 8 einebustadar. Nokre av desse bustadane har og utleigedel i tråd med planen.

Dei som har etablert seg i planområdet Helleåsen har innretta seg etter planen og skal vere sikra ei forutsigbarhet som rekkefølgekrava skal ivareta.

Omsynet bak rekkefølgekravet er å sikre mjuke trafikantar samt utbetring av eit smalt strekke av FV 391. Med utbygging i reg. plan Helleåsen og Bustadområde Apalen Sør vert det ei vesentleg trafikkauke på strekket, både for kjørande og for mjuke trafikantar, som potensielt vil ha strekket som skuleveg. I dispensasjonssøknaden er det og vist til at det har vore møteulukke på vegstrekninga, noko som støttar opp under at rekkefølgekrava for utbetring er nødvendige for dagens bruk av vegen, og i alle høve for auke i bruken.

Det er i søknad om dispensasjon argumentert for at Hjelmåsen AS og Apalen Sør AS stiller 4.5 millioner kr som bankgaranti medan kommunen tar på seg arbeidet med å gjennomføre dei tiltak den finn naudsynt for å betre tryggleiken langs vegen. Beløpet som er skissert er mindre enn 1/3 av det som vert opplyst å vere samla kostnad for å utbetre vegen i tråd med rekkefølgekrav gjeve i reg.plan Helleåsen § 2.1.1.1 jf §§ 2.1.2 og 2.1.3 og vil ikkje vera tilstrekkeleg for å gjennomføra rekkefølgekrava.

Dispensasjon frå rekkefølgekrava i dei to planane, slik som omsøkt, vil vere ei vesentleg tilsidesetting av omsyna kravet skal ivareta og kan ikkje handsamast som dispensasjon. Dersom ein ønskjer å endre på rekkefølgekravet i dei repektive planane vil ein måtte gjennomføre dette som endring av dei aktuelle reguleringsplanane, der ein får vurdert dette i ein planprosess der alle omsyn vert ivaretatt.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak rekkefølgekravet i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 og frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6 i høve utbetring av fylkesveg og etablering av fortau/gangveg vert sett vesentleg til side som følgje av omsøkt permanent dispensasjon frå rekkefølgekrava. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon i frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 og frå reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6 ikkje er oppfylt.(...)

Klagar viser til gyldigheten av rekkefølgekravet som kom inn i sin klage. Vurdering av rekkefølgekravet som eit gyldig krav i reguleringsplanen må gjerast ved at ein angrip dei planane dette står i, og eventuelt justerer rekkefølgekrava dersom det vert eit resultat av ei slik vurdering. Administrasjonen kan ikkje sjå at løysinga i denne saka er å gje dispensasjon frå rekkefølgekrava.

Usakleg forskjellsbehandling

Klagar har i klagen vist til forskjellshandsaming frå kommunen si side, og har vist til nokre reguleringsplanar.

«Vi påpeikar også ulik handsaming av oss i høve til mellom anna bustadområda Hellesneset og Hillesvåg nord som har same skuleveg men ikkje krav om fortau og høgare vegstandard, slik saka vår no ligg i bordet. Andre døme er Seimstrand, Dyrhovden og Eikangervåg som har tilsvarande dårleg skuleveg – utan at dei har fått rekkefølgekrav om fortau.»

Reguleringsplan Helleneset/planid.: 1263-19022007, endeleg godkjent av kommunestyret 22.10.2009, manglar rekkefølgjekrav knytt til oppgradering av Fv 391

Reguleringsplan Hillesvåg nord

Vi er usikker på kva plan som er meint her då vi ikkje har reguleringsplan ved det namnet. Vi har følgjande planar i området;

- Myrstad/planid.:1263-200702 endeleg godkjent av kommunestyret 07.02.2008, planen manglar rekkefølgjekrav knytt til oppgradering av skuleveg.
- Hillesvåg detaljregulering/planid.: 1263-201210 under utarbeiding.
- Hillesvågen Bustadområde/planid.: 1263-201409, endeleg godkjent av kommunestyret 21.06.2018. Planen har rekkefølgjekrav knytt til utbetring av skuleveg med fortau mv. Fv 391

Reguleringsplan Seimstranda

Vi er usikker på kva plan som er meint her då vi ikkje har reguleringsplan ved det namnet. Vi har følgjande planar i området;

- Sigvard Hopland gnr 172 bnr 4/planid 1263-200705, endeleg godkjent av kommunestyret 16.06.2005, planen manglar rekkefølgjekrav knytt til oppgradering av skuleveg.
- Lars Hopland del av gnr 172 bnr 6/planid.: 1263-200501, endeleg godkjent av kommunestyret 31.03.2005. Planen manglar rekkefølgjekrav knytt til oppgradering av skuleveg.
- Sjøvold/planid.: 1263-201514, endeleg godkjent av kommunestyret 09.03.2017. Planen har rekkefølgjekrav knytt til opparbeiding av fortau og avkøyrsløp til Fv 402 saman med reguleringsplan Nilshøyen.
- Nilshøyen/planid.: 1263-201101, endeleg godkjent av kommunestyret 16.06.2016. Planen har rekkefølgjekrav knytt til opparbeiding av fortau i samsvar med reguleringsplan for Seim Skule med fylkesveg 402/planid.: 1263-201007.

Reguleringsplan Dyrhovden/planid.: 1263-23091999, endeleg godkjent av kommunestyret 23.09.1999. Planen har ikkje rekkefølgjekrav.

Reguleringsplan Eikangervåg

Vi er usikker på kva plan som er meint her då vi ikkje har reguleringsplan ved det namnet. Vi har følgjande planar i området;

- Vahaugen/planid.: 1263-24062004, endeleg godkjent av kommunestyret

- 26.04.2004. Planen har ikkje rekkefølgjekrav.
- Eikanger næringsområde/planid.: 1263-201114, endeleg godkjent av kommunestyret 22.11.2012. Planen har rekkefølgjekrav knytt til utbetring av T-kryss, planfri kryssing av E39 for gåande og syklande og etablering av busslomme, etablering av gang og sykkelveg.

Reguleringsplan Helleåsen vart vedteken av kommunestyret 10.02.2010 medan reguleringsplan Apalen Sør vart vedteken av kommunestyret 19.05.2015.

Om ein ser på dato for kommunestyrevedtak i planane som vert referert til i klagen så ser ein at det over tid har vore eit skifte i kommunen si handsaming av planforslag, og at bruk av rekkefølgjekrav for å få oppgradert teknisk infrastruktur er nytta.

Reguleringsplanar som vert vedtekne i Lindås kommune i dag må alle vere med å bidra til oppgradering av infrastruktur der denne manglar eller er utrygg med omsyn til gåande og køyrande.

Klagen går i det vesentlege ut på planprosessen som leie fram til at reguleringsplanane med rekkefølgjekrav vart vedtekne, samt uttale frå Statens vegvesen.

Dei aktuelle reguleringsplanane er vedtekne av kommunestyret og er juridisk bindande jf. plan- og bygningslova § 12-4.

Vedtaket som er klaga på gjeld søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav gjeve i reguleringsplan Helleåsen og Apalen sør. Administrasjonen si vurdering i vedtaket som er klaga på er at omsyna som rekkefølgjekravet skal ivareta vert vesentleg sett til side som følge av omsøkte dispensasjon. Det er ikkje kome fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering. Den omsøkte dispensasjonen fører til ei så omfattande endring av dei aktuelle planane at det ikkje kan handsamast som dispensasjon, men må takast opp som reguleringsendring.

Klagen vert ikkje teken til følge.

Lenke til innsyn: [sakid.: 18/1710](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
155/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/2156

Dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad og garasje - 233/177 Eide indre

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - gbnr 233/177 Eide indre
NabovarselTegningarUttale frå planavdelinga - bustad og garasje - gbnr 233/177 Eide indre
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 233/177 Eide indre
Situasjonsplan og teikningNabovarselMottatt tilleggsdokumentasjon - gbnr 233/177 Eide indre
Erklæring om avstand til nabogrense 001Løyve til deling av grunneigedom - Gbnr 23312 Eide Indre. (L)(129982)Løyve til omdisponering av dyrka jord til bustadformål - jordlova §9 - gbnr 233/177 Eide indre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen), vert det gjeve dispensasjon for oppføring av einebustad og garasje på gbnr 233/177. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

1. Einebustaden held seg innanfor føresegnene i KPA punkt 5.14.
2. Privatrettslege høve må vere dokumentert før sjølve byggesaka.
3. Løyve til utvida bruk av avkøyrseil til kommunal veg skal ligge føre før sjølve byggesaka.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande stikkleidningar for vatn og avløp, intern veg og parkeringsareal.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Før det kan gjevast løyve til deling etter plan- og bygningslova, må det ligga føre vedtak om utvida bruk av avkøyrseil til kommunal veg og søknad om utsleppsløyve etter forureiningslova. Søknaden vert sendt til aktuelle mynde for vedtak dersom det vert gjeve dispensasjon.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 233/177

Adresse: -

Tiltakshavar/eigar: Martine Cecilie Holmen Fureli og Kim Robert Fureli

Ansvarleg søkjar: Seim Bustad AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad og garasje på ubygd grunneigedom.

Det er gjeve dispensasjon frå LNF og løyve til deling av grunneigedom til bustadtomt i vedtak datert 30.11.2015. I vedtaket er det ikkje spesifisert kva slags bustad som skal byggast. Eigedom er 1510,2 m².

Løyve til delingsvedtak frå 30.11.2015 følgjer vedlagt sin heilskap.

Heimelshavarane ønskjer å bygge bustad og garasje på eigedom for å busette seg der. Dei viser til annan eigedom i vest som har fått løyve til oppføring av bustad. Naboeigedom - gbnr 234/34- er gjeve dispensasjon frå LNF for oppføring av einebustad som erstatning for fritidsbustad, utsleppsløyve for slamavskiljar med leidning til sjø og løyve til oppføring av bustad, datert 12.11.2009.

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

Eigedom er ikkje sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Det er ikkje kommunal vatn- eller avløpsleidning i området. Avløpshandtering vil skje ved påkopling til privat anlegg før utsleppet vert kopla på eksisterande avlaupsleidning til gbnr 234/34. Vatn handtering vil skje ved påkopling til privat vassleidning som tilhøyrar gbnr 234/34.

Tilkomst, avkøyrsløype og parkering

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

Tilkomst til eigedomen må skje frå privat veg via kommunal veg, Heltveitvegen, for så å køyre ut på Fv 394. Det er ikkje søkt eller gjeve uttale om avkøyringsløype frå vegavdelinga i kommunen.

Eigedomen har vegrett over gbnr 233/1.

