



Innkalling av Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 27.03.2019
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 12.00 - 20.00

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

Synfaring:

kl. 08.30 Avreise frå Nordhordlandshallen - Hugs vest!
kl. 09.15 Romarheim sak 027/19
ca kl. 10.15 Kvamme sak 028/19

Orientering:

-Fastsetting av adressetildelingar v/Tommy Veland-avdelingsleiar Geodata

Kl. 15.00 vert det Styringsgruppemøte for Områdeplan Lonena.

Sakliste

Saknr	Tittel
023/19	Godkjenning av innkalling og sakliste
024/19	Godkjenning av møteprotokoll – 13.02.2019
025/19	Delegerte saker
026/19	Referatsaker
027/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 217/46 Romarheim
028/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for ombygging/tilbygg på eksisterande hytte med naust - gbnr 245/9 Kvamme
029/19	Søknad om dispensasjon og oppføring av tilbygg til eksisterande bustad - gbnr 147/47 Sellevoll
030/19	Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 209/7 Høyland
031/19	Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 121/41 Knarvik (Lauvåssjøen)
032/19	Klage på løyve til endring av tilbygg - - gbnr 137/127 Alver
033/19	Dispensasjon og søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustadar - gbnr 35/3 Nævdal
034/19	Søknad om dispensasjon og løyve til frådeling av bustad nr. 2 - gbnr 25/2 Tvedt nedre
035/19	Klage på avslag på søknad om frådeling - gbnr 238/4 Eknes indre
036/19	Reguleringsplan Bruvoll bustadområde - Framlegg til 1. gongs handsaming - planID 1263-201310

037/19	Reguleringsplan Eikefet og Urdal - Steinbrot og deponi - Endring - 2.gongs handsaming - planID 1263-201107
038/19	Reguleringsplan Midtgard - Søknad om endring - planID 1263-20051512
039/19	Reguleringsplan Stølsmarka - Framlegg til 1. gongs handsaming - planID 1263-201607 -
040/19	Prosjektmandat - moglegheitsstudie Lindås-bygda

19. mars 2019

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

Nora Gjerde
møtesekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
023/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		19/538

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
024/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		19/538

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og miljøutvalet - 13.02.2019

Møteprotokollen vert godkjent

Saksopplysningar:

Møteprotokoll for Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 13.02.2019
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 10.00 - 14.05

Synfaring:
Kl. 09.00 Hopland sak. 013/19

Orientering:
-Innflytting, utflytting og nettoflytting v/Sondre S. Haugen-rådgjevar Plan

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Ståle Juvik Hauge	AP	Utvalsleiar
Jørgen Herland	SP	Nestleiar
Bent Risøy	KRF	Medlem
Vetlemøy Wergeland	KRF	Medlem
Malin Helene Knudsen	KRF	Medlem
Andreas Dyngen	Uavh	Medlem
Gro Anita Høgquist	H	Medlem
Karl Vågstøl	H	Medlem
Ingrid J.Fjeldsbø	H	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Hogne Brunborg	AP	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Espen Foseid Aakre	AP	Hogne Brunborg

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Eirik Berntsen-rådgjevar Byggesak, Hans Kristian Dolmen-rådgjevar Plan, Hogne Haugsdal-assisterande rådmann, Marte H Eriksrud-rådgjevar Plan, Siril Sylta-einingsleiar Arealforvaltning, Sondre Sognnes Haugen-rådgjevar Plan, Tone Furustøl-rådgjevar Byggesak, Trude Langedal-rådgjevar Plan, Nora Gjerde sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
009/19	Godkjenning av innkalling og sakliste
010/19	Godkjenning av møteprotokoll
011/19	Delegerte saker
012/19	Referatsaker
013/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet til bruksendring av driftsbygning - gbnr 172/3 Hopland
014/19	Klage på vedteken reguleringsplan - områdeplan for Alversund, del av gnr 137 og 138 - planid 1263-200902.
015/19	Justering av kommunal planstrategi
016/19	Områdeplan Knarvik - Vurdering om oppstart endring av plan - planID 1263 - 201002
017/19	Klage på løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 196/31 Midtgård
018/19	Søknad om oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad - gbnr 164/1 Sletten (Seim)
019/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 217/46 Romarheim
020/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for ombygging/tilbygg på eksisterande hytte med naust - gbnr 245/9 Kvamme
021/19	Klage på oppheving av stoppordre etter pbl. § 32-4 for gravearbeid på tilkomstveg - gbnr 99/1 Våge
022/19	Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF- føremålet for frådeling av bustadeigedom - gbnr 172/4 Hopland

009/19: Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent

13.02.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Endring sakliste: Sak 009, 010, 012, 013, 020, 022, 011, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 021/19. Ellers ingen merknader, samrøystes.

PM - 009/19 VEDTAK:

Innkalling og sakliste vert godkjent

010/19: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent

13.02.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Møteprotokoll frå møte -22.01.2019 vert godkjent, samrøystes.

PM - 010/19 VEDTAK:

Møteprotokoll frå møte -22.01.2019 vert godkjent.

011/19: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

13.02.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

PMU ønsker ei orientering i DS 056/19 om fastsetting av adressetildelingar.
Ellers ingen merknader, samrøystes.

PM - 011/19 VEDTAK:

Meldinga vert teke til orientering

012/19: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

13.02.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader.

PM - 012/19 VEDTAK:

Meldinga vert teke til orientering

013/19: Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet til bruksendring av driftsbygning - gbnr 172/3 Hopland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for bruksendring av driftsbygning til bustadføremål og nærings på eigedom gbnr. 172/3 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

13.02.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Utvalet var på synfaring før møte tok til.

Fellesframlegg v/J. Herland-Sp:

Plan og miljøutvalet tek klagen til følge og gir dispensasjon frå LNF formålet i kommunen sin arealplan til bruksendring av driftsbygning til bustad og næringsføremål på gBnr 172/3. Plan og miljøutvalet har vore på synfaring i saka og legg følgjande til grunn:

- Hensyn til landbruk/LNF vært ikke tilsidesatt.
- Støtter opp under kommunens samfunnsplan. Blant annet strategi 21,32 og 35.
- Tiltaket vil bli et supplement til boligstrukturen i Seim, med flere utleiemuligheter. Det vil ikke være en konkurrent til nærliggende boligutvikling.
- Bruksendring vil være en viktig ressurs og inntektskilde for garden. Med mulighet for vedlikehold av eksisterende bygningsmasse.
- Driftsbygning tilfredsstiller ikke dagens krav og krever store investeringer.
- Har tidligere fått avslag på søknad på investeringsmidler til garden. Grunnet dårlig inntektsgrunnlag fra landbruk.
- Inntektsgrunnlaget på gårder har blitt ytterligere svekket som følge av utbygging av skole og kirkegård.
- Bygningen ligger alt omringet av bolighus, og er ikke egnet for gårdsdrift.
- Bruksendringen forringer heller ikke restarealet på gården som er landbruksareal.
- Kulturlandskapet vert ikke skadelidende.
- Tiltaket vil støtte opp under det lokale tilbudet i Seim og vil ikke konkurrere med regionsenteret eller andre nærsenter i kommunen.

Kommuneplanen sin arealdel blir ikke vesentlig tilsidesatt. Dispensasjonene haer ingen negative konsekvenser for helse miljø, jordvern eller sikkerhet. Etter ei samla vurdering ser vi at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

PM - 013/19 VEDTAK:

Plan og miljøutvalet tek klagen til følge og gir dispensasjon frå LNF formålet i kommunen sin arealplan til bruksendring av driftsbygning til bustad og næringsføremål på gBnr 172/3. Plan og miljøutvalet har vore på synfaring i saka og legg følgjande til grunn:

- Hensyn til landbruk/LNF vart ikkje tilsidesatt.
- Støtte opp under kommunens samfunnsplan. Blant annet strategi 21,32 og 35.
- Tiltaket vil bli et supplement til boligstrukturen i Seim, med flere utleiemuligheter. Det vil ikke være en konkurrent til nærliggende boligutvikling.
- Bruksendring vil være en viktig ressurs og inntektskilde for garden. Med mulighet for vedlikehold av eksisterende bygningsmasse.
- Driftsbygning tilfredsstiller ikke dagens krav og krever store investeringer.
- Har tidligere fått avslag på søknad på investeringsmidler til garden. Grunnet dårlig inntektgrunnlag fra landbruk.
- Inntektgrunnlaget på gårder har blitt ytterligere svekket som følge av utbygging av skole og kirkegård.
- Bygningen ligger alt omringet av bolighus, og er ikke egnet for gårdsdrift.
- Bruksendringen forringer heller ikke restarealet på gården som er landbruksareal.
- Kulturlandskapet vert ikke skadelidende.
- Tiltaket vil støtte opp under det lokale tilbudet i Seim og vil ikke konkurrere med regionsenteret eller andre nærsenter i kommunen.

Kommuneplanen sin arealdel blir ikke vesentlig tilsidesatt. Dispensasjonene har ingen negative konsekvenser for helse miljø, jordvern eller sikkerhet. Etter ei samla vurdering ser vi at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

014/19: Klage på vedteken reguleringsplan - områdeplan for Alversund, del av gnr 137 og 138 - planid 1263-200902.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet vedtek følgjande innstilling til Kommunestyret:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf § 1-9, tek Kommunestyret klagen på vedteken områdeplan for Alversund, K-sak 083/18, frå Statens vegvesen datert 20.12.2018 til følge.

For å ta klagen til følge er plankart og føresegner endra i samsvar med punkt 1-13 slik det går fram av saksutgreiinga.

Plankart datert 04.02.2019 og føresegner datert 28.01.2019 vert lagt til grunn for vedtaket.

13.02.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 014/19 INNSTILLING:

Innstilling i PMU - 13.02.2019:

Plan- og miljøutvalet vedtek følgjande innstilling til Kommunestyret:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf § 1-9, tek Kommunestyret klagen på vedteken områdeplan for Alversund, K-sak 083/18, frå Statens vegvesen datert 20.12.2018 til følgje.

For å ta klagen til følgje er plankart og føresegner endra i samsvar med punkt 1-13 slik det går fram av saksutgreiinga.

Plankart datert 04.02.2019 og føresegner datert 28.01.2019 vert lagt til grunn for vedtaket.

.....

015/19: Justering av kommunal planstrategi

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

- Kommunestyret justerer kommunal planstrategi slik det går fram i saka.

12.02.2019 LEVEKÅRSUTVALET

Orientering til saka v/Hogne Haugsdal-ass.rådmann
Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

LE - 006/19 UTTALE:

Uttale i Levekårsutvalet - 12.02.2019:

- Kommunestyret justerer kommunal planstrategi slik det går fram i saka.

13.02.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 015/19 UTTALE:

Uttale i PMU - 13.02.2019:

- Kommunestyret justerer kommunal planstrategi slik det går fram i saka.

016/19: Områdeplan Knarvik - Vurdering om oppstart endring av plan - planID 1263 - 201002

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Planutvalet har gjeve ei «bestilling» om å vurdere moglegheter som kan betre rammene for gjennomføring av områdeplan Knarvik. Det er gjort eit innleiande arbeide og ein vil tilrå at det vert gjort vedtak om igangsetting av planarbeid, jfr. pbl § 12-8. Omfanget av planarbeidet vert avhengig av politiske val som er skildra i saksframlegget. Ein står etter dette att med val mellom:

1. Mindre endring etter pbl § 12-14

Forbetra føresegn med omfordeling og jamnare økonomisk byrde knytt til krava om rekkefølge. Gjev ikkje heilt det planmessige verktøyet ein treng og sentrale funksjonar som parkering, varelevering, bosshandtering og tilkomst må etter alt sannsyn verte løyst med (mellombelse) dispensasjonar.

2. Vesentleg endring etter pbl § 12-8

Planarbeidet skal ha si ramme i alternativ 2 som skildra. Det omfatter både endring av føresegn og plankart. Løyser ikkje alle tema som er teken opp, men skal ha som målsetjing og avklare sentrale funksjonar som (mellombels) parkering, varelevering, bosshandtering og tilkomst.

.....

13.02.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

K. Vågstøl-H bad utvalet vurdere gildskap grunna slektskap med eigarar i Reklamehuset - utvalet vurderte han som ugild og han gjekk frå under handsaming av denne saka.

I. Fjeldsbø-H bad utvalet vurdere gildskap grunna eigarskap i Reklamehuset - utvalet vurderte henne som ugild og ho gjekk frå under handsaming av denne saka.

Rådmannen sitt vedtak Alternativ 2., med endringar:

Det vert igangsatt oppstart av arbeid med vesentleg endring av plan etter pbl §12-8, for Områdeplan Knarvik. Rammen for arbeidet er gjeven som følger:

- a. Endring av føresegna skal føre til:
 - meir ryddig og oversiktleg plandokument
 - Fjerne gjentakingar, uklarheiter og direkte feil mellom kart og føresegna
- b. Alle arealføremål vert rekna inn i høve til deltaking i realisering av krav om rekkjefølgje
- c. Endring av plankart på gjevne premiss :

For fleire av delfelta i planområdet må ein mellombels finne løysingar for funksjonar som skal tene eigedomen eller delområdet. I det minste er 4 funksjonar helit naudsynte og handtere:

- **Parkering**
Planen tillet ikkje overflateparkering. Nye tiltak kan ikkje gjerast utan at garasjeanlegg eller kjellar vert etablert samstundes. Synast uoverkommeleg steg å ta i eit.
- **Varelevering**
Kan ikkje skje i kjellar og ein treng manøvreringsareal, løysast på eigen grunn eller i mellombels/varig samarbeid
- **Bosshandtering**
Uteareal kan ikkje nyttast til dette føremålet. Det er ikkje tydeleg kva samla framtidig løysing skal vere og om ulike løysingar skal gjelde heile eller delar av planområdet
- **Tilkomst (generelt)**
Vilkåra for parkering og varelevering er uklar og mellombels løysing er ikkje gjeve

Framlgget vart vedteke med 8 røyster (Krf, Ap, Sp, Frp, Uavh)

PM - 016/19 VEDTAK:

Det vert igangsatt oppstart av arbeid med vesentleg endring av plan etter pbl §12-8, for Områdeplan Knarvik. Rammen for arbeidet er gjeven som følger:

- a. Endring av føresegna skal føre til:
 - meir ryddig og oversiktleg plandokument
 - Fjerne gjentakingar, uklarheiter og direkte feil mellom kart og føresegna
- b. Alle arealføremål vert rekna inn i høve til deltaking i realisering av krav om rekkjefølgje
- c. Endring av plankart på gjevne premiss :

For fleire av delfelta i planområdet må ein mellombels finne løysingar for funksjonar som skal tene eigedomen eller delområdet. I det minste er 4 funksjonar helit naudsynte og handtere:

- **Parkering**
Planen tillet ikkje overflateparkering. Nye tiltak kan ikkje gjerast utan at garasjeanlegg eller kjellar vert etablert samstundes. Synast uoverkommeleg steg å ta i eit.
- **Varelevering**
Kan ikkje skje i kjellar og ein treng manøvreringsareal, løysast på eigen grunn eller i mellombels/varig samarbeid
- **Bosshandtering**
Uteareal kan ikkje nyttast til dette føremålet. Det er ikkje tydeleg kva samla framtidig løysing skal vere og om ulike løysingar skal gjelde heile eller delar av planområdet
- **Tilkomst** (generelt)
Vilkåra for parkering og varelevering er uklar og mellombels løysing er ikkje gjeve

017/19: Klage på løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 196/31 Midtgård

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 05.12.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Vedtaket som vert oppretthaldt lyder slik:

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

1. *Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.10.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.»*

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

13.02.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 017/19 VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 05.12.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Vedtaket som vert oppretthaldt lyder slik:

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

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.10.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.»*

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

018/19: Søknad om oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad - gbnr 164/1 Sletten (Seim)

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom med eksisterande våningshus på gbnr 164/1 Sletten.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på omlag 2 000m² med eksisterande våningshus frå gbnr 164/1 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 08.11.2018, jf. pbl. § 29-4.

Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

2. Før det vert gjennomført oppmålingsforretning eller parsellen vert oppretta skal det liggja føre:

– Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen vegrett frå offentlig veg og fram til grensa for den nye parsellen, jf. pbl. § 27-4.

Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på privat grunn samt rett til bruk av felles privat vasskjelde, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

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

13.02.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 018/19 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom med eksisterande våningshus på gbnr 164/1 Sletten.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på omlag 2 000m² med eksisterande våningshus frå gbnr 164/1 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 08.11.2018, jf. pbl. § 29-4.

Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

2. Før det vert gjennomført oppmålingsforretning eller parsellen vert oppretta skal det liggja føre:

– Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen vegrett frå offentleg veg og fram til grensa for den nye parsellen, jf. pbl. § 27-4.

Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på privat grunn samt rett til bruk av felles privat vasskjelde, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

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

019/19: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 217/46 Romarheim

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust på gbnr 217/46 datert 18.12.2018, vert opprettholdt. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

13.02.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå J. Herland-Sp:

Utvalet utset saka og ber om ei synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 019/19 VEDTAK:

Utvalet utset saka og ber om ei synfaring.

020/19: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for ombygging/tilbygg på eksisterande hytte med naust - gbnr 245/9 Kvamme

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8, for ombygging/tilbygg for naust/hytte nærast sjøen på gbnr 245/9, datert 18.12.2018, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

13.02.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå Vetlemøy Wergeland-Krf:
Utvalet utset saka og ber om ei synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 020/19 VEDTAK:

Utvalet utset saka og ber om ei synfaring.

**021/19: Klage på oppheving av stoppordre etter pbl. § 32-4 for gravearbeid på tilkomstveg
- gbnr 99/1 Våge**

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om oppheving av stoppordre etter pbl. § 32-4 i form av gravearbeid på tilkomstveg på gbnr 99/1 Våge vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

13.02.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 021/19 VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om oppheving av stoppordre etter pbl. § 32-4 i form av gravearbeid på tilkomstveg på gbnr 99/1 Våge vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

022/19: Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF- føremålet for frådeling av bustadeigedom - gbnr 172/4 Hopland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel til å opprette ny grunneigedom til bustadføremål ved deling av om lag 1 mål frå gbnr 172/4 datert 12.12.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

13.02.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 022/19 VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel til å opprette ny grunneigedom til bustadføremål ved deling av om lag 1 mål frå gbnr 172/4 datert 12.12.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
025/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	19/538

Delegerte saker

Vedlegg:

Saksnummer	Tittel
086/19	Avslag på søknad om deling/arealoverføring - gbnr 238/4 Eknes indre
093/19	Avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - gbnr 141/67 Kvamme nedre
108/19	Avslag på søknad om redusert gebyr - gbnr 171/6 Seim
121/19	Avvist søknad om arealoverføring - gbnr 214/22 Fyllingsnes
094/19	Avvist søknad om deling - gbnr 172/26 Hopland
144/19	Delvis innvilga dekning av sakskostnader - gbnr 99/1 Våge
098/19	Dispensasjon for plassering av naust - gbnr 83/1 - fnr 11 og 2 Spjotøy
096/19	Dispensasjon frå arealføremålet LNF og pbl § 1-8 for etablering av avløpsanlegg - gbnr 117/28, 117/29 og 117/32 Rosnes
085/19	Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 137/649 Alver
120/19	Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg og terrasse - gbnr 147/87 Sellevoll
137/19	Endringsvedtak dispensasjon for næringsbygg - gbnr 127/146 Mongstad
104/19	Ferdigattest rehabilitering av pipe - gbnr 134/24 Hilland
099/19	Ferdigattest grunn- og røyrlarbeid for vassbehandlingsanlegg - gbnr 127/123 Mongstad
091/19	Ferdigattest rehabilitering og utviding av hytte - gbnr 103/34 Fjellanger
152/19	Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 107/14 Kolås
138/19	Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 214/108 Fyllingsnes
084/19	Ferdigattest vassbehandlingsanlegg - gbnr 127/123 Mongstad
102/19	Forlenga mellombels bruksløyve - gbnr 195/76 Leiknes
157/19	Gbnr 25/2 Tvedt Nedre - Løyve til deling etter jordlova

111/19	Godkjenning av seksjonering GBNR 141/75 Kvame nedre
109/19	Godkjenning av seksjonering GBNR 185/290 Isdal
113/19	Godkjenning av seksjonering GBNR 185/290 Isdal- Nytt vedtak
155/19	Igangsetjingsløyve for heile tiltaket - gbnr 124/24 Kjeilegavlen
156/19	Igangsetjingsløyve for heile tiltaket - gbnr 124/25 Kjeilegavlen
159/19	Igangsetjingsløyve for heile tiltaket - gbnr 124/26 Kjeilegavlen
154/19	Igangsettingsløyve 2 for næringsbygg - gbnr 127/146 Mongstad
115/19	Igangsettingsløyve for betongkonstruksjonar råbygg - gbnr 188/323 Gjervik ytre
090/19	Igangsettingsløyve for deler av tiltaket - gbnr 134/471 Hilland
140/19	Igangsettingsløyve til terrenginngrep - gbnr 177/46 Nesse
124/19	Konsesjon for kjøp av gbnr 97/4 Løtveit
158/19	Løyve etter jordlova til oppretting av ny grunneigedom på gbnr 106/6 Fanebust
103/19	Løyve til arealoverføring - gbnr 208/2 og 208/20 Heggernes
141/19	Løyve til arealoverføring frå gbnr 209/7 til 209/8 Høyland
164/19	Løyve til bruksendring for deler av lagerhall - gbnr 212/133 Eikanger øvre
129/19	Løyve til deling - gbnr 212/132 Eikanger øvre
092/19	Løyve til deling - parkeringsareal - gbnr 123/13 Risa
087/19	Løyve til endring av rammeløyve for etablering av veg - gbnr 190/1 og gbnr 190/2 Grøttveit
128/19	Løyve til etablering av 4-mannsbustad - gbnr 172/204 Hopland
148/19	Løyve til etablering av driftsbygning for produksjonslokale for gardsmat - gbnr 168/3 Eikeland søndre
133/19	Løyve til forlenging av flytebrygge - gbnr 121/43 Knarvik (Lauvåssjøen)
160/19	Løyve til omdisponering og deling etter jordlova på gbnr 35/3 Nævdal
162/19	Løyve til oppføring av bustad - gbnr 141/83 Kvamme nedre
147/19	Løyve til oppføring av bustad - gbnr 195/171 Leiknes
016/19	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 108/321 Lindås
130/19	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 215/74 Eidsnes ytre
106/19	Løyve til oppføring av lagerhall - gbnr 127/109 Mongstad
089/19	Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 214/214 Fyllingsnes
112/19	Løyve til oppføring av tilbygg driftsbygning - gbnr 58/3 Lygre indre
119/19	Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 137/23 Alver
145/19	Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 195/235 Leiknes
097/19	Løyve til rehabilitering av skorstein - gbnr 173/1 Rydland
161/19	Løyve til riving av brannskadd bustad - gbnr 179/9 Leivestad nordre
107/19	Løyve til utføring av grunn- og betongarbeid for to industrihallar - gbnr 127/147 Mongstad