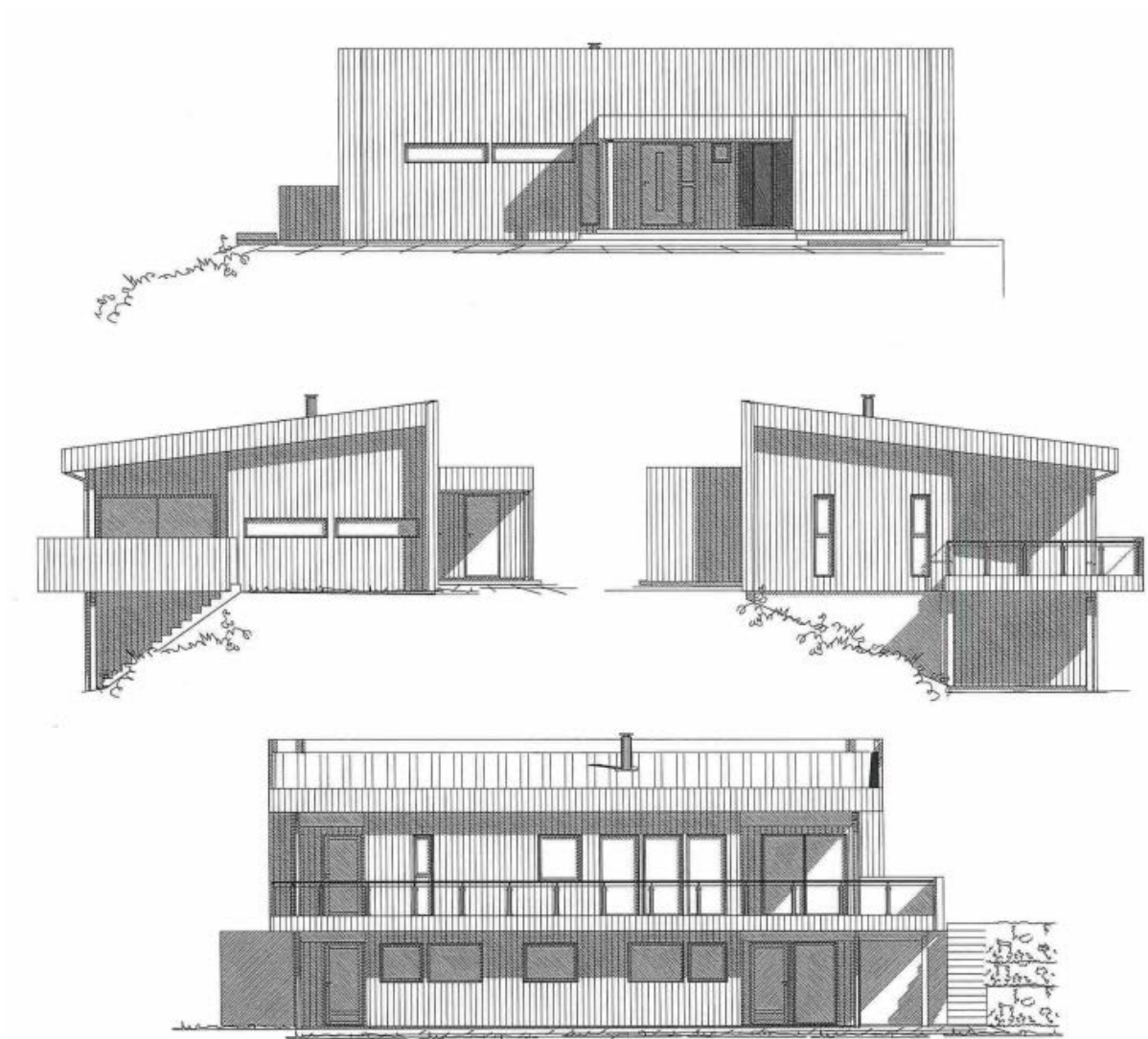
Plassering av tiltaket

Plassering av tiltaket er vist i oppdatert situasjonsplan datert, 29.10.2018. Det ligg føre erklæring frå gbnr 233/1 til gbnr 233/177 for plassering av garasje over 50m² 1 meter frå grense, datert 07.11.2018. Garasje er plassert 16,5m frå midten av fylkesveg.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) er definert som LNF. Rett ved sidan av eigedomen ligg feltet Eidatræet som er satt av til spreidd bustadbygging med ein eining i planperioden.

Teikningar over planlagt einebustad

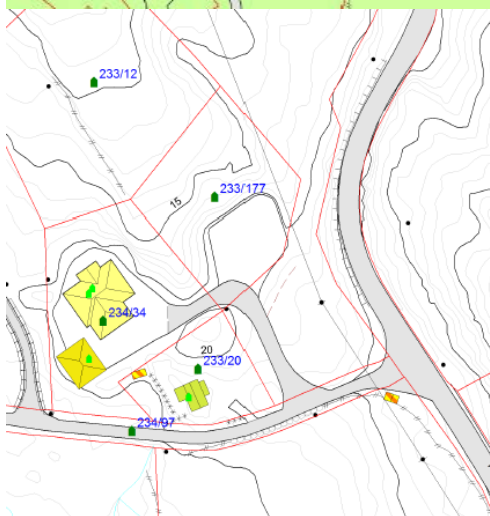


Det er lagt ved plan- snitt og fasade teikningar av bustad og garasje. For bustad er BYA opplyst til å vere 173,4m². BRA 1.etasje er opplyst til å vere 96,7m². Underetasje er opplyst til å vere 93,7m². Samla BRA er 190,4m². Mønehøgde er 6,2m. For garasje er BYA er opplyst til å vere 51,8m². BRA er opplyst til å vere 48,8m². Utrekna %BYA vert $173,4 + 51,8 / 1510,2 \cdot 100 = 14,9 = 15\%$ BYA.

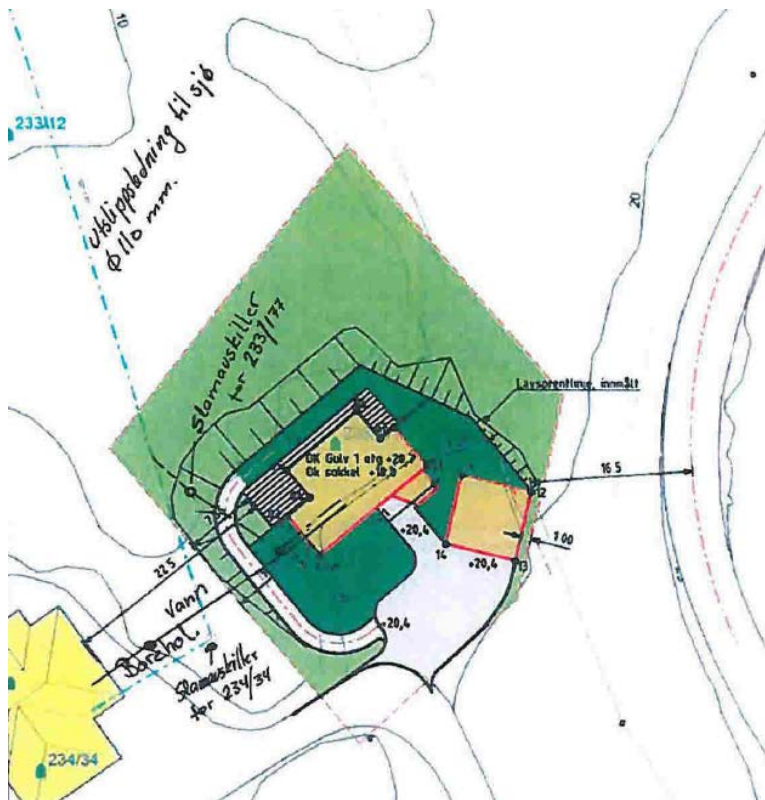
Kart/Foto

Utsnitt av KPA

Utsnitt grunnkart



Situasjonskart oppdatert, datert 29.10.2018



Ortofoto 2015



Dispensasjon

Heimelshavarane ønskjer å bygge bustad og garasje på eigedomen for å busette seg der. Det vert vist til dispensasjon frå LNF og løyve til deling av grunneigedom til bustadtomt, datert 30.11.2015 – gbnr 233/12 Eide. Naboeigedom er gjeve dispensasjon for bygging av einestad samt utsleppsløyve til eigedomen. Feltet Eidatræet, som er satt av til spreidd bustadbygging med ein eining i planperioden, er rett i nærleiken av eigedomen.

Dispensasjonssøknaden følgjer vedlagt i sin heilskap.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune, Landbruksavdelinga, planavdelinga og vegavdelinga. Det er henta inn slik uttale frå planavdelinga den 15.10.2018:

Eigedommen gnr/bnr. 233/177 er ubebygd og satt av til LNF i arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 (KPA). Oppføring av einebustad og garasje er i strid med arealføremålet, jf KPA § 5. Planavdelinga er negativ til dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad og garasje. Ved eventuell dispensasjon, ber planavdelinga om at byggegrensa på 15 meter blir overheldt mot FV 394, jf. KPA § 1.6.

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova §9 i vedtak datert 25.09.2018 i sak 18/2805.

Uttalane og løyve etter jordlova følgjer vedlagt sin heilskap.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna 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 innanfor 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 ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsyna til landbruk vert ikkje skadelidande når en ser på eigedomen sine ressursar som landbruksområde. Administrasjonen viser særleg til Landbruk sitt løyve etter jordlova:

Omdisponeringa er uheldig for landbruket i området. Det er eit aktivt husdyrhald på fleire bruk i umiddelbar nærleik til den omsøkte arealet. Desse må hauste fôr med store transportavstander fordi dei har for lite dyrka mark å hauste på i nærleiken.

Det er uheldig med bustadhus tett på eit aktivt landbruk, men det er allereie etablert ei klynge med hus i nærområdet. Så ulempen for landbruksdrifta er der allereie.

På ei anna side har eigedomsstrukturen, med alle frâdelingar av tomtar, gjort det vanskeleg å handheva driveplikta på så små og oppdelte areal. På bakgrunn av dette vert det gjeve løyve til omdisponeringa.

Miljø og dei interesser som naturmangfaldslova skal ivareta vert ikkje råka i denne saka.

I løyve til deling av eigedom frå 2015 vart det framheva at arealet til omsøkte eigedom - gbnr 233/177- ikkje var eit viktig landbruksareal. Presedensverknaden vart difor mindre. Ny grunneigedom førte ikkje til ulemper for drift for tilgrensande landbrukseigedomar. Området var prega av fortetting med Feltet Eidatræet for spreidd bustad i nærleiken.

På den annan side er det ingen kurant sak å få dispensasjon. Faren ved å gje enkeltvis dispensasjonar er at ein mister kontroll over utviklinga i området. Ein dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av ein bustad og garasje vil kunne skape forventningar om at det vert gitt dispensasjon til eigedomar for tilsvarende bygg. Dette vil kunne skape større press på dei store eigedomane i området, der det kan vere aktuelt å fortette (presedensverknad). Ein slik praksis svekker kommuneplanen som styringsdokument.

I vår sak er det nyleg gjeve delingsvedtak med dispensasjon frå LNF-føremålet. Det er skapt ein forventning om at det skal kunne byggast på denne eigedomen. Presedensverknaden vert liten med tanke på at forventninga til å kunne bygge gjeld kun denne konkrete eigedomen. Fortetting i området skal skje ved bruk av Feltet Eidatræet som er satt av til spreidd bustadbygging med ein eining i planperioden. Omsøkte tiltak held seg innanfor byggegrensa på 15m mot midten av fylkesveg slik planavdelinga tilrår.