143/19	Løyve til utskifting av pipe og ildstad - gbnr 84/24 Kvalvågnes
166/19	Løyve til utskifting av ventilasjonsanlegg - gbnr 188/349 Gjervik ytre
100/19	Mellombels bruksløyve for delar av tiltaket - gbnr 137/793 Alver
122/19	Mellombels bruksløyve for hovudhusvære - gbnr 141/77 Kvamme nedre
125/19	Mellombels bruksløyve for utleigedel i akse 6-12 i plan 1 og altan - gbnr 137/807 Alver
126/19	Omgjering av vedtak etter klage/Avslag på søknad om dispensasjon i frå byggjegrænse mot veg - gbnr 202/130 Hjelmås
095/19	Rammeløyve for oppføring av fritidsbustad - gbnr 124/24 Kjeilegavlen
114/19	Rammeløyve for oppføring av fritidsbustad - gbnr 124/25 Kjeilegavlen
118/19	Rammeløyve for oppføring av fritidsbustad - gbnr 124/26 Kjeilegavlen
088/19	Rammeløyve for oppføring av tilbygg - gbnr 185/133 Isdal
139/19	Rammeløyve for riving av eksisterande bygningsmasse på eigedomen - gbnr 188/66 Gjervik ytre
117/19	Rammeløyve til oppføring av bustad og frittliggande garasje samt etablering av borehol og avløpsanlegg - gbnr 195/71 Leiknes
146/19	Tillatelse til utslipp av avløpsvann frå minirensanlegg - gbnr 168/3 Eikeland søndre
105/19	Utsleppsløyve - gbnr 117/28, 117/29 og 117/32 Rosnes
116/19	Utsleppsløyve for einebustad - gbnr 195/71 Leiknes
110/19	Vedtak om endring av adresse - frå Lurevegen til Fuglevikvegen
151/19	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 127/147 - Mongstad
101/19	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 134/507-134/509 - Hilland
134/19	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 172/198 - Sjøvold
136/19	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 172/200 - Sjøvold
135/19	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 172/201 - Sjøvold

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
026/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	19/538

Referatsaker

Vedlegg:

Saksnummer	Tittel
008/19	Vedtak - tilkomstveg - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseide)

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:



LINDÅS KOMMUNE
Indås kommune
Felles postmottak Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Saksbehandlar, innvalstelefon
Svein Undheim, 51 56 89 08

Klageavgjerd i byggjesak - gnr. 100, bnr. 13, Fjellsende (Vågseidet), Lindås kommune- tiltakshavar: Trine Pedersen og Kenneth Hodneland

Fylkesmannen i Hordaland klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå kommuneplanen og løyve til å bygge veg fram til fritidsbustad. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.

Vi viser til oversending datert 7.12.2018 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet med oppnemning av Fylkesmannen i Rogaland som settefylkesmann til å gjere vedtak i saka.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommuneplanen og løyve til å bygge tilkomstveg fram til eksisterande fritidsbustad.

Det er ingen nabomerknader til søknaden. Fylkesmannen i Hordaland har i brev datert 12.6.2018 rådd frå dispensasjon.

Lindås kommune gjorde 21.6.2018 vedtak om avslag på søknaden om dispensasjon frå LNF-føremålet og etablering av veg. Etter klage frå tiltakshavar gjorde Plan- og miljøutvalet i kommunen 29.8.2018 følgjande vedtak:

" PMU tar klagen til følgje 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."



Fylkesmannen i Hordaland klaga på vedtaket 18.9.2018. Klagaren gjer mellom anna gjeldande at vegen vil gå over eit samanhengande innmarksbeite og dele det i to. Arealet som vert omdisponert er minst 300 m². Klagaren viser til at det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg og er kritisk til slik omdisponering. Ein viser til at Stortinget har skjerpa måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien. Veg til fritidsbustaden er ikkje naudsynt og vegen skal berre tene ein fritidsbustad. Slik klagaren forstår saka er vegen ikkje naudsynt for drifta av innmarksbeitet. Vegen skal gå over eit fint kulturlandskap og klagaren si vurdering er at vegen vil forringe verdien av kulturlandskapet. Det er uheldig å omdisponere dyrka og dyrkbar mark og bygge ned kulturlandskap utan at det føreligg særlege samfunnsmessige grunnar. Klagaren er også uroa for mogleg presedens saka kan få for andre vegar til fritidsbustader i kommunen. Klagaren viser til at kulturlandskapet mot Austrevatnet i stor grad er bevart. Ein ny køyreveg gjennom området vil da få negativ verknad for heilskapen og kvalitetane i kulturlandskapet. Ei oppsplitting av beiteområdet ved framføring av tilkomstvegen, vil svekke samanhengen og kvaliteten til beiteområdet.

Plan- og miljøutvalet i Lindås behandla klagen 21.11.2018 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak av 29.8.2018.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagaren har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Eigedomen ligg i eit ikkje regulert område og er avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremål) i kommuneplanen sin arealdel. Arealet er registrert som innmarksbeite og landbrukskontoret i Lindås kommune har uttala seg i saka.

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanen og frå byggegrensa mot Austrevatnet på 50 meter fastsett i kommuneplanen § 5.5. Dispensasjon kan bli gitt etter grunngjeven søknad, jf. pbl. § 19-1. Vilkåra for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnet sine interesser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og annan grønstruktur. I LNF-områda vert det berre tillate tiltak som er naudsynte for landbruket og for gardsbasert næringsverksemd basert



på garden sitt eige ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen. Det krev derfor særskilte grunnar for å dispensera frå LNF-føremålet og omdisponere Jordbruksareal.

Kommunen har peika på fleire føremoner med vegen. Det er få parkeringsplassar ved den kommunale vegen som er smal med mellom anna skulebusstrafikk. Vegen vil vere ein stor føremon for tryggleiken på den kommunale vegen ved at ein får bilar bort frå vegskuldra. Landbruksdrifta vil få store føremoner ved betra tilkomst til beiteområdet. Det skjer attgroing i beiteområdet og beitemark kan reetablerast dersom tilkomst med moderne landbruksutstyr blir mogleg. Gardbrukaren som nyttar området meiner det er gunstig å leggje ein veg over området som vil gi lettare tilkomst til større delar av beiteområdet. Landbrukssjefen i kommunen har i brev av 28.2.2018 ikkje innvendingar mot vegen fordi den kan nyttast i samband med landbruksdrifta.

Vegen er planlagt over innmarksbeite og vil dele opp beitemarka samstundes som minst 300 m² beitemark blir omdisponert til veg. Fylkesmannen ser det som uheldig å omdisponera innmarksbeite og viser mellom anna til at Stortinget har skjerpa måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 deka til 4000 deka kvart år i den nasjonale jordvernstrategien. Dyrka og dyrkbar mark bør ikkje omdisponerast utan at det er gode samfunnsmessige grunnar til det.

Sjølv om vegen kan ha nokre føremoner for landbruksdrifta som kommunen har peika på er vegen likevel ikkje naudsynt for drifta av innmarksbeitet. Vegen vil dele beiteområdet og svekke samanhengen og kvaliteten til området.

Arealet ligg ned mot Austrevatnet der det fine kulturlandskapet i stor grad er bevart. Sjølv om det er tillate ein fritidsbustad her vil det vere negativt for området å tillata ei køyreveg som vil bygge ned kulturlandskapet og redusere dei kvalitetane dette landskapet har.

Det er forståing for ønsket om tilkomstveg til fritidsbustaden og at dette vil vere ein føremon for tiltakshavar. Fylkesmannen viser likevel til at det vanlegvis ikkje kan leggjast vesentleg vekt på personlege ønsker og behov ved vurderinga av dispensasjon.

Ønske om veg til fritidsbustader gjer seg gjeldande for fleire eigedomar i kommunen der ein veg må leggjast over areal avsett til LNF-føremål og der tilhøva er om lag dei same som i denne saka. Dispensasjon i denne saka kan derfor gi ein uheldig presedensverknad for liknande saker i framtida.

Fylkesmannen vurderer det slik at omsyna bak LNF-føremålet vil bli vesentleg satt til side ved ein dispensasjon og finn etter ei samla vurdering at fordelane ved dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylt. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden om dispensasjon og samtykke til å bygga vegen.



Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 29.8.2018 og avslår søknaden om dispensasjon og samtykke til å bygge veg.

Klagen blir tatt til følge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Lone Merethe Solheim
avdelingsdirektør

Svein Asle Wiik
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Fylkesmannen i
Hordaland

Kenneth Hodneland

Vabøvegen 166 5955 Lindås
A

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
019/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019
027/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	18/3131

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 217/46 Romarheim

Vedlegg:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 217/46 Romarheim
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 27/46 Romarheim
Søknad om dispensasjon
Teikning
Kvittering for nabovarsel
Fråsegn om vegrett
Kart i målestokk 1:200
Ettersending av opplysningar - gbnr 217/46 Romarheim
Orientering til naboar
Situasjonskart
Teikning med opplysning
Erklæring om løyve til parkering
Erklæring om rett til gangveg
18_244767-2
Uttale - Dispensasjon - Naust - E39 - Gnr. 217 bnr. 46 - Lindås kommune
Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 217/46 Romarheim
Uttale frå planavdelinga - gbnr 217/46 Romarheim
Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 217/46 Romarheim
Klage på avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 217/46 Romarheim

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust på gbnr 217/46 datert 18.12.2018, vert opprettholdt. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 019/19

PM - behandling:

Framlegg frå J. Herland-Sp:

Utvalet utset saka og ber om ei synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Utvalet utset saka og ber om ei synfaring.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Sjå vedlegg

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
020/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019
028/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/3176

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for ombygging/tilbygg på eksisterande hytte med naust - gbnr 245/9 Kvamme

Vedlegg:

Søknad dispensasjon arealoverførig mv - gbnr 245/9 og 245/12 Kvamme1-Søknadsblankett
disp_signB1-DispensasjonssøknadC1-Opplysninger gitt i nabovarselC2-Kvittering nabovarsel_sign.C3-
Nabomerknad STVD1-245-9 og 14 Grk 500 Delelinje med teigarealD2-
A3_plankart_situasjonsplan_naust_hytte_245_9_14_StrandaD3-A3_Snitt
A_sit.plan_naust_hytte_245_9_14_StrandaD4-A3_Snitt
B_sit.plan_naust_hytte_245_9_14_StrandaD5-A3_Snitt
C_sit.plan_naust_hytte_245_9_14_StrandaD6-
A3_Illustrasjon_sit.plan_naust_hytte_245_9_14_StrandaD7-Illustrasjonsmodell eksisterandeE1-
FasaderE2-Plan og snittF1-Følggebrev byggesøknadQ1-Historien og bruken av nøstetAvslag på søknad
om dispensasjon for ombygging/tilbygg på eksisterande naust/hytte - gbnr 245/9 KvammeKlage på
avslag dispensasjon - 245/9 og14 KvammeKlage på avslag dispensasjon - 245/9 og 245/14Q-1.1
Angående klage på avslag dispensasjon

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8, for ombygging/tilbygg for naust/hytte nærast sjøen på gbnr 245/9, datert 18.12.2018, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 020/19

PM - behandling:

Framlegg frå Vetlemøy Wergeland-Krf:

Utvalet utset saka og ber om ei synfaring.
Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Utvalet utset saka og ber om ei synfaring.

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 Vestland 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 sett inn regionale mynde som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 245/9

Adresse: Stranda 170, 5993 Ostereidet

Tiltakshavar/eigar: Lise Olsmo Oen og Bente Olsmo Høgheim og tiltakshavar Gunnar Olsmo.

Klagar: Kålås Bygg AS på vegne av heimelshavarar og tiltakshavar.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8, for ombygging/tilbygg til endra bruk for naust/hytte nærast sjøen på fritidseigedomen gbnr 245/9 (parsell A). Eksisterande naust/hytte har opplyst BYA på 39m². Ny bebyggelse for naust/hytte er opplyst i søknadskjema på side 2 å ha BYA på 77,2m². Samla BYA med omsøkte tiltak er 116,2m².

Slik administrasjonen les teikningane, så går ikkje noverande naust/hytte ut i sjø. Eksisterande grunnmur for naust/hytte skal forsterkast slik at fotavtrykket for eksisterande naust/hytte vert uforandra. Tilbygget forlenger fotavtrykket i bakkant av eksisterande naust/hytte. Tilbygget skal koplast saman med eksisterande vegg mot nord/øst. Eksisterande naust/hytte har ikkje innlagt vatn eller avløp. Bruken vert endra frå eit naust/hytte utan innlagt vatn/avløp, manglande takhøgde på eksisterande hyttedel til å vere eit naust/hytte med alle hovedfunksjonar, tilstrekkeleg takhøgde samt eit tilbygg. Med omsøkte tiltak vil del av bygget nærast sjøen bestå av naust i første etasje og ombygd hytte i andre etasje, mens det nye tilbygget vil vere i ein etasje.

Det vart gjeve avslag på dispensasjonssøknaden i vedtak datert 18.12.2018.

Det er motteke klage på vedtaket av Kålås Bygg AS på vegne av heimelshavarar den 02.01.2019.

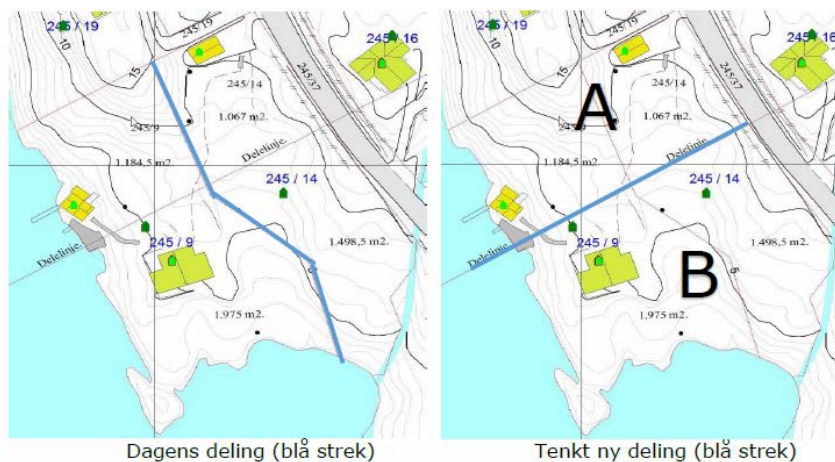
Administrasjonen har i avslaget på dispensasjon ikkje vurdert vatn og avløp. Dette fordi

avslaget er basert på plasseringa av bygget og dei omsyna LNF-føremålet og vernet av strandsona skal ivareta. Dersom PMU gjev dispensasjon, så omhandlar ikkje dispensasjonen vatn- og avløp. Dispensasjon for vatn og avløp må særskilt avklarast i etterkant.

Saksutgreiing - historikk for eigedomen

Kommunen har i vedtak, datert 18.12.2018, i sak 17/2743 – gbnr 245/9 og 245/14 –, gjeve dispensasjon til arealoverføring til uendra bruk. Eigedomens historikk vert gjort rede for i sak 17/2743 – frå ein eigedom i matrikkelen til to sjølvstendige eigedomar. Med innvilga dispensasjon til arealoverføring i sak 17/2743 og evt. innvilga søknad om arealoverføring, så vil parsell A (gbnr 245/9) ha naust/hytte og parsell B (gbnr 245/14) ha fritidsbustad slik at begge eigedomane vil ha bygningsmasse tilsvarande småhus og framstå som bygd.

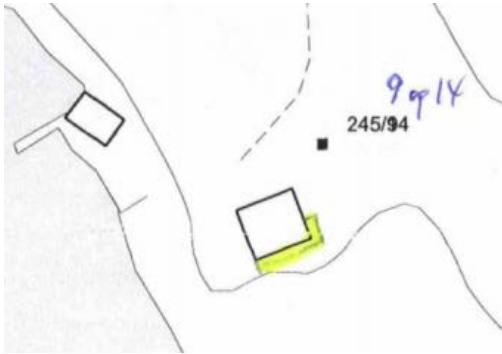
Ønska delelinje for eigedomane vert illustrert i dispensasjonsøknaden i sak 17/2743:



I følgje tiltakshavar er gbnr 245/9 (parsell A) med naust/hytte nærast sjøen oppført i år 1947. Fritidsbustad gbnr 245/14 (parsell B) er oppført i 1960. Kommunen legg til grunn at bygga er eldre enn 1965 (tidspunktet da første bygningsloven trådte i kraft) er lovleg oppført utan krav til søknad og utan krav til ferdigattest.

Tidlegare saker på eigedomen gbnr 9 og 14:

Sak 1998/3232 – Tilbygg på fritidsbustad, Ca 48m². Godkjent som motteken melding om byggjearbeid, datert 24.07.1998.



Sak 2011/2548 -gbnr 245/9 og 14. Dispensasjon frå LNF samt byggjeforbodet for oppføring av garasje i strandsona. Løyve til oppføring av frittliggande garasje på 25m² frå PMU, datert 13.06.2012.

Planstatus

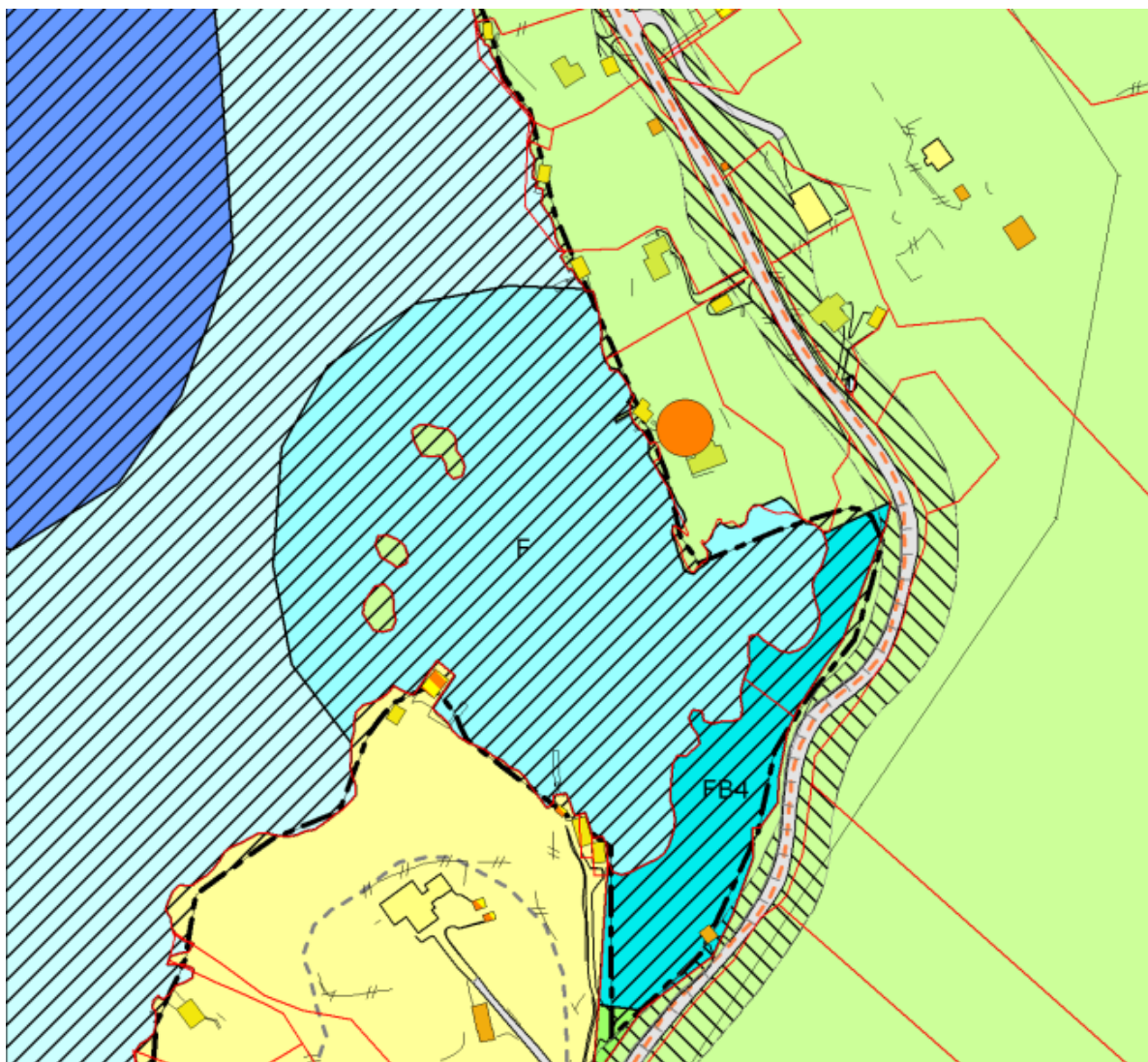
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023 er definert som LNF. Eigedomen ligg innafor 100-meters beltet mot sjø. Ca. halvparten av eksisterande naust/hytte ut mot sjø ligg innafor særskilt omsynsone for sjø avsett til friluftsføremål (F).

Dispensasjon

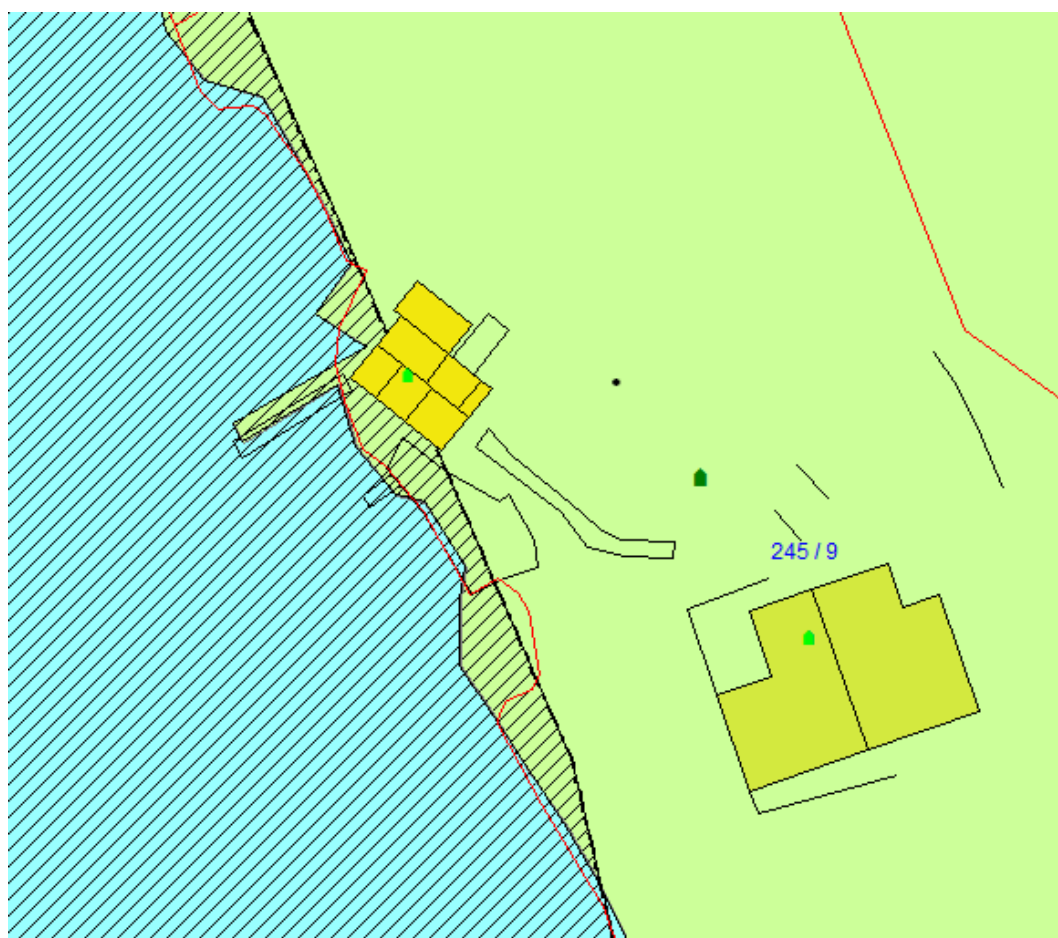
Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8, for ombygging/tilbygg til naust/hytte nærast sjøen på gbnr 245/9.