Administrasjonen vurderer at omsynet til LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

På bakgrunn av at det er nyleg gjeve løyve er gjeve delingsvedtak for denne konkrete eigedomen, som gjer presedensverknaden mindre samt at landbruksavdelinga er positiv til tiltaket, er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for ein ein bustad er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-

føremålet for oppføring av ny einebustad og garasje på ubyggd tomt er oppfylt.

Dispensasjon vert gitt for oppføring av einebustad på vilkår av at einebustaden held seg innanfor føresegnene i veieldande KPA punkt 5.14, privatrettslege høve må vere dokumentert før sjølve byggjesaka og løyve til utvida bruk av avkøyrse til kommunal veg skal føreligga før sjølve byggjesaka.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande stikkleidningar for vatn og avløp, intern veg, og parkeringsareal.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002156&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
156/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/2262

Dispensasjon frå LNF-føremålet og byggegrense mot sjø for frådelling av bustadtomt - gbnr 58/7 Lygre indre

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak - gbnr 58/7 Lygre indreKartNabovarselSøknad om dispensasjonUttale frå Statens vegvesenerklæring om rettighet i fast eigedomLøyve til framføring av avløpsledning og boring etter vatnReferat frå førehandskonferansenUttale frå Landbruk - oppretting av ny grunneigedom - gbnr 58/7 Lygre indreUttale til søknad om dispensasjon for oppretting av grunneigedom - gbnr 58/7 Lygre indreUttale - Lindås - Gnr 58 bnr 7 - Lygre Indre - Oppretting av grunneiendom - DispensasjonKulturminnefagleg fråsegn - søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom- gbnr 58/7 Lygre indreAcosSvarInn.xmlUttale frå planavdelinga - gbnr 58/7 Lygre indre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommunedelplan), vert det gjeve dispensasjon for alternativ 1 som gjeld frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom samt etablering av ny tilkomstveg. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

- Bustad nr. 2 ikkje vert oppført.
- Resterande landbruksareal på gbnr 58/7 vert samanføydd med gbnr 58/2.
- Den nye grunneigedomen si storleik vert sett til ca. 3 mål. Eigedomens si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Dispensasjonen omfattar også etablering av ny intern avkøyrse og parkeringsareal.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om delingsvedtaket ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Handsaming av søknad om oppretting av ny grunneigedom og etablering av ny tilkomstveg på gbnr 58/7 vert handsama i eige vedtak når dispensasjonssøknaden er avklart.

Før det kan gjevast løyve til deling etter plan- og bygningslova må det ligga føre vedtak om utvida bruk av avkjørsel til fylkesveg, løyve til deling og omdisponering etter jordlova og søknad om utsleppsløyve etter forureiningslova. Søknaden vert sendt til aktuelle mynde for vedtak dersom det vert gjeve dispensasjon.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 58/7

Adresse: Lurevegen 1447

Tiltakshavar/eigar: Lars Bjørn Lygre og Rita Janet Fløholm

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. §1-8 for oppretting av ny grunneigedom og etablering av ny tilkomstveg på gbnr 58/7.

Omsøkt parsell på gbnr 58/7 er opplyst til å vere ca. 5 mål. Eigedomene gbnr 58/7 er kjøpt av søkjar som tilleggsjord til eigedomene gbnr 58/2. Gbnr 58/2 er i aktiv drift som landbrukseigedom. Eigedomane - gbnr 58/7 og gbnr 58/2- har ikkje felles grense. Gbnr 58/7 grenser direkte til gbnr 58/3. Gbnr 58/2 grenser direkte til gbnr 58/1. Tiltakshavar er eigar av landbrukseigedomane gbnr 58/7, gbnr 58/3 og gbnr 58/2. Det er i følge matrikkelen registrert eitt våningshus på gbnr 58/7 og tre våningshus på gbnr 58/2. Tidlegare eigar av gbnr 58/7 har livsvarig burett til bustad på eksisterande tun på gbnr 58/7.

Administrasjonen legg til grunn at det er søkt om tre ulike alternativ for dispensasjon for deling:

1. Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom utan oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2.
2. Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom med oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2.
3. Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom med oppføring av bustad nr.2 med vilkår om riving av eksisterande bustad på det tidspunkt livsvarig burett går ut og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2.

Historikk

Det har tidlegare vore søkt om å opprette ny grunneigedom ein annan stad på gbnr 58/7,

dvs. på oppsida av eidedomen i nærleiken av gravminne. Søknaden vart det gjeve avslag på då plassering av grunneidedomen var i strid med gravminne. Klage på avslag vart oppretthalden, sjå sak 16/2423. Omsøkte grunneidedom er no ikkje i strid med gravminne, sjå uttale frå Hordaland Fylkeskommune, datert 18.10.2018.

Av tidlegare saker på eidedomen nemner administrasjonen:

Byggesak 16/2422 – Utslepp

Delingssak 16/2423 – Ny grunneidedom

Byggesak 18/235 – Førehandskonferanse

Delingssak 18/1152 - Ny grunneidedom.

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

Eidedomen er ikkje sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Utsleppsløyve ligg ikkje føre. Søknad om utsleppsløyve kan først fremjast på det tidspunkt den nye grunneidedomen er i samsvar med plan. Etablering av privat avlaupsanlegg skjer ved at utsleppet frå eidedomen skal reinsast i slamavskiljar før det vert ført til sjø via eksisterande avlaupsleidning for gbnr 58/7, slik det er illustrert i sak 16/2423. Vassforsyning skal skje via privat borehol.

Det ligg føre rett frå gbnr 58/7 til omsøkte eidedom til å føre kloakkleidning over gbnr 58/7 og å kunne etablere borehol for vatn på gbnr 58/7.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Tilkomst til den nye grunneidedomen må skje via fylkesveg 404 for så å nytte privat veg. Det er gjeve positiv uttale frå Statens Vegvesen om utvida bruk av avkøyrse med stenging av eksisterande trafikkfarlege avkøyrse i brev datert 21.06.2018.

Det ligg føre avtale mellom gbnr 58/3 og gbnr 58/7 samt for framtidig parsell om plassering, bruk og vedlikehald av felles eksisterande interne avkøyrse og veg samt å kunne etablere veg fram til den omsøkte eidedomen, datert 04.07.2016.

Planstatus

Eidedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen (KDP) Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er definert som LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Tiltaket er i strid med gjeldande plan og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå LNF-føremålet. Omsøkte eidedom er om lag ca. 95m frå strandlinja. Tiltaket

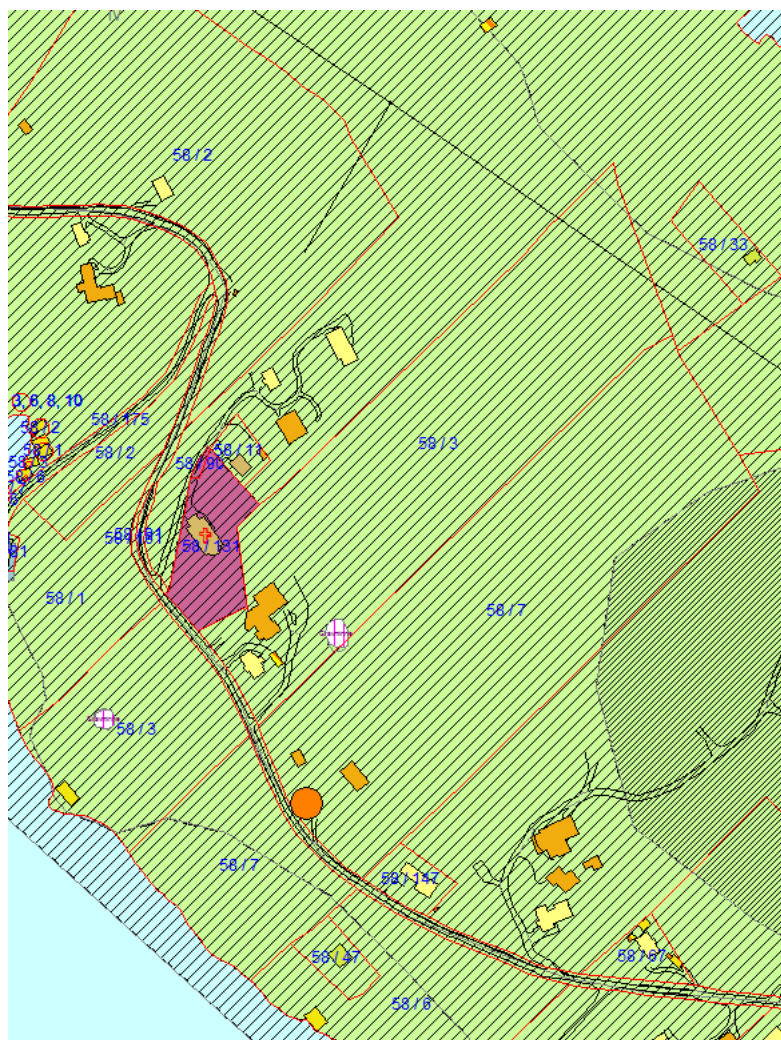
kjem i konflikt med det generelle byggjeforbudet i strandsona og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå pbl. §1-8 før tiltaket kan godkjennast.

Det er registrert eit automatisk freda kulturminne i området. Dette er ein gravhaug frå jernalder, jf. Askeladden – id 45456. Gravhaugen ligg i grensa mellom gbnr 58/3 og 58/7. Den delen av

gravminnet, med sikringssone, som ligg på gbnr 58/7 ligg utanfor arealet som er søkt frådelt. På kartet er gravminnet vist utan sikringssone (5 meter).