Kart/Foto

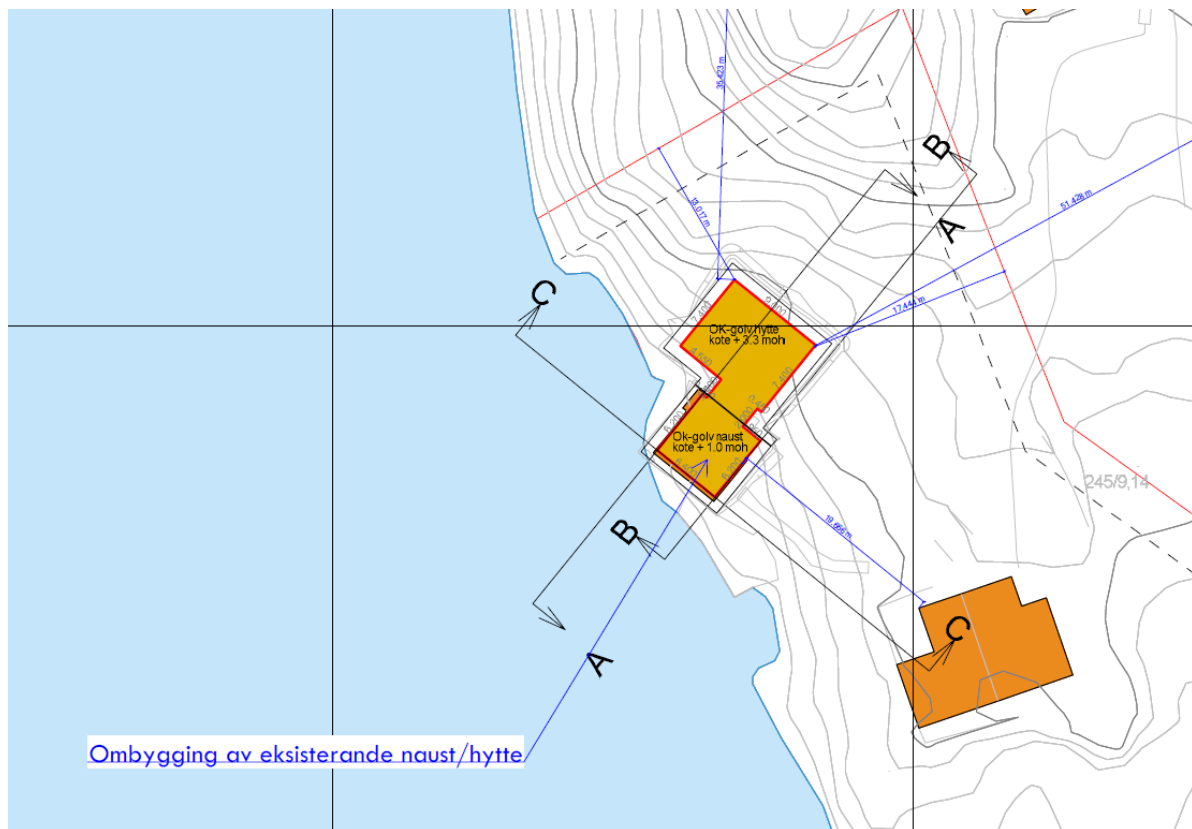
Oversiktskart KPA



KPA med vist svart stipla linje for omsynsone i sjø for friluftsliv (F)



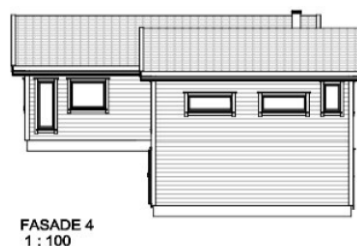
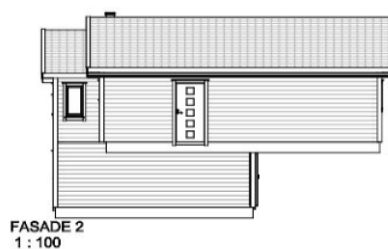
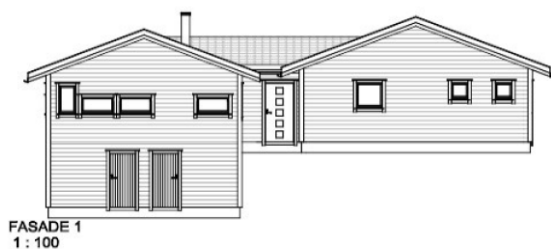
Situasjonskart, datert 23.06.2018



Skråfoto 2012



Fasadeteikningar



Klage

Klagar viser i klagen til at eksisterande BYA for naust/hytte nærast sjøen er 39m². Med omsøkte tiltak vert BYA 116,2m². Med omsøkte tiltak vil naust/hytte nærast sjøen (gbnr 245/9 på parsell A) og fritidsbustad (gbnr 245/14 på parsell B) vere tilnærma like store. I høve privatiserande effekt, så er det take omsyn til dette ved at tilbygget er lagt på ei naturleg hylle i terrenget og med stigande terreng i bakant. Dette dempar inntrykket frå sjø og gjev ein best mogleg skånsam fjernverknad sett frå sjø. Denne delen av eigedomen går bratt mot sjø og kan difor ikkje sjåast som ein brukbar friluftsområde eller strandsone. Omfattande terrenginngrep i strandsona vert unngått med omsøkte plassering av tilbygget. For å vise fram plassering i terrenget og det relle inntrykket, kan ein synfaring vere naudsynt.

I høve vesentleg storleik og omfang, så er omsøkte tiltak innafor det som må reknast som normalt og akseptert for fritidsbustader.

I høve presedensverknad, så er representerer ikkje det omsøkte tiltak eit større bygg. Bygget er innafor det som er normalt og ønskjeleg for fritidsbustader.

I høve personlege omsyn, så opplys tiltakshavar at som ein del av eit generasjonsskifte (der døtrene er heimelshavarar av eigedomane gbnr 245/9 og 245/14), så er det rimelig at naust/hytte nærast sjøen gis dispensasjon til omsøkte tiltak. Døtrene får kvar si fritidsbustad av tilsvarande same storleik på kvar sin eigedom. Dette vil gje dei ein større nytteverdi for den neste generasjon og kunne vere med å bevare det gode familieforholdet.

Det vert vist til fullstendig klageskriv.

Vurdering

I avslaget var vurderinga:

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjelig å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. LNF-føremålet skal ivareta jordvernet, landbruket og vidare sikre naturområde med betyding for friluftslivet og sikre ålmenta si rett til fri ferdsel i utmark.

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt vekt på at tilbygget legg beslag på areal nytta til natur og fritidsføremål. Ytterlega nedbygging av eigeidomen vil kunne avgrense ålmenta si natur- og friluftsinteresser. Fritidseigeidomen er ein del av eit samanhengande LNF-område. Ein dispensasjon til tiltaket vil kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av meir utbygging i LNF-området.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigeidom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensas.

Etter dagens pbl. står strandsonevernet sterkt. Strandsona er underlagt eit særskilt vern. Strandsonevernet er såleis eit tungtvegande omsyn i vurderinga. Det skal mykje til for å gje dispensasjon frå dette føremålet.

Privatiserande effekt

Eksisterande situasjon med naust/hytte har ein vesentleg privatiserande verknad på strandsona og har gitt strandsona eit bygd preg. Naust/hytte ligg som eit markert landskapselement i strandkanten. Dette gjer seg særleg gjeldande frå sjøen. Tilbygget vil kunne forsterke dette bilete og framstå som dominerande landskapselmenet frå sjøsida fordi naust/hytte vil liggje godt synleg nær strandlinja samt at bygget har ein mønehøgde på ca. 7,2 meter. Dette til tross for at tilbygget er trekt i bakkant av eksisterande naust/hytte. Privatiseringsverknaden og byggepreget i strandsona vil auke. Tilbygget går i retning strandlinja som gjer at avstanden til sjø vert kortare.

Vesentleg storleik og omfang

Kommunen har samanlikna med andre liknande saker. Dispensasjon for tilbygg på 30m² på fritidsbustad på gbnr 245/12 vart gjeve i sak 14/312, datert 05.06.2014. Avslag på dispensasjon for tilbygg på 58m² på gbnr 245/18 vart gjeve i sak 17/2017.

I vår sak på gbnr 245/9 er tilbygget på 77,2m². På gbnr 245/18 i sak 17/2017 vart tilbygget på 58m² anset av Fylkesmannen å vere av vesentleg storleik når fritidsbustaden ligg i 100-meters beltet i eit LNF-område. Dei same omsyna gjør seg gjeldande i vår sak og endog

sterkare då tilbygget er 19m2 større enn omsøkte tiltak på gbnr 245/18. Eksisterande fritidsbustad har bebygd areal (BYA) på ca. 120m2. Med tilbygget vil bygd areal (BYA) vere 197,2m2.

Presedensverknad

Presedensverknaden vert vurdert som omfattande i denne saka. Ein dispensasjon vil kunne innebære at det ikkje vert sett grenser på storleiken på fritidsbustader i byggeforbodsona. Dersom kommunen innvilger dispensasjon, vil vurderinga kunne leggst til grunn i andre liknande saker og opne for større bygg i byggeforbodsona. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

På denne bakgrunn er det kommunen si vurdering at ein dispensasjon i denne saka vil sette omsyna bak natur-og friluftsinnteresser (LNF-føremålet) og omsyna bak byggjeforbodet mot sjø vesentleg tilside.

Begge vilkåra for å gje dispensasjon må vere oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Sidan det første vilkåret ikkje er oppfylt, så går ikkje administrasjonen inn på ein nærare vurdering av om det andre vilkåret er oppfylt.

Administrasjonen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) og byggjeforbodet mot sjø, pbl. §1-8, ikkje er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Administrasjonen legg til grunn at det ikkje er omtvista at ny bebyggelse har opplyst BYA 77,2m2. Administrasjonen legg klagars opplyste arealregnskap til grunn.

Med omsøkte tiltak vert bruken endra frå å vere eit naust/hytte utan innlagt vatn/avløp, manglande takhøgde på eksisterande hyttedel til å vere eit naust/hytte med alle hovedfunksjonar, tilstrekkeleg takhøgde samt eit tilbygg.

Administrasjonen fastheld si tidlegare konklusjon slik den var i avslaget med følgjande tillegg:

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett , har kommunen lagt vekt på at omsøkte tiltak legg beslag på areal nytta til natur og fritidsføremål. På oversiktskart KPA ligg ca. halvparten av eksisterande naust/hytte ut mot sjø innafor særskilt omsynsone

for sjø avsett til friluftsføremål (F). Rett i nærleiken av eigedomen er det eit friluftsområde (FB4) som er avsett til badeområde. Sjølv om den del av eigedomen som skal nyttast til omsøkte tiltak er bratt, vil ytterlega nedbygging av eigedomen kunne avgrense ålmenta si natur- og friluftsinteresser for eit område med særskilte friluft- og badeinteresser. Ein dispensasjon til omsøkte tiltak, vil kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av utbygging i eit friluftsområde med særskilte friluft- og badeinteresser. Fritidseigedomen er ein del av eit samanhengande LNF-område. Ein dispensasjon til tiltaket vil kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av meir utbygging i LNF- området og i strandsona.

Etter dagens pbl. står strandsonevernet sterkt. Strandsona er underlagt eit særskilt vern. Strandsonevernet er såleis eit tungtvegande omsyn i vurderinga. Det skal mykje til for å gje dispensasjon frå dette føremålet.