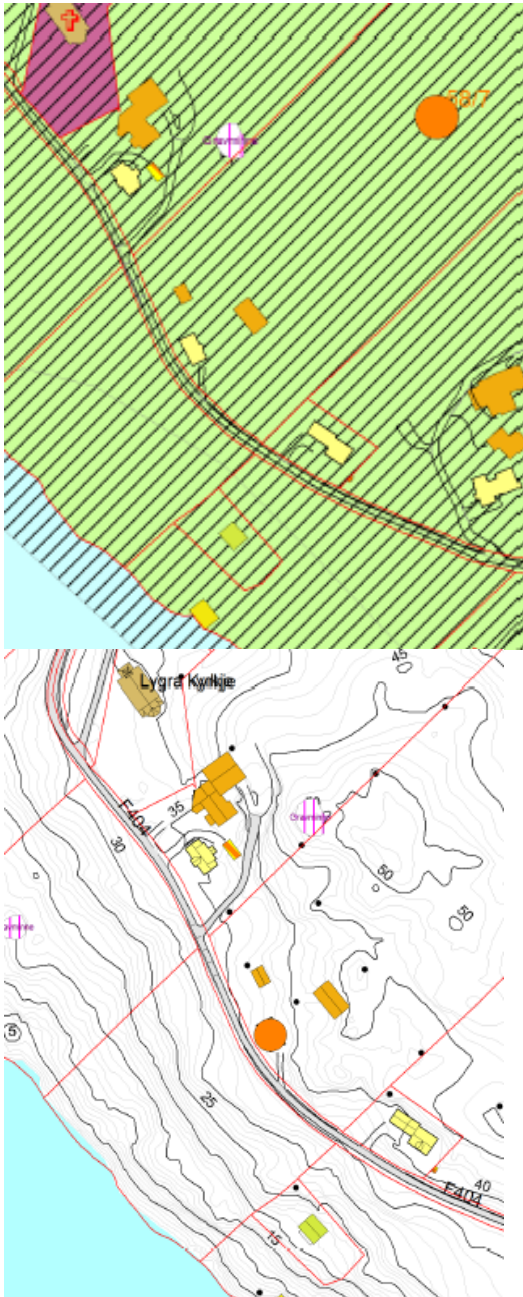
Kart/Foto

Oversiktskart KDP Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden



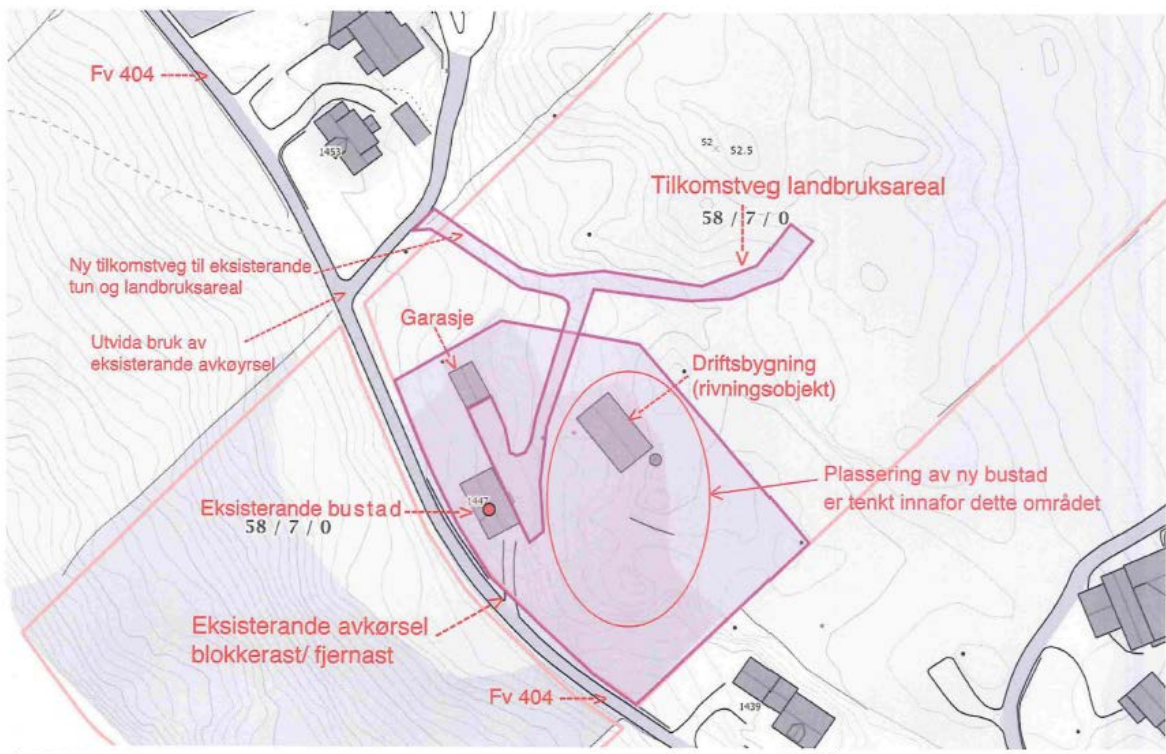
Utsnitt av KDP Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden

Utsnitt grunnkart

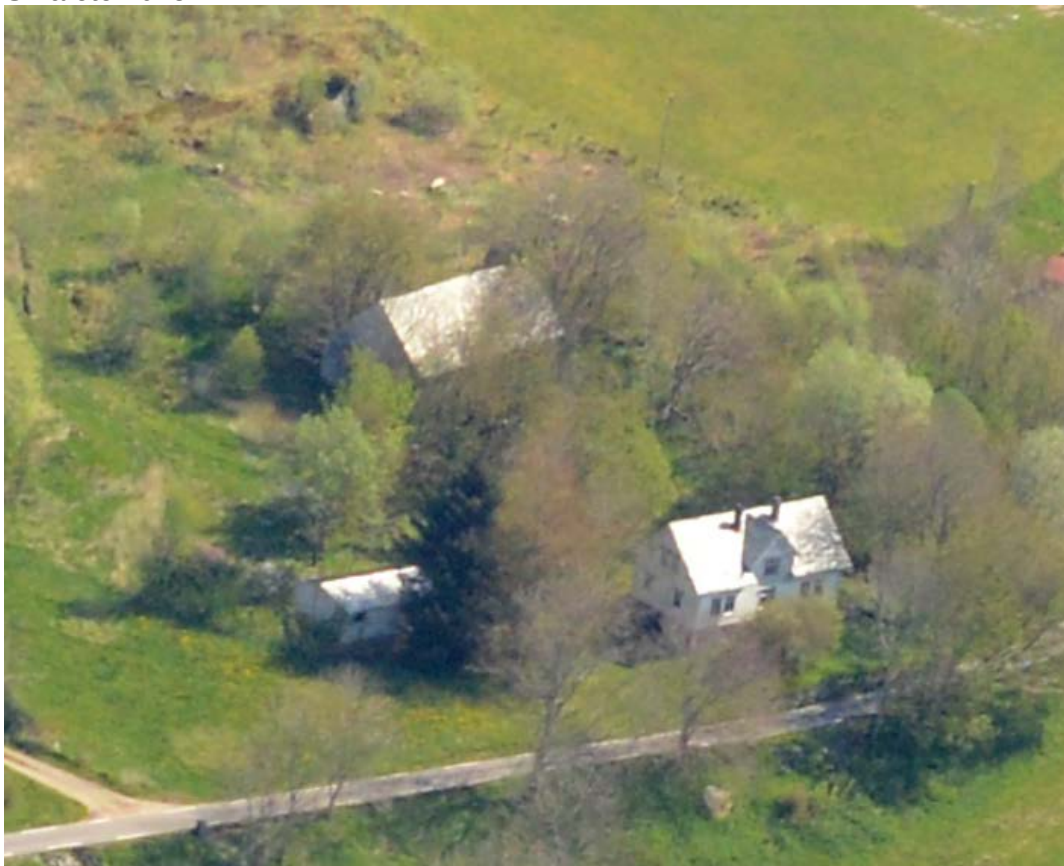


På situasjonskartet, datert 22.06.18, vert tunet på gbnr 58/7 vist utskilt med eksisterande bustad, ny tilkomstveg til omsøkt parsell, eksisterande avkøyrsel vert stengt og ein annan eksisterande avkøyrsel vert nytta til parsellen. Driftsbygningen inne på tunet er av tiltakshavarane vurdert som rivingsobjekt.

Situasjonskart, datert 22.06.18



Skråfoto 2015



Dispensasjon

Tiltakshavar ønskjer å frådele eksisterande tun, behalde eksisterande bustad og oppføre ny einebustad samt etablere ny tilkomstveg. Bustad på eksisterande tun har ein burett som gjer at tiltakshavar ikkje kan nytte seg av denne bustaden. I følgje tiltakshavar er Lygra eit område prega av fråflytting. Det er få bustadar til sals då dei vert nytta til fritidsbustadar. Det er ønskeleg at den yngre generasjon skal få moglegheit til å busette seg fast i området med si eigen bustad på eigen tomt.

Eigedom gbnr 58/7 vart kjøpt som tilleggsareal til gbnr 58/2. Dersom dispensasjon vert innvilga, er det frå tiltakshavers side ønskeleg med samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2.

Søknad om dispensasjon følgjer vedlagt i sin heilskap.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune, landbruksavdelinga og planavdelinga.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruk den 19.09.2018:

Landbruk har ikkje merknad til dispensasjonssøknaden.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen den 12.10.2018:

Uttale til dispensasjon for oppretting av grunneigedom på gnr. 58 bnr. 7, Lygre Indre, Lindås.

Vi viser til brev frå kommunen datert 19.09.2018. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av ny grunneigedom og etablering av ny tilkomstveg på gnr. 58 bnr. 7.

Omsøkt parsell er opplyst til å vere ca. 5 mål. Eigedomen gnr. 58 bnr. 7 er kjøpt av søkjar som tilleggsgjord til eigedomen gnr. 58 bnr. 2. Det er i følge matrikkelen, som er det sentrale eigedomsregisteret i landet, registrert eitt våningshus på gnr. 58 bnr. 7 og tre våningshus på gnr. 58 bnr. 2.

Eigedomen ligg i område som er omfatta av kommunedelplan Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vedtatt 27.11.2015. Området er i planen sett av til LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Tiltaket er i strid med gjeldande plan og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå LNF-føremålet. Omsøkte tomt er om lag 95m frå strandlinja. Tiltaket kjem i konflikt med det generelle byggje- og deleforbodet i strandsona og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå pbl. §1-8 før tiltaket ev. kan godkjennast.

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 ulempe, 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 kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (2007-08) s. 242.

Området som er søkt frådelt er stort (ca. 5 daa) og består av skog med høg bonitet og innmarksbeite, jf. markslagkart frå NIBIO. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering. Stortinget har også skjerp måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien.

Frådeling vil også føre til ei oppsplitting av samanhengande jordbruksareal i eit område som i kommuneplanen er vist med omsynssone landbruk. Når bustadhus ligg nær opp til landbruksareal, kan dette føre til driftsmessige ulemper samt konfliktar kring lukt og støy frå landbruksdrifta.

Det vert argumentert med at det er viktig å finne bustader til dei som ynskjer å busetja seg fast i området. Etter det vi kan sjå så ser det ut til å vere ledige tomter i reguleringsplan for Lygra indre og på andre sida av vegen frå reguleringsplanen er det sett av område for spreidd busetnad i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Fylkesmannen meiner difor at det er gjeve alternative moglegheiter for ein yngre generasjon å busetja seg på Lygra.

Kommunen legg til grunn at det er tre ulike alternativ for deling:

1) Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom utan oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr. 58/7 til 58/2.

2) Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom med oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr. 58/7 til 58/2.

3) Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom med oppføring av bustad nr.2, med vilkår om riving av eksisterande bustad på det tidspunkt livsvarig burett går ut og etablering av ny tilkomstveg samt samanføring av resterande landbruksareal på gbnr. 58/7 til 58/2.

Fylkesmannen rår primært ifrå dispensasjon i denne saka. Om kommunen likevel vel å gje dispensasjon rår vi til at kommunen vel alternativ 1, med ein vesentleg reduksjon av storleiken på tomte.

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 Hordaland Fylkeskommune den 18.10.2018:

Kulturminnefagleg fråsegn - søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom og etablering av ny tilkomstveg - gnr. 58 bnr. 7 - Lygre indre

Visar til brev datert 19.09.18 med ovanfor nemnde sak til fråsegn. Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional styresmakt for kulturminnevern.

Om tiltaket

Søknaden gjeld frådeling av bustadtomt og etablering av ny tilkomstveg på gnr. 58, bnr. 7 på Lygra indre i Lindås kommune. Hordaland fylkeskommune har tidlegare rådd i frå frådeling i brev datert 21.11.2016. Vår konklusjon var då at det omsøkte tiltaket ville medføre inngrep i automatisk freda kulturminne og verke utilbørleg skjemmande for kulturminnet Sjurhøgjen - ein gravhaug frå jernalder med Askeladden-id. 45456.