Privatiserende effekt

Eksisterande situasjon med naust/hytte har ein vesentleg privatiserende verknad på strandsona og har gitt strandsona eit bygd preg. Naust/hytte ligg som eit markert landskapselement i strandkanten. Dette gjer seg særleg gjeldande frå sjøen. Ombygginga/tilbygget vil kunne forsterke dette bilete og framstå som dominerande landskapselmenet frå sjøsida fordi naust/hytte vil liggje godt synleg nær strandlinja samt at bygget har ein mønehøgde på ca. 7,2 meter. Dette til tross for at sjølve tilbygget er trekt i bakkant av eksisterande naust/hytte og plassert på ei naturleg hylle i terrenget med stigande terreng i bakant slik at ein unngår omfattande terrenginngrep. Privatiseringsverknaden og byggepreget i strandsona vil auke. Tilbygget går i retning strandlinja som gjer at avstanden til sjø vert kortare.

Vesentleg storleik og omfang

Kommunen har samanlikna med andre liknande saker. Dispensasjon for tilbygg på 30m² på fritidsbustad på gbnr 245/12 vart gjeve i sak 14/312, datert 05.06.2014. Avslag på dispensasjon for tilbygg på 58m² på gbnr 245/18 vart gjeve i sak 17/2017.

I vår sak på gbnr 245/9 er ny bebyggelse med opplyst BYA 77,2m². På gbnr 245/18 i sak 17/2017 vart tilbygget på 58m² anset av Fylkesmannen å vere av vesentleg storleik når fritidsbustaden ligg i 100-meters beltet i eit LNF-område. Dei same omsyna gjer seg gjeldande i vår sak og endog sterkare då ny bebyggelse er 19,2m² større enn omsøkte tiltak på gbnr 245/18.

Personlege omsyn

Omsøkte tiltak er frå tiltakshavars side grunngitt i personlege omsyn. Når det gjeld personlege omsyn 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.

Oppsummert

I vår sak er det ikkje sjølve storleik og omfang i høve kva som er normalt og akseptert for fritidsbustad som har vore utslagsgivande. Det er plasseringa i eit natur-friluftsområde i strandsona som vert avgjerande for avslaget. Eitkvart tiltak på omsøkte plassering, vert difor underlagt ein særskilt streng vurdering. Fritidsbustaden er plassert synleg frå sjø, særleg når omsøkte tiltak vert gjennomført og dette verkar privatiserande i strandsona. Allmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser, vert undergrave med å behalde eksisterande fritidsbustad.

På denne bakgrunn er det kommunen si vurdering at ein dispensasjon i denne saka vil sette omsyna bak natur-og friluftsinnteresser (LNF-føremålet) og omsyna bak byggjeforbodet mot sjø vesentleg tilside.

Begge vilkåra for å gje dispensasjon må vere oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Sidan det første vilkåret ikkje er oppfylt, så går ikkje administrasjonen inn på ein nærare vurdering av om det andre vilkåret er oppfylt.

Administrasjonen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) og byggjeforbodet mot sjø i pbl. §1-8 ikkje er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Etter dette kan ikkje administrasjonen sjå at det er kome fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018003176&



Saksframlegg

Saksnr: 029/19	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	27.03.2019

Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga			Anne Lise Molvik	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	19/381	Klassering:	

Søknad om dispensasjon og oppføring av tilbygg til eksisterande bustad - gbnr 147/47 Sellevoll

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, for oppføring av 2 tilbygg og terrassar til eksisterande bustad på gbnr 147/47 slik det er søkt om.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.10.2018, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja 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.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

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

Saksopplysningar

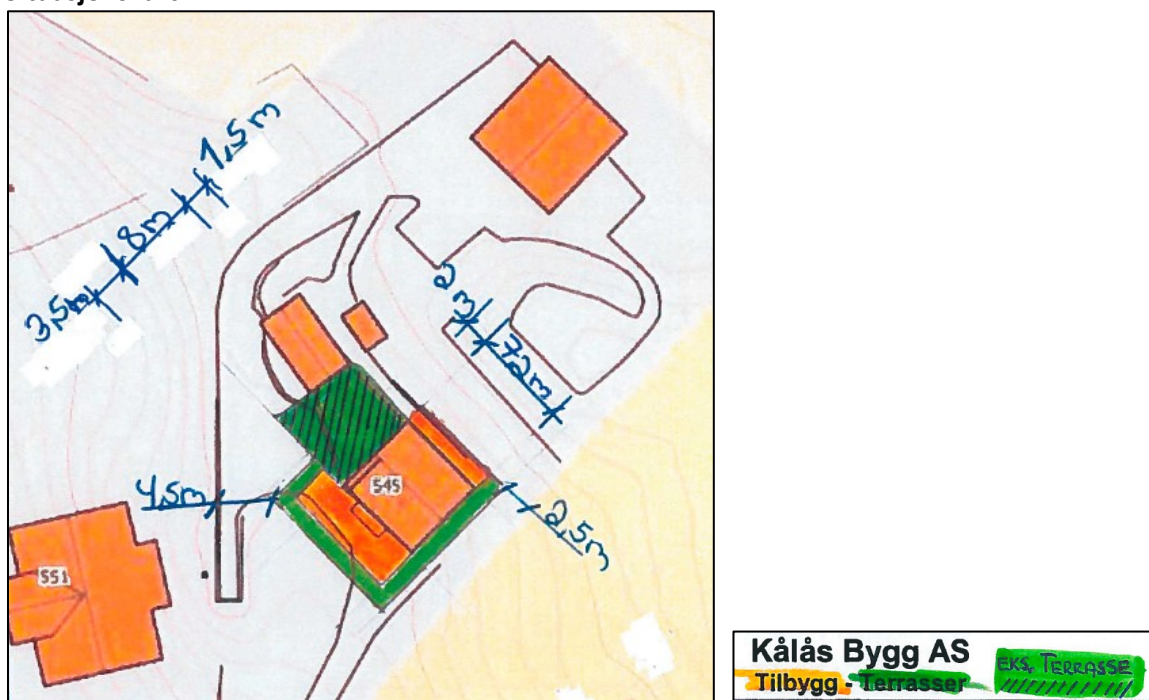
Eigedom: Gbnr 147/47
Adresse: Skarsvegen 545
Tiltakshavar/eigar: Dan Andre Litleskare
Ansvarleg søkjar: Kålås Bygg AS

Saka gjeld

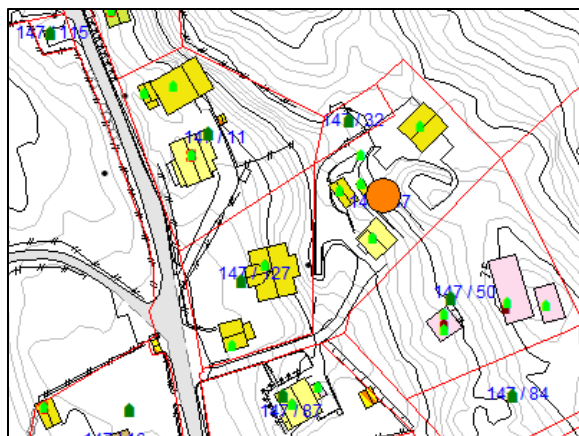
Saka gjeld søknad om etablering av 2 tilbygg og terrassar til eksisterande bustad på gbnr 147/47 Sellevoll. Dette omfattar eit mindre tilbygg mot nordaust på hovudplan med eit bruksareal oppgitt til 7,5 m² og eitt tilbygg mot sørvest som går over to plan og har eit bruksareal oppgitt til 62,1 m². I tillegg omfattar tiltaket ny terrasse på aust- og sørsida av bygget og legalisering av etablert terrasse mot nordvest. Samla bygd areal for dei omsøkte tiltaka er opplyst til 140 m² BYA.

Etter gjennomført tiltak får eiegdomen eit samla bygd areal opplyst til 344,7 m² der bustaddelen utgjer 201,2 m². Utnyttingsgrada er oppgitt til 16,6 % BYA.

Situasjonskart



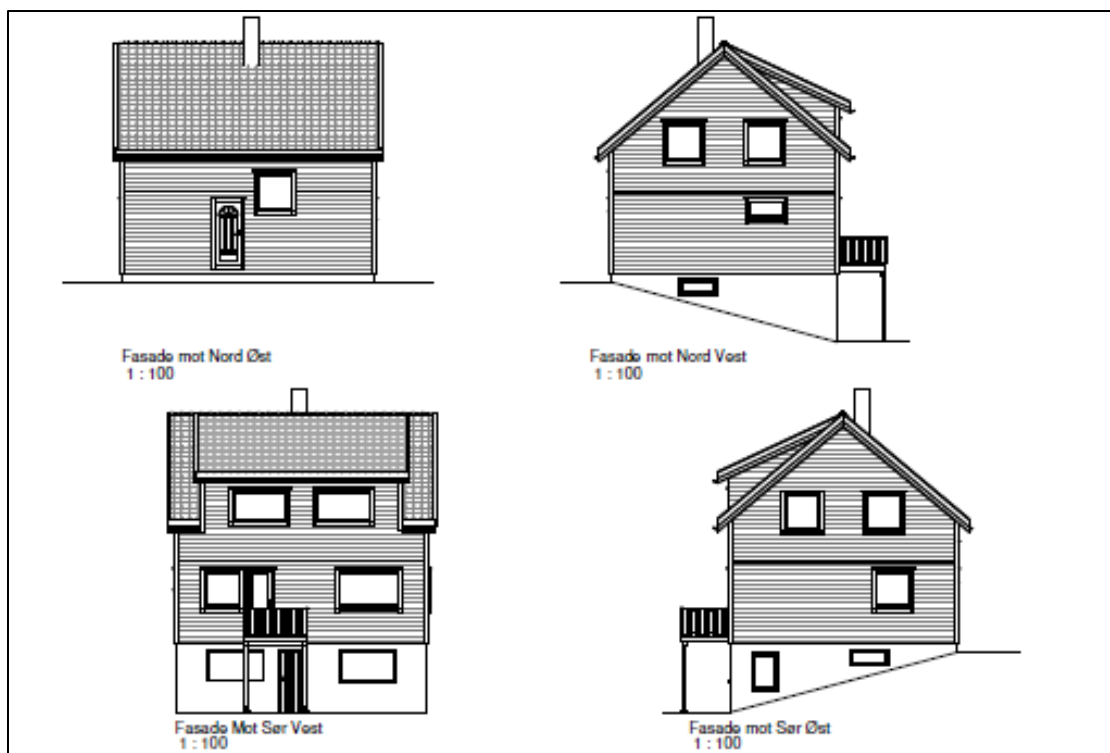
Grunnkart



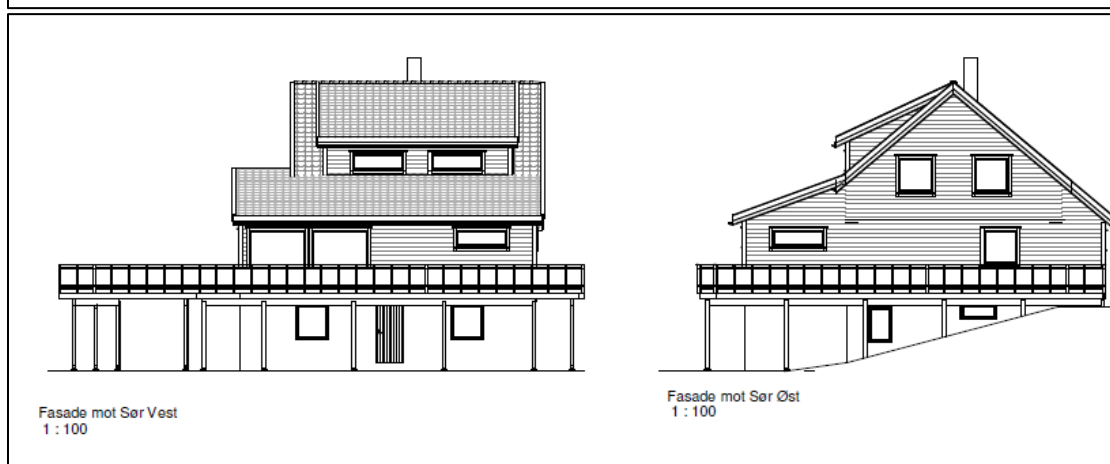
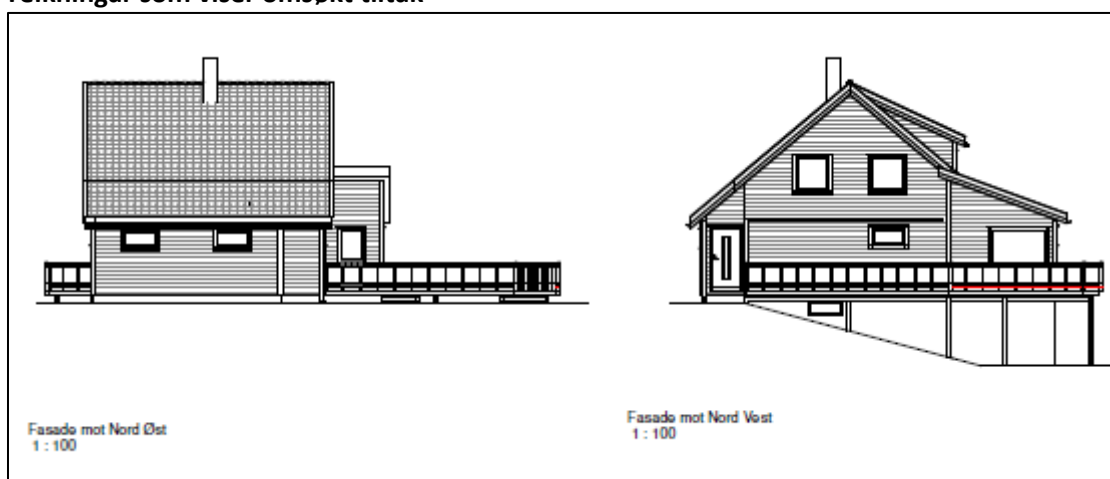
Ortofoto