Søknaden er nå revidert og vegen er redusert i omfang. Ynskja frådeling av bustadtomt er vist på tomte si sørvestlege del, aust for eksisterande bustadhus på bnr. 7. Me visar i denne samanheng til innsende kartskisse, datert 22.06.18.

Konklusjon

Den omsøkte frådelinga, med føremål bustadtomt og tilhøyrande tilkomstveg, er endra og ikkje lengre i konflikt med den automatisk freda gravhaugen.

Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservator ynskjer å få innsendt byggesøknaden til uttale når denne føreligg, jf. plan- og bygningslovens § 21-5.

Elles gjer me merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar av trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og arbeidet stansast til funnet er vurdert.

Hordaland fylkeskommune har ingen vidare merknader i saka i samband med kulturminne.

Det er henta inn slik uttale frå planavdelinga den 22.10.2018:

Planavdelinga har ingen innvendingar til dispensasjon frå LNF-føremålet (og omsynssone jordbruk), alternativ 1.

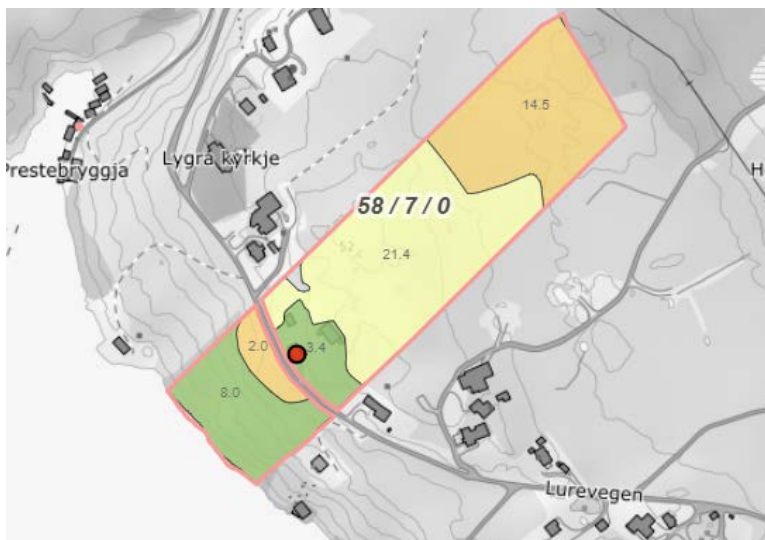
Alternativ 2 og 3 er i strid med Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023, der området er satt av til LNF med omsynssone for jordbruket. Planavdelinga er på bakgrunn av planstatus negativ til ei eventuell dispensasjon, alternativ 2 og 3.

Uttalene følgjer vedlagt i sin heilskap.

Jordlova

Skissert plassering av tilkomstvegen kryssar areal avsett til innmarksbeite (gul farge). Det er krav til omdisponering etter § 9 for tilkomstvegen. Skissert plassering for bustadtomt ligg på areal vist som skog med høg bonitet (grøn farge) på gardskartet. Det er krav til løyve til deling etter jordlova § 12. For søknad om dispensasjon føreligg det naudsynt uttale frå Landbruk den 19.09.2018. Landbruk har ingen merknadar til saka.

NIBIO, 18.09.18



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 i 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.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Kommunen legg til grunn at det er tre ulike alternativ for dispensasjon for deling:

1. Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom utan oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2.
2. Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom med oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2.
3. Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom med oppføring av bustad nr.2 med vilkår om riving av eksisterande bustad på det tidspunkt livsvarig burett går ut og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2.

LNF-føremålet

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

I høve alternativ 2 og 3 med oppføring av bustad nr.2 vert omsyna til landbruk skadelidande når en ser på den endra og auka bruken to bustadhus på eigedomen representerer. Fleire bygg vil gje uka trafikk enn dagens situasjon. Fylkesmannen og planavdelinga rår på denne bakgrunn ifrå dispensasjon for bustad nr. 2.

Det er ingen kurant sak å få dispensasjon. Faren ved å gje enkeltvise dispensasjonar er at ein mister kontroll over utviklinga i området. Dersom det vert gjeve dispensasjon til bustad nr. 2, vil det skape større press på landbrukseigedomane i området. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommunedelplanen som styringsdokument. Fylkesmannen og planavdelinga rår på denne bakgrunn ifrå dispensasjon for bustad nr. 2.

Søknaden om oppføring av bustad nr. 2 er i hovudsak grunngitt i personlege forhold. Når det gjeld personlege forhold kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggast avgjerande vekt.

Fylkesmannen og planavdelinga rår i frå dispensasjon for alternativ 2 og alternativ 3. Uttalen frå Fylkesmannen er eit tungt argument for å ikkje gje dispensasjon til desse alternativ då kommunen ikkje bør tilrå dispensasjon dersom regional styresmakt har uttalt seg negativ til dispensasjonssøknaden, jf. pbl. §19-2 fjerde ledd.

På bakgrunn av den endra og auka bruken bustad nr. 2 representer og den presedensverknaden oppføring av bustad nr. 2 vil kunne ha for tilsvarande eigedomar, vurderer administrasjonen at omsynet til LNF-føremålet vert vesentleg sett til side ved alternativ 2 og 3. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom med oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg, ikkje er oppfylt.

Vurderinga vert annleis for alternativ 1. Den omsøkte eigedomen har ein etablert bustad som ikkje endrar bruken av eigedomen, då det er ein bustad på eigedommen i dag. Framtidig bruk av arealet vil framleis vere knytt til bruken av eksisterande bygg som bustadhus. Restarealet er tilleggsjord til bnr 58/2 i dag, og skal fortsette med det etter frådelinga. Då restarealet vert nytta til landbruksføremål vil dette styrka ressursgrunnlaget for landbrukseigedomen i aktiv drift. Framgangsmåten bygger opp under dei omsyn LNF-føremålet skal verne. Omsynet til LNF-føremålet vert ikkje vesentleg sett til side ved å nytte alternativ 1.

På bakgrunn av den uendra bruken oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad representerer og at restarealet vert vidareført som landbruk, samt Fylkesmannen og planavdelinga si positive uttale til alternativ 1, er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom, er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom utan oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2, er oppfylt.

Dispensasjonen frå LNF-føremålet omfattar også etablering av ny intern avkøyrsel og parkeringsareal.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Då omsøkte eigedom er etablert med bustad, vert det uendra bruk av eigedomen. Dei allmenne interessene vert ikkje skadelidande med uendra bruk. Ein ny grunneigedom utan auke i tal bustader privatiserer ikkje strandsona i vesentleg grad. Administrasjonen vurderer at omsynet bak byggjeforbodet i strandsona ikkje vert ikkje vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

I vurderinga av fordeler og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på at omsøkte grunneigedom er bygd ut med bustadhus og at bruken ikkje vert endra med frådellinga. Når frådellinga i seg sjølv ikkje får konsekvensar for dei omsyna som ligg bak byggjeforbodet i strandsona, kan ikkje kommunen sjå å at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon. Fylkesmannen og planavdelinga er positive til alternativ 1. Det er administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå pbl. §1-8 for frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom, er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) oppfylt.

Dispensasjon frå pbl. §1-8 omfattar også etablering av ny intern avkøyrser og parkeringsareal.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl. §1-8 for frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom utan oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2 for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad er oppfylt.

Då grunneigedomen vil ta areal avsett i gardskartet til skog med høg bonitet kan ikkje 5 mål tomt forsvarast gjennom dispensasjon. Administrasjonen legg til grunn at dispensasjon inneberar ein vesentleg reduksjon i omsøkte grunneigedom si storleik på 5 mål. Ein slik tilnærming er i tråd med Fylkesmannen sin uttale. Som eit utgangspunkt er 1 mål tomt tilstrekkeleg for ein bustadtomt. Sett hen til eksisterande bygningsmasse og gunstig plassering av ny grunneigedom i høve terreng, vert hensiktsmessig storleik på omsøkte grunneigedom sett til ca. 3 mål. Dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at den nye grunneigedomen si storleik vert sett til ca. 3 mål.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002262&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
157/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	18/2943

Dispensasjon frå plankrav og byggjegrense mot sjø for arealoverføring - gbnr 56/10 og 56/47 Hundvin

Vedlegg:

Søknad om arealoverføring - gbnr 56/10 og 56/47 Hundvin
Søknad om dispensasjon
Vedlegg til søknad om arealoverføring fra gnr 56
KartTilleggsdokumentasjon - søknad/dispensasjon - gbnr 56/10 og 56/47 Hundvin
Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 56/10 og 56/47 Hundvin - arealoverføring
Uttale frå planavdelinga - gbnr 56/10 og 56/47 Hundvin
Gbnr 56-10 og 56-47
Grunnkart
Gbnr 56-10 og 56-47 Plankart

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon plankravet og byggjegrensa mot sjø for arealoverføring av eit areal på om lag 300 m2 mellom gbnr 56/10 og 56/47 slik det er søkt om.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 56/10 og 56/47

Adresse: Hundvinvegen 157 (Eigedomen som arealet skal overførast til)

Tiltakshavar/eigar: Laila Konglevoll (gbnr 56/10) og Thomas Bruheim (gbnr 56/47)

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå føresegn 1.1 i kommuneplanen (plankravet) og

byggjegrensa mot sjø for arealoverføring av eit areal på om lag 300 m² frå gbnr 56/10 til fritidseigedomen gbnr 56/47 slik det går fram av søknad mottatt 26.09.2018. Føremålet med søknaden er å auka storleiken på fritidseigedomen og overføra halvdelen av naust på gbnr 56/10, som gbnr 56/47 i dag eig, til eigen eigedom. Gbnr 56/10 er eit eldre gardsbruk med ein storleik på omlag 48,5 dekar med eit påståande våningshus som vert nytta som fritidsbustad og ein fritidsbustad. Gardsbruket er ikkje i drift.

Fritidseigedomen har i dag eit areal som i matrikkelen er oppgitt til 280 m². Tilleggsarealet er i søknaden oppgitt til å vera om lag 300 m².

Utsnitt frå situasjonskart



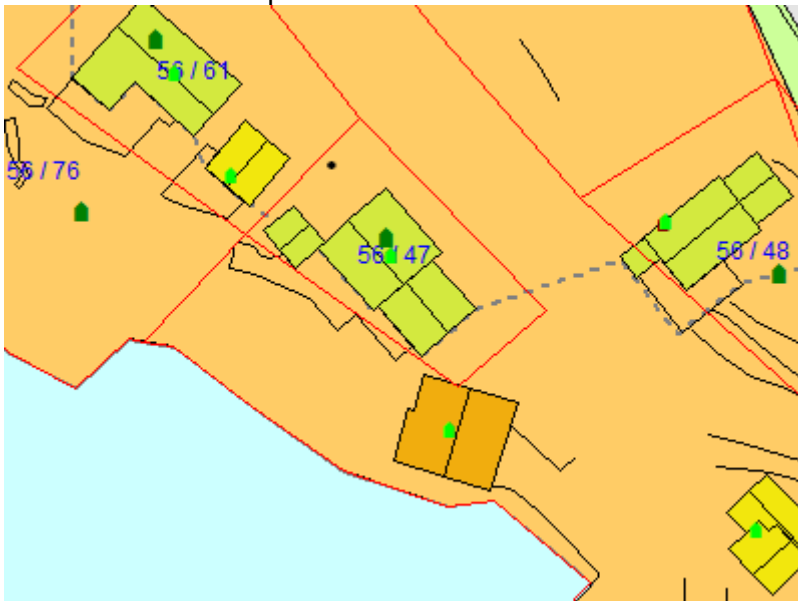
Skråfoto frå 2012



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som fritidsføremål. Arealoverføringa krev at det vert gitt dispensasjon frå det generelle plankravet i føresegn 1.1 og byggjegrensa mot sjø.

Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel



Dispensasjon

VI SØKER OM DISPENSASJON FRA PLANKRAVET
OG DEN REGULERTE BYGGEKRENSEN MOT SJØ.

GRUNNEIER 56/47 ØNSKER Å EIE NAUST-
GRUNNEIEN. I DEN FORBINDELSE ØNSKER VI
AT NAUST TOMT OG DET RESTERENDE
AREAL MELLOM NAUST OG HYTTE MOT
SJØLINJE BLIR INNBART I TOMT 56/47.

EKSISTERENDE HYTTETOMT 56/47 I DAG
ER VOLDIG LITEN.

ADKOMT TIL OMRÅDET MELLOM NAUST OG
OG GRENSE TIL 56/76 ER VANSKELIG.

FØR AT VI SKAL GJØRE NYTTE AV
NEVNTE AREAL MOT SJØ MÅ VI FAKTISK
GÅ OVER 56/47.

AREALETS BESKATTEHETER AV EN SLIK
ART AT DET ER VANSKELIG Å
NYTTIG GJØRE FØR OSS.
BRATT OG VLENT TERRENG/BERG.

Nabovarsel

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

Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og planavdelinga i kommunen.

Fylkesmannen i Hordaland har i skriv datert 19.11.2018 gitt uttale. Fylkesmannen skriv:

«Ved arealoverføring som omsøkt vil fritidseigedomen strekkje seg heilt ned til sjøkanten. Slik vi ser det kan dette føre til auka privatisering av strandsona, sidan område vil bli eit naturleg hageområde for fritidsbustaden. Fylkesmannen meiner dette er uheldig og at det bør ikkje gjevast dispensasjon til arealoverføring i denne saka.»

Planavdelinga i kommunen har i skriv datert 27.11.2018 gitt uttale. Dei skriv:

«Det er søkt om arealoverføring frå gnr./bnr. 56/10 til 56/47. Det vert ikkje opna for byggetiltak på eigedommen. Planavdelinga har derfor ingen innvendingar til dispensasjon frå

byggjegrensa mot sjø. Av same grunn har planavdelinga ingen innvendingar til dispensasjon frå plankravet jf. føresegn 2.21.»

Tiltakshavar har i skriv datert 28.11.2018 kome med tilleggsdokumentasjon i saka knytt til fylkesmannen si uttale. Tiltakshavar skriv:

«Saken gjelder overføring av grunneiendom fra en fritidseiendom til en annen fritidseiendom som allerede er eier av nøst som står på denne grunneiendommen.

1. *gnr 56, bnr 10 var tidligere en gård eid av min oldefar og min bestefar. Bebyggelsen på gården er fritidsboliger eid av familien og tilknyttede.*
2. *Gnr. 56, 10 er også en fritidseiendom.*
3. *Det er således en overføring av areal mellom 2 fritidseiendommer. Uttalelsen fra fylkesmann er i strid med dette faktum.*
4. *I 1991 fikk jeg tillatelse til å bygge nøst på det omsøkte arealet. Nøstet er min eiendom.*
5. *Da dette er en familieeiendom , så vi ikke noen grunn til å overføre arealet på dette tidspunkt.(1990)*
6. *Hvordan saksbehandler hos fylkesmann ikke vil tillate meg å eie grunnen til mitt nøst er uforståelig og feil lovforståelse.*
7. *Min hytteeiendom var den første som ble skilt ut av eiendom gnr. 56, bnr 10. Arealet jeg formelt eier er på kun 294 kvm. Andre eiendommer som er utskilt senere har fått utvidet hytteeiendommene også til sjø, men jeg har disponert området og har ikke tidligere sett behovet.*
8. *Nå er jeg 73 og det kan være fornuftig å "legalisere" nøstet og arealet rundt for fremtidige generasjoner.*
9. *Ved å studere kart. Eventuell befarig vil man klart se at det er en naturlig arealoverføring.»*

Det vert vist til fullstendige skriv vedlagt saksframlegget.

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 i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Byggegrensa mot sjø

Omsynet bak byggegrensa mot sjø er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Føremålet med arealoverføringa er å utvida tomtearealet og få halvdelen av naustet, som gbnr 56/47 eig, inn på eigen tomt. Kommunen vurderer at ei arealoverføring slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak strandsonevernet vesentleg til side. Kommunen har lagt til grunn for avgjerda at tiltaket ikkje omfattar fysiske tiltaket og at arealet som vert søkt overført er bratt og i lita grad eigna for bebyggelse eller tilkomst til sjø. Arealet ligg plassert inneklemt mellom naust, fritidseigedomen gbnr 56/47 og gbnr 56/76, som er tilleggsareal til fritidseigedomen gbnr 56/61, og er vanskeleg tilgjengeleg. Arealoverføringa vil gje tenlege grenser.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at omsynet bak strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til side og at arealet vil forbli uendra, men med nye eigarforhold. Det er vidare lagt vekt på at arealoverføringa vil gje hensiktsmessige eigedomsgrenser og ordna eigarforhold. Fordelar ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot sjø er oppfylt.

Plankravet

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng og at ein skal sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan gjera ei framtidig regulering av området vanskeleg.

Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader både for større område og for den enkelte tomt.

Omsøkte tiltak gjeld arealoverføring av tilleggsareal og del av naust som gbnr 56/47 eig. Tiltaket vil ikkje gje fysiske inngrep. Kommunen vurderer at omsynet bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til omsøkt arealoverføring. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at området i stor grad er utbygd og at arealoverføringa er i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen. Det er vidare lagt vekt på at tiltaket gjeld tilleggsareal for eksisterande fritidsbustad og vil gje tenlege eigedomsgrenser og ordna eigarforhold. Arealet som skal delast frå er lite tilgjengeleg og ligg naturleg til fritidseigedomen gbnr 56/47.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealoverføringa er i samsvar med arealføremålet i vedteken plan, at arealet som skal delast frå er lite og vil forbli uendra men med nye eigarforhold. Vidare vert det lagt vekt på at tiltaket vil gje tenlege eigedomsgrenser og ordna eigarforhold. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet er oppfylt.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-2 4. ledd at «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.»

Fylkesmannen i Hordaland uttalar i skriv datert 19.11.2018 at arealoverføringa er uheldig og kan føra til auka privatisering av strandsona. Kommunen er i denne saka av den oppfatning av verknadane av tiltaket i forhold til privatisering av strandsona er mindre. Arealet er lite, bratt og utilgjengeleg og ligg inneklemt slik at tilgang til arealet er vanskeleg.

Det vert presisert at sjølv om arealet er avsett til byggjeområde for fritidsbustadar vil strandsonevernet vidare vera uendra. Ein eventuell framtidig søknad om løyve til tiltak i strid med gjeldande plan for området vil krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon. Kommunen ser det ikkje som pårekneleg med framtidig utbygging av dette arealet på grunn av plassering, terrengtilhøve og landskapsomsyn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vidare handsaming av søknaden

Søknaden omfattar også søknad om arealoverføring som vil bli handsama når dispensasjonssaka er avgjort.

Lenke til innsyn

Relevante dokument i saka ligg vedlagt. Saksdokumenta i sin heilskap finn ein [her](#).

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
158/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	14/4973

Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggegrensa mot veg for oppføring av tilbygg, påbygg og fasadeendring - gbnr 215/19 Eidsnes ytre

Vedlegg:

Ny søknad om løyve til tiltak - gbnr 215/19 Eidsnes ytre
Opplysningar om tiltakets ytre rammer
Dispensasjonssøknad
Situasjonsplan
Teikningar
Gbnr 215-19 oversiktskart
Uttale til dispensasjon frå byggegrense langs veg - gbnr 215/19 Eidsnes ytre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon LNF-føremålet og byggegrensa mot fylkesveg 393 for etablering av tilbygg, påbygg og fasadeendring på bustad på gbnr 215/19 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- Minste avstand mellom bygning og midt veg skal vera 9,5 meter.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 215/19

Adresse: Eidsnesvegen 91

Tiltakshavar/eigar: Lars Ludvig Eidsnes

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for etablering av tilbygg, påbygg og fasadeendringar på bustad på gbnr 215/19 slik det går fram av søknad mottatt 17.10.2018.

Søknaden omfattar etablering av nytt tilbygg mot nordaust, tilbygg mot nordvest, endra takvinkel frå 50 til 45 grader, justering av kjellarvegg og fasadeendringar for bustad. I tillegg er det søkt om andre mindre tiltak som utviding av terrasse og etablering av utvendig trapp på garasje. I søknaden er nytt bruksareal er oppgitt til å vera omlag 90 m² .

Søknaden er knytt til tidlegare godkjend tiltak på eigedomen der dei godkjende tiltaka har blitt endra gjennom byggjeprosessen. Endringane er vurdert til å vera for omfattande til å kunne handsamast som søknad om endring av eksisterande tiltak og det er difor send inn ny søknad om løyve til tiltak, jf. avvist søknad om endring av løyve datert 25.09.2018. Som følge av dette vil tiltaket også krevja at det vert gitt ny dispensasjon frå kommuneplanen når det gjeld arealføremål og byggjegrænse mot veg for endringar som gjeld bustaden. Dei omsøkte tiltaka er etablert.

Tidlegare gjevne vedtak i saka

Dispensasjon, rammeløyve og igangsetjingsløyve for delar av tiltaket gitt i vedtak datert 09.07.2015.

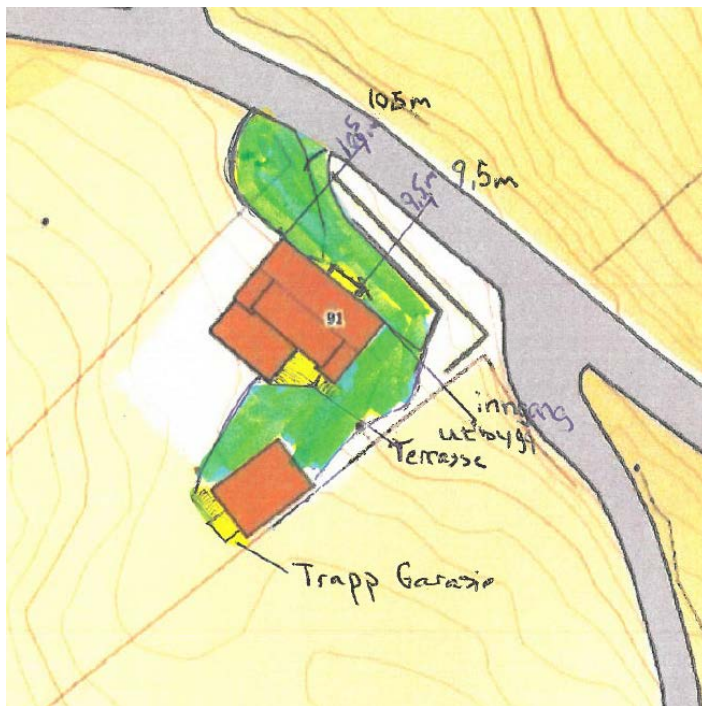
Løyve til igangsetjing for riving av tilbygg og uthus, samt oppføring av nytt tilbygg og garasje datert 08.12.2015.