Teikningar av eksisterande bustad

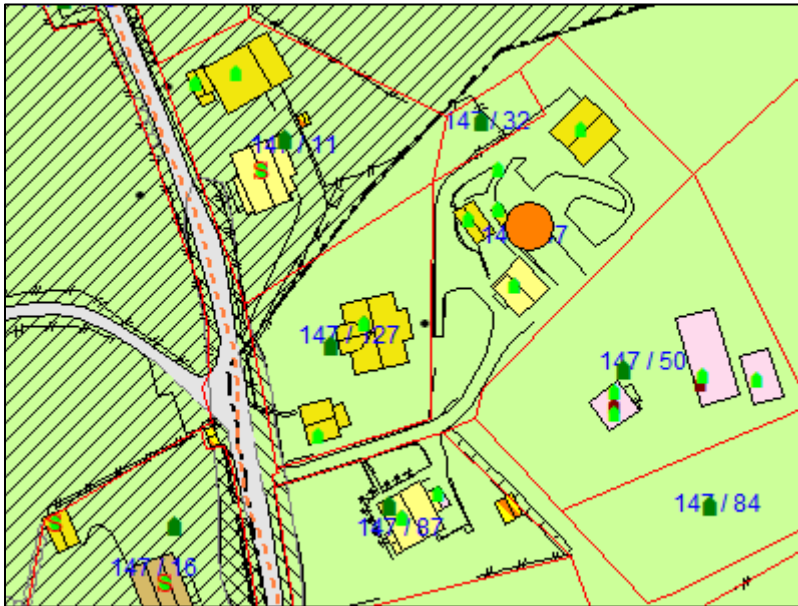


Teikningar som viser omsøkt tiltak



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Tiltaket er i strid med arealføremålet og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon.



Dispensasjon

Tiltaket og plangrunnlag

Tomta det er tale om i dette tilfelle 147/47 er bebygd og bebudd pr. i dag. Vedlagte terningar av eksisterande bustad er basert på mål og skisser av bustaden som er oppteikna elektronisk får å enklast mogleg kunne gjere endringar på teikning til ny situasjon som no vert søkt om.



Kartutsnitt av den aktuelle tomta til venstre – 142/18

Tomta ligg i LNF området tett i lag med og, grensar til, fleire eigedomar som er bebygd.

Bustaden på tomta i dag er 60,9m² BYA og 140m² BRA og strekkjer seg over 3 etasjar. Det er etablert terrasse på nord-vest sida som vist på situasjonsplan.

Det er tiltakshavar sitt ynskje å få etablert to mindre tilbygg med tilhøyrande terrasse samstundes som ein ynskjer terrassen mot nord-vest legalisert. Tilbygga vil gjere bustaden meir hensiktsmessig ved at ein får

etablert vindfang ved inngangspartiet og etablert stove som ikkje er del av kjøkkenet.

Tiltaket kjem i konflikt med kommuneplanens arealdel med tanke på arealføremålet for tomta, som i kommuneplanen er sett av til LNF. Ein søker difor dispensasjon frå PBL §11-6 – «rettsverknad av kommuneplanen».

Omsynet bak LNF området er hensynet til landbruk, natur og fritidsinteresser. Det vil vera uheldig om ein tilet tiltak som bidrar til nedbygging av landbruket over tid eller medfører ei større privatisering av naturområdet. Det er eit viktig prinsipp at allmennheten skal ha tilgang til natur og friluftsliv, og at landbruket sine interesser vert ivaretatt.

Dispensasjon rettsverknad av kommuneplanen - vurdering / begrunnelse

I denne saka vert det blant anna søkt dispensasjon med bakgrunn i tiltakshavar sitt ynskje om å tilretteleggja bustaden slik at den vert meir teneleg. I dag kjem ein meir eller mindre direkte inn i eit stort rom som er stove / kjøkken / gang og trapp. Ved å etablere vindfang som omsøkt kan ein skilje bruken av romma på ein betre måte og ha skitne klede osv. i ei anna «sone» en kjøkkenet er.

For stova sin del er det ynskjeleg med ein stovedel som er separat frå kjøkkenet, slik at kjøkkenet og spisestova kan stå igjen i opprinneleg del. Areal og utforming i dag, med trappa og pipa som deler opp arealet, er vanskelig å få god innreiing på noko som vert heilt annleis gjennom etter oppføring av tilbygga.

Det kan slik me ser det vera både viktig og riktig å bidra til at unge folk kan etablere seg i dette området. Dette vil i sin tur bidra til å oppretthalda busetnad i et området som i stor grad er bebudd av «godt vaksne» generasjonar og på den måten bidrar ein dispensasjon til å oppnå lokale målsettingar om «ta heile kommunen i bruk».

Tiltaket vil ikkje medføre særleg behov for større terreng-inngrep all den tid tomta er bebygd. Tilbygga i seg sjølv er relativt små i omfang og terrassane vert ståande på søyler. Grunnen til at ein ynskjer å etablere terrasse på sør-øst og sør-vest sida er vedlikehald og ikkje minst estetiske årsaker. Det er også bakgrunnen for størrelsen som er valt. Bustaden strekkjer seg over 3 etasjar på desse sidene og ved å sikra tilkomst gjennom terrasser både lett og tryggar ein framtidig vedlikehald. Estetisk framstår bustaden som mykje meir tidsriktig og med ein betydelig betre visuell kvalitet som følgje av bruddet i høgda terrassen medfører samt endring i bredde / lengde forholdet tilbygget og terrassen medfører sett opp mot eksisterande.

Terrassen som er skravert på teikning og situasjonsplan er bygd pt. og ein ynskjer den legalisert som del av denne søknaden. Dette er det som i dag, og i framtida, vert nytta som sol – og oppholdsterrasse. Teikningar med namn «Omtegnert bustad» viser situasjon etter gjennomføring av tiltaket inkludert denne terrassen.

Tiltaket vil ikkje medføre nedbygging av landbruksareal, eller bidra til privatisering av naturområdet på nokon måte. Tomta er allereie bebygd, det bur folk der og eigedomen er fullt ut tilrettelagt for formålet.

Med bakgrunn i dette ser vi ikkje at ein dispensasjon i dette tilfellet skulle skapa presedens, hensynet til LNF området vert ikkje tilsidesett og fordelane er klart større en ulempe – det bør difor kunne gjevast dispensasjon.

Oppsummering

Tiltaket består i to tilbygg med tilhørende terrasser samt legalisering av eksisterende terrasse på fasade mot nord vest. Ein dispensasjon vil etter vårt syn ikkje bidra til nedbygging av landbruks- eller natur interesser og arkitekturen er utført på ein slik måte at tradisjonell byggeskikk vert ivareteken og gjer eit bygg med betydelig betre visuelle kvaliteter etter gjennomføring.

Det vil bidra til varig busetjing i området på ein allereie bebygd tomt. Infrastruktur er å plass og tiltaket medfører ingen endring i dette, ingen av tilbygga har innlagt vatn eller avløp. Me kan ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka vil skapa uheldig presedens då tomten allereie er bebygd og tilrettelagt.

Etter vår vurdering vert ikkje hensynet bak reglane vesentleg tilsidesett og fordelane er klart større en ulempe - det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

Nabovarsel

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

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.10.2018.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 2,5 meter. Eigar av gbnr 147/50 har i erklæring datert 17.01.2019 gitt samtykke til at eigar av gbnr 147/47 kan føra opp tilbygg med tilhørende terrasse inntil 1,0 meter frå eigedomsgrensa. Eigar av gbnr 147/50 fråskriv seg retten til å føra opp tiltak på sin eigedom nærare omsøkt tiltak enn det som er fastsett i lov og forskrift. Tiltaket er plassert innanfor byggjegrænse i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Eigedomen har privat vassforsyning frå borehol og privat avløpsløyving.

Det omsøkte tiltaket medfører inga endring i forhold til eksisterande situasjon.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

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

Det omsøkte tiltaket vil ikkje medføre endring av eksisterande situasjon når det gjeld tilkomst, avkøyrse eller parkering.

Visuelle kvalitar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav i byggteknisk forskrift, TEK 10, jf pbl § 31-2, for tiltak på eksisterande bygg. Ansvarleg søker skriv:

I henhold til til PBL §31-2 søker ein med dette fravik frå kravet til ventilasjon og energieffektivitet gitt i teknisk forskrift.

- *Det vil for dette tiltaket sin del vera svært vanskelig å oppnå tilfredstillande ventilasjon for heile bygget, all den tid det berre er ein liten del som skal byggast på, montering av ventilasjonsanlegg krev store ombyggingar på heile bustaden og kostnaden med ei fullstendig ombygging av heile bustaden for å få plass til ventilasjonskanalar vil være svært høg. Kostnaden står ikkje i forhold til omfanget av tiltaket eller effekten ein oppnår.*
- *Bustaden har i dag «naturlig» ventilasjon, slik som var normal byggjemåte tidlegare. Å montera ventilasjonsanlegg, utan å byggje om å tette heile bygget, er vurdert til å ha liten effekt på energieffektiviteten og kan i tillegg får negativ verknad på eksisterande bygningsmasse.*
- *Ein vil ikkje klare varmetapsverdi for heile bygget som forutsett i TEK. For delar av tilbygga vil ein oppnå dagens standard med hensyn til varmetap, men for delar bygningen vil det vera vanskeleg å ha tilstrekkelig med isolasjon samstundes som ein ivaretek overgang nytt/gammalt på ein god måte.*

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 føreseigna 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.

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

Omsøkte tiltak gjeld etablering av nye tiltak knytt til eksisterande bustad. Eigedommen ligg i område med fleire fradelte tomtar som er bygd ut med bustad og tilhøyrande anlegg. Det skal ikkje etablerast

fleire nye bygg, men først opp to tilbygg og terrassar til eksisterande bustad. Bruken av bygget blir uendra. Tiltaka skal plasserast på eigen grunn som allereie er bygd ut og tatt i bruk til bustadføremål og vil ikkje leggja beslag på eller ha negativ innverknad på dei omsyn som gjer seg gjeldande innanfor LNF-føremåla. Tilbygga er kvar for seg innanfor innafor retningslinjene i føresegnene til kommuneplanen punkt 5.6, som gjeld mindre tiltak som det kan gjevast dispensasjon for på eksisterande bustadeigedomar i LNF-område. Kommunen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaka vil gje ein tenleg bustad i tråd med tiltakshavar sine ønskjer. Tiltaket har tilfredsstillande utforming både i forhold til eksisterande bustad og omgjevnader. Administrasjonen vurderer at tiltaka ikkje vil gje særlege ulemper og at fordelane ved tiltaket er klart større enn ulempene.