Løyve til endring av godkjend tiltak datert 31.03.2016.

Avvist søknad om endring av løyve datert 25.09.2018.

I tillegg er det gitt fleire løyve knytt til etablering av nytt avløpsanlegg for eigedomen.

Situasjonskart



Teikningar/bilete

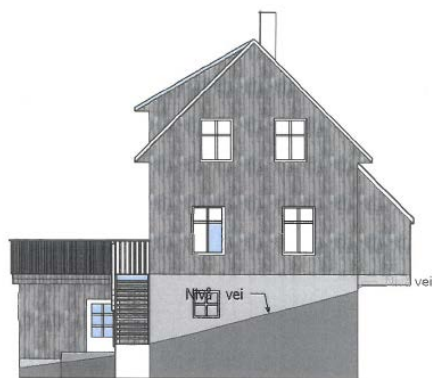
Eksisterande bustad



Omsøkt tiltak



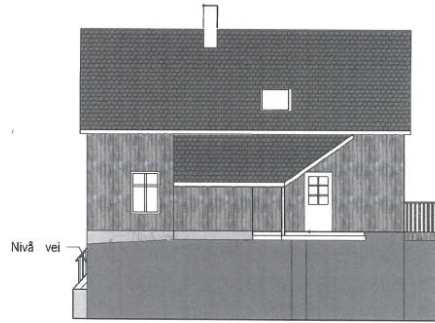
Nord / Vest •



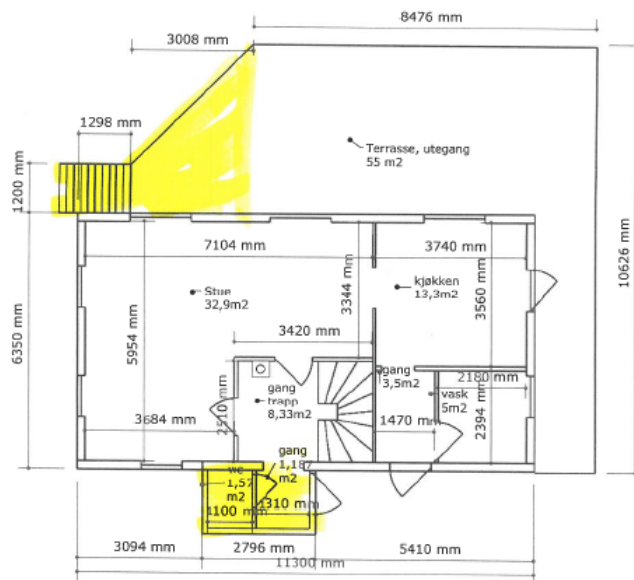
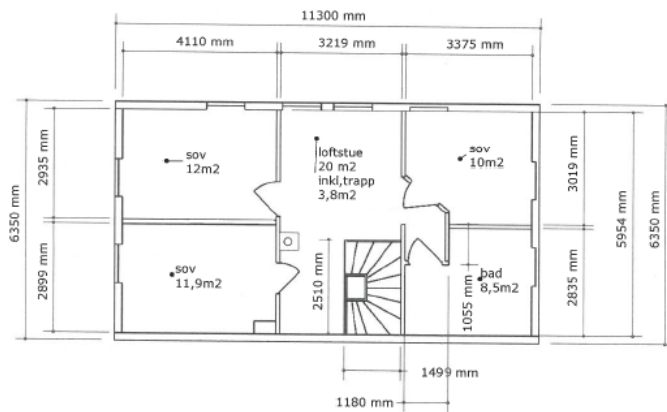
• Sør / Øst

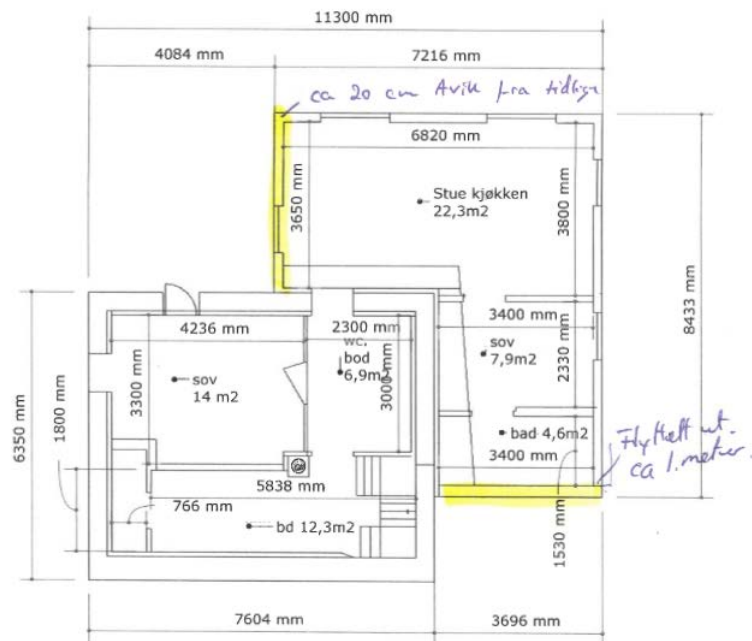


← Ser / vest



← Nord / Øst





Nabovarsel

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med omsynssone landbruk. Byggjegrensa mot fylkesveg 393 er 15 meter frå midt veg, jf. føresegn 1.6 i kommuneplanen.

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål og byggjegrensa mot veg.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Disp. til fylkesveg 393

Huset ble bygget i 1938. Husene ble da ofte sette nært til veien.

Det ble bygget et påbygg opp på inngangsparti i 1979. (2 etasje nytt bad).

Avstanden til midt på fylkesveg (kontrollmålt 12 oktober 2018) fra utbygg. 9.5 meter.

Søker å redusere høyden på dette tilbygget, og ha det som et inngangsparti, som det har vært. Fjerning av 2 etasje fører til bedre sikt for fylkesveg.

Bygge nytt påbygg på nordvest sida av huset, som vil få en avstand på 10,5 meter til senter på veg. Søker om endringene.

Ellers fasadeendringer, Endring av takvinkel fra 50 til 45 grader. se tegninger
Viser til nabovarsel sendt 17.04.18 Svar:19.04.18 Som vedrører denne endringen.

2. Disp. fra LNF.

Tomta ble fraskilt fra gard 215 bnr. 5 i 1937-38. Og har fungert som egen tomt siden da. Det ble bygget et påbygg opp på inngangsparti i 1979. (2 etasje nytt bad). Avstanden til midt på fylkesveg (kontrollmålt 12 oktober 2018) fra utbygg. 9.5 meter. Søker å redusere høyden på dette utbygget, som vil føre til bedre sikt

Vil ha det som et inngangsparti, som det alltid har vært.

Etter nærmere ettersyn er grunnmur bygget under inngangsparti og å fjern utbygget kunne ført til stor fare for den eksisterende grunnmur, og stor fare for grunnmurskonstruksjonen, og lekkasje.

Søker derfor dispensasjon til utbygg, tilbygg mot nord vest og endre takvinkel fra

50 grader til 45grader. (dette for at ny garasje er 45 grader, huset vil da stå i stil med den. I tillegg er 50 grader svært bratt, og ved å endre til 45 grader gjør bygging og vedlikehold enklere og mer HMS vennlig. Pga. ombygging av tak ved flat ark og påbygg nord vest.

Flytte vindu 20 cm mot midten av gavler (4 stk.). Dette pga., med lavere takvinkel, blir det trangt med vindu helt i gavl kasse / utstikk.

Overbygg over kjellerinngang, med trapp.

Justere ytterveggmål kjeller. Merk. Gult i tegning.

Utvendig trapp garasje. Dette for å få god tilgang til ute bod på garasjeloft. Ved å måtte bygge trapp innvendig, blir det ikke plass til bil som planlagt. Garasje er på 38.5 m2 (og ikke 49.9m2 som den kan være) Det vil være mer miljømessig, i forhold til ressursbruk i dette tilfelle. i forhold til å forlenge garasjen med 1,2 meter for å få trappen inne.

Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Statens vegvesen som har gitt uttale i skriv datert

28.11.2018. Dei skriv følgjande:

*«Statens vegvesen har vurdert søknaden ut frå at det gjeld ein eksisterande bustad.
Bustaden*

*ligg nærare vegen enn det ein ville gitt løyve til etter dagens normalkrav, men tilhøva til
vegen vert noko betre enn før ombygging. På den bakgrunn kan vi rå til at kommunen gir
løyve til dispensasjon frå byggjegrensa til veg.*

Vi har ingen merknad til kommunens vurdering av dispensasjon frå LNF-formålet.»

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 i frå ikkje verta vesentleg sett til side, og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl. § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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.

LNF-føremålet

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

landbruksområde og anna grønstruktur.

Kommunen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. I vurderinga har administrasjonen særleg lagt vekt på at søknaden gjeld etablering av nye tiltak knytt til eksisterande bygningsmasse på eigedomen. Tiltaka er godt tilpassa eksisterande bygningsmasse og terreng og vil ikkje leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord. Det er vidare lagt vekt på at alle tiltaka samla sett fell inn under vilkåra i retningslinje 5.6 i føresegnene til kommuneplanen når det gjeld både bygd areal og samla bruksareal.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at dei omsøkte tiltaka vil gje ein tenleg bustad i tråd med tiltakshavar sine ønskjer. Når tiltaka i seg sjølv ikkje får konsekvensar for dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet kan kommunen ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert større enn ulempene. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon er stetta. Dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

Byggjegrensa mot veg

Byggjegrensa langs fylkesveg 393 er 15 meter frå midt veg, jf. føresegn 1.6 i kommuneplanen. Av situasjonsplanen går det fram at minste avstand mellom bustad og midt veg er 9,5 meter, dvs avstanden midt veg til tilbygg/inngangspart mot nordaust. Avstanden mellom midt veg og bygget elles er oppgitt til 10,5 meter.

Omsynet bak byggjegrensa langs veg er knytt til trafikktryggleik og drift og vedlikehald av vegen.

Kommunen vurderer at omsynet bak byggjegrensa ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på Statens vegvesen sin uttale der det vert vist til at omsøkt tiltak vil medføre at situasjonen i forhold til fylkesvegen vert noko betre enn før ombygginga. (Minste avstand mellom bygg og midt veg var då 8,5 meter.)

I vurderinga av fordelar og ulemper er det særleg lagt vekt på at Statens vegvesen er positiv til tiltaket og at det er vurdert at omsynet bak den fastsette byggjegrensa ikkje vert sett vesentleg til side. Når tiltaka i seg sjølv ikkje får konsekvensar for dei omsyna som ligg bak byggjegrensa kan kommunen ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert større enn ulempene. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon er stetta og dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vidare handsaming av søknaden

Søknaden omfattar også søknad om løyve til tiltak etter pbl. kap. 20. Denne vil bli handsama når dispensasjonssaka er avgjort.

Lenke til innsyn:

Relevante dokument i saka ligg vedlagt. Saksdokument i sin heilskap finn du [her](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
159/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	18/2962

Dispensasjon frå LNF-føremålet for arealoverføring til bustadføremål - gbnr 195/4 og 195/28 Leiknes

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - gbnr 195/4 Leiknes
Søknad om dispensasjon - gbnr 195/4 Leiknes
Søknad om løyve til tiltak uten ansvarsrett - gbnr 195/4 Leiknes
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for gnr. 195 bnr
Søknad omtillatelse til tiltak_følgebrev
Vedlegg D - kart
Vedlegg J - rekvisisjon av oppmåling

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 vedkomande rettsverknad av arealdelen av kommuneplanen vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet for arealoverføring av om lag 330 m2 til gbnr 195/28.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 330 m2, frå gbnr 195/4 til gbnr 195/28. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonskart datert 27.09.2018, jf. pbl. § 29-4.
2. Nøyaktig storleik på arealet vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkelova.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal til avgjerd i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom som gjer frå seg areal: 195/4

Eigedom som får areal: 195/28

Adresse: Leknesvegen 120

Tiltakshavar/eigar: Arve Alver eigar av gbnr 195/4 og Egil Arne Økland er eigar av gbnr 195/28.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 330 m². Arealet er i kommuneplanen sin arealdel sett av til LNF-føremål. Omsøkte areal skal inngå i bustadeigedomen på bnr 28 og føremål vert bustad.

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

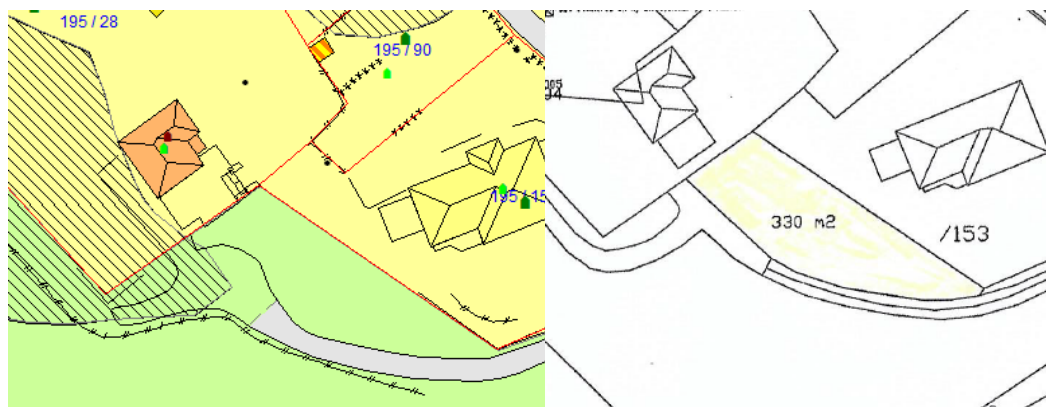
Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Tiltaket skal knytast til privat vassverk og privat avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av Statens vegvesen i sak vår referanse 14/631 datert 22.04.2014.

Planstatus

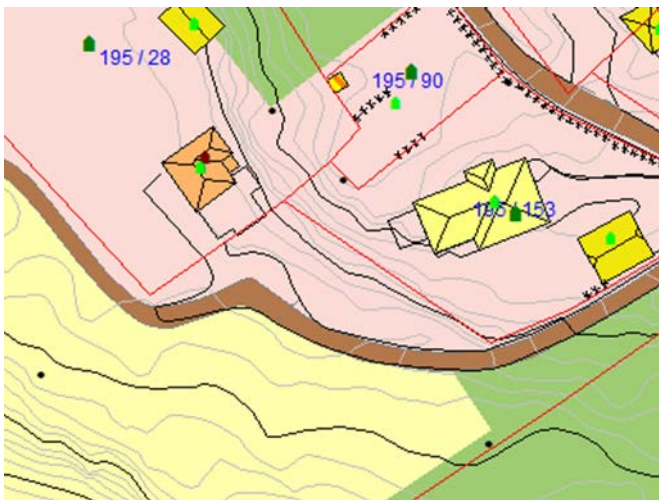
Eigedomen 195/4 ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF. Arealet skal overførast til gbnr 195/28 som i kommuneplanen er avsett til bustadføremål.



Kart/Foto



NIBIO sitt gardskart viser arealet som bygd:



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunnngjeving:

Det søkes om dispensasjon fra LWF-område
for et tilleggsareal på 330 m²
Det vil være bedre for tiltakshaver
om dette arealet kan føres sammen
eksisterende bruksnummer.
Tiltaket er tidligere nabo varslet vedrørende
overføring av dette arealet og det sendes
derfor ikke ut nytt varsel.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 30.10.2018. De har ikkje gjeve uttale i saka.

VURDERING

Vurdering etter pbl § 26-1

Oppretting eller endring av grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det følgjer 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 tomter som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Delar av arealet er kupert og lite egna til å bygge på. Samstundes ligg arealet naturleg knytt til bnr 28 og er ei forlenging av utearealet og parkeringa til denne eigedommen.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna 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.

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 saker som omhandlar arealoverføring i frå LNF-føremål er eit hovudmoment kva innverknad dette får for eksisterande landbruksdrift. Eit sentral spørsmål som skal vurderast er om dette skapar ei uheldig fragmentering av sårt trengte landbruksresurser. Vi kan ikkje sjå at det gjer det i denne saka, grunna plassering av veg og eksisterande bebyggelse.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet er av NIBIO vurdert som ikkje nyttbar areal til landbruksdrift.

Vidare er det i denne saka lagt vekt på at arealet er inneklemt mellom eksisterande tilkomstveg til bnr 28 og areal som i kommuneplanen er avsett til bustadføremål, sjå kart over.

Vidare vil det vere positivt for eigar av bnr 28 å få rydda opp i eigedomsgrensa slik at de samsvarer med faktisk bruk.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for denne saka er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
160/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	18/3649

Framlegg til endring av delegeringsreglement

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Ved administrativ innstilling om å gje dispensasjon frå kommuneplan og kommunedelplan, skal vedtak fattast i Plan- og miljøutvalet, men administrasjonen kan fatte vedtak administrativt der søknad gjeld:

- Dispensasjon for mindre tiltak i plan- og bygningsloven § 20-4 bokstav a-c og e (dvs. alt unntatt delingssaker i bokstav d) og tiltak unntatt søknadsplikt i plan- og bygningsloven § 20-5.
- Dispensasjon for tilbygg med bygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA) inntil 100 m2 som ikkje gjev ny bueining.
- Dispensasjon for påbygg med bruksareal (BRA) inntil 100 m2 som ikkje gjev ny bueining.
- Dispensasjon for arealoverføring inntil 200 m2.
- Dispensasjon for etablering av vass- og avløpsanlegg med tilhøyrande leidningar.
- Dispensasjon for riving av eksisterande bustad og fritidsbustad og oppføring av ny bustad/fritidsbustad.
- Ved administrativ innstilling om avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplan og kommunedelplan kan vedtak fattast administrativt.
- Dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan skal handsamast administrativt.
- Saker av prinsipiell karakter skal handsamast av Plan- og miljøutvalet.
- Klager på vedtak etter plan- og bygningslova skal handsamast av Plan- og miljøutvalet før dei vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland som klageinstans.

.....

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet. Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

I kommunestyresak 070/17 den 21.06.2017 vart det vedteke endringar i delegeringsreglementet for dispensasjon frå gjeldande kommuneplan (arealdel) og kommunedelplan.

Vedtaket i kommunestyret førte til følgjande delegering:

Ved administrativt innstilling om å gje dispensasjon frå kommuneplan og kommunedelplan, skal vedtak fattast i plan- og miljøutvalet, men:

- når søknad om dispensasjon gjeld mindre tiltak i plan- og bygningsloven § 20-4 bokstav a-c og e (dvs. alt unntatt delingssaker i bokstav d) og tiltak unntatt søknadsplikt i plan- og bygningsloven § 20-5, kan vedtak fattast administrativt.*
- Ved administrativ innstilling om avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplan og kommunedelplan kan vedtak fattast administrativt.*
- Dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan skal handsamast administrativt. · Saker av prinsipiell karakter skal handsamast av plan- og miljøutvalet.*
- Klager på vedtak etter plan- og bygningslova skal handsamast av Plan- og miljøutvalet før dei vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland som klageinstans.*

På bakgrunn av dei erfaringane administrasjonen har gjort sidan endringa i juni 2017, er det ønskeleg å fremma sak der det vert vurdert å utvide rammene for delegeringa i dei sakene der administrasjonen er positiv til at det vert gjeve dispensasjon.

Forslaga frå administrasjonen går ut på at den delegerte fullmakta opnar for at det kan gjevast dispensasjon til tiltak som er større enn dei «mindre tiltaka» som delegeringa i dag opnar for. I praksis vil endringa føre til at det til dømes kan gjevast dispensasjon til tilbygg større enn 50 m² på eksisterande bustadar/fritidsbustadar dersom ein vurderer at vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Tiltaka som vert foreslått under vil i hovudsak vera knytt til utvidingar på eksisterande bygg.

Etter administrasjonen sitt syn vil forslag til endring ikkje råke ved prinsippa ved delegeringa slik den er vedtatt, men vil føre til at fleire saker kan handsamast administrativt slik at sakshandsamingstida kan reduserast, det vert frigjort ressursar til sakshandsaming og ein i større grad kan unngå gebyrtap.

Ny foreslått delegering (endringane er merka med raudt):

Ved administrativt innstilling om å gje dispensasjon frå kommuneplan og kommunedelplan, skal vedtak fattast i plan- og miljøutvalet, **men administrasjonen kan fatte vedtak administrativt der søknad gjeld:**

- dispensasjon for mindre tiltak i plan- og bygningsloven § 20-4 bokstav a-c og e (dvs. alt unntatt delingssaker i bokstav d) og tiltak unntatt søknadsplikt i plan- og bygningsloven § 20-5.
- Dispensasjon for tilbygg med bygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA) inntil 100 m2 som ikkje gjev ny bueining.
- Dispensasjon for påbygg med bruksareal (BRA) inntil 100 m2 som ikkje gjev ny bueining.
- Dispensasjon for arealoverføring inntil 200 m2.
- Dispensasjon for etablering av vass- og avløpsanlegg med tilhøyrande leidningar.
- Dispensasjon for riving av eksisterande bustad og fritidsbustad og oppføring av ny bustad/fritidsbustad.
- Ved administrativ innstilling om avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplan og kommunedelplan kan vedtak fattast administrativt.
- Dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan skal handsamast administrativt.
- Saker av prinsipiell karakter skal handsamast av Plan- og miljøutvalet.
- Klager på vedtak etter plan- og bygningslova skal handsamast av Plan- og miljøutvalet før dei vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland som klageinstans.

Lenke til møteprotokoll for kommunestyret 21.06.2017:

<http://innsyn.sing.no/Lindas/Innsyn/wfdocument.ashx?journalpostid=2017019177&dokid=174719&version=1&variant=A&ct=RA-PDF>