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

Plassering

Krav til avstand mellom byggverk og nabogrense følgjer av § 29-4 i plan- og bygningslova og skal som hovudregel ikkje vera under 4 meter. Kommunen kan likevel godkjenna at byggverk vert plassert nærmare nabogrensa når eigar av naboeigedom har gitt skriftleg samtykke, jf pbl § 29-4 bokstav b).

Avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4 skal i hovudsak ivareta omsynet til brannvern og trongen for å sikra lys, luft og ein viss avstand mellom bygg. Avstand mellom omsøkt tiltak og grensa mot gbnr 147/50 er oppgitt til 2,5 meter.

Kommunen vurderer i dette tilfelle å kunne godkjenna plasseringa slik det er søkt. Det er i vurderinga lagt vekt på at grunneigar har gitt skriftleg samtykke og at avstand mellom nabobygg er større enn 8 meter slik brannvernomsyn og andre omsyn som regelen skal ivareta er stetta.

Plasseringa av tiltaket vert godkjend den går fram av situasjonsplanen.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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](#)

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

1-Søknad om tillatelse_sign.	271209	15.03.2019
A1-Opplysninger om ytre rammer	271210	15.03.2019
F1-Følgerev byggesøknad	271222	15.03.2019
B1-Søknad dispensasjon	271211	15.03.2019
B2-Fravik TEK	271212	15.03.2019
D1-107 Situasjonsplan	271215	15.03.2019
E1-101 Eksiterande plan og snitt	271216	15.03.2019
E2-102 Eksiterande Fasader	271217	15.03.2019
E3-103 Revidert plan 1 og 2 etasje	271218	15.03.2019
E4-104 Revidert plan kjeller og snitt	271219	15.03.2019
E5-105 Revidert Fasade 1 og 2	271220	15.03.2019
E6-106 Revidert Fasade 3 og 4	271221	15.03.2019
G1-Gj.plan_V1_sign.	271223	15.03.2019
Q2-Naboerklæring sign.	271228	15.03.2019

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
030/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	19/54

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 209/7 Høyland

Vedlegg:

Tilleggsdokumentasjon - gbnr 209/7 HøylandSøknad om arealoverføring - gbnr 209/7

HøylandOpplysninger gitt i nabovarselNabovarsel med kartKvittering for nabovarsel med kart

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 5.5 i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av om lag 15,5 mål frå gbnr. 209/7 til 209/8.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav m vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 15,5 mål frå gbnr.209/7 til gbnr 209/8 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 08.01.2019, jf. pbl. § 29-4.

Arealet sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Bortfall av løyve:

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

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til avgjerd i plan- og miljøutvalet. Dersom plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 209/7

Adresse: Høylandsvegen 308

Tiltakshavar/eigar: Oddvar Eide

Ansvarleg søkjar: Alf Kålås

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 15 mål landbruksareal. Arealet som skal arealoverførast er til uendra bruk og skal nyttast vidare til landbruksføremål. Parsellen ligg ned mot vatnet og det er søkt om dispensasjon i frå føresegn 5.5 i kommuneplanen sin arealdel vedkomande byggje- og deleforbod innafor 50 meter til vassdrag.

Det går fram av søknad at arealet som skal overførast til bnr. 8 er på om lag 15 mål. Vi viser til vedtak etter jordlova vår referanse 19/684 - 19/7622 der arealet er berekna til å vere 15532 m². Dette arealet samsvarar med innsendte situasjonskart i søknaden og vi legg til grunn at det er dette arealet som skal overførast til bnr. 8.

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

Søknad gjeld ikkje endring eller nyetablering av vatn- og avlaupshandtering for eigedomen.

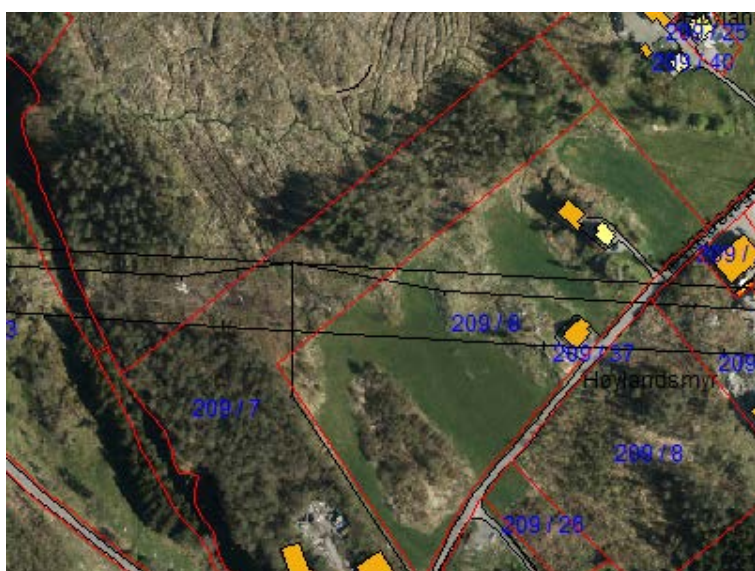
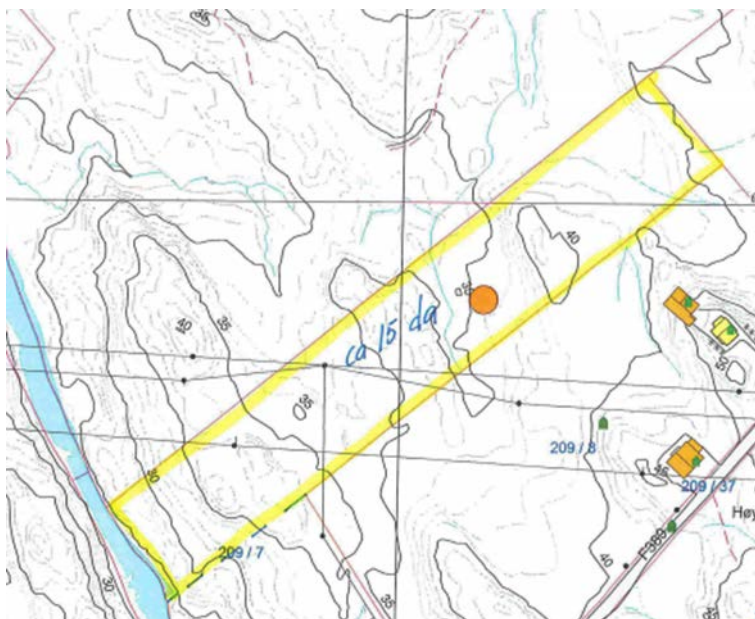
Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Det er ikkje søkt om avkøyrsløse, tilkomstveg eller parkering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF føremål.

Kart/Foto



Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon i frå kommuneplanen sin føresegn 5.5 med slik grunngjeving:

Grunnen til søknaden om frådelinga er at Alf Kålås - eigar av parsellen 208/7 skal selja denne med bygningar og utmarksområde. Det er då naturleg at den omsøkte parsellen på ca 15 mål utmarksområde med ei breidde på 50 m, - som i største delen grenser til 208/8, vert å tilhøyra denne garden. Prisen for den frådelte parsellen er avtalt til kr. 15.000,-. Oddvar Eide skal betala alle gebyr og kostnader for å få parsellen overført. Utmarksområdet skal nyttast til eigen vedproduksjon og til litt planting av juletrær til eige bruk, kanskje også litt oppdyrking i tillegg til dyrka mark på garden. Det er ingen andre planar for denne parsellen.

Vi er kjend med arealplanen til Lindås Kommune i området, og er kjend med 50 m grensa til elva. Vi er og kjend med at det kjem ein vannledning til Vassverket og kommunen - gjennom denne parsellen. Vi har ingen merknader til denne.

Vi søker herved om dispensasjon frå kommuneplanens føresegn 5.5 til arealoverføring av denne parsellen.

Vonar dette er greitt, og at den omsøkte parsellen kan innførast til 208/8.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland. Det er ikkje kome uttale til søknaden.

Det ligg føre vedtak om frådeling etter jordlova § 12 i vedtak datert 05.03.2019 i sak 19/684 - 19/7622 .

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 føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innfor 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.

Omsynet bak byggje- og deleforbodet langs vassdrag er å gje dette området eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

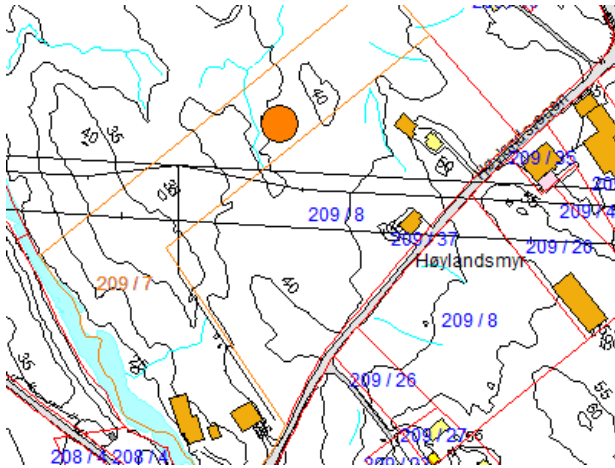
I denne saka er det arealoverføring av ein del av ein eigedom som skal nyttast i samsvar med dagens bruk. Vurderinga er at arealoverføringa ikkje vil setje omsyna bak byggegrensa mot vassdrag til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet ikkje endrar bruk som følgje av overføringa. Vidare går det fram av søknad at arealet skal nyttast til landbruksføremål og vil slik sett kunne styrke driftsgrunnlaget for bnr. 8. Slik vi vurderer det er det mindre avgjerande kva eigedom arealet ligg til då begge er landbrukseigedomar og bruken er knytt til dette føremålet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå 5.5 i kommuneplanen sin arealdel er oppfylt.

Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det føl vidare av pbl § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.



Arealet ligg slik at det allereie er meir naturleg knytt til bnr. 8. Det er ikkje opplyst i søknad om private rettar for tilkomst til andre eigedomar over dette arealet, og det er ikkje til hinder for tilkomst til gjenverande del av bnr.7.

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=2019000054&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
031/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	19/539

Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 121/41 Knarvik (Lauvåssjøen)

Vedlegg:

Org pdf - Søknad om løyve til tiltak - gbnr 121/41 Knarvik (Lauvåssjøen)søknad om tillatelse til tiltak 121/41ATT00001Søknad om løyve til tiltak - gbnr 121/41 KnarvikOpplysningar om tiltakets ytre rammerSøknad om dispensasjonSituasjonsplanTeikningarSøknad om personlig ansvarsrettNaboerklæring og kommentar

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 6.9 i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad for oppføring av garasje.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.02.2019 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.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og miljøutvalet.

Dersom plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 121/41

Adresse: Knarvikgarden 31

Tiltakshavar/eigar: Tommy Knarvik

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om garasje med bygd areal (BYA) opplyst til å være 84 m². Eigedomen ligg innafør LNF-spredd bustadbygging og inngår i felt SB-3.

For desse områdene er det i føresegn 6.9 opna opp for fritak i frå utarbeiding av reguleringsplan for mindre tiltak. Omsøkte garasje stettar ikkje kravet til mindre tiltak og det er søkt dispensasjon i frå føresegn 6.9 plankravet.

Nabovarsel

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

Det ligg føre samtykke i frå eigar av gbnr 121/35 om plassering av omsøkte garasje 1,0 meter i frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje søkt om endringar av vatn- og avlaupshandteringa på eigedomen.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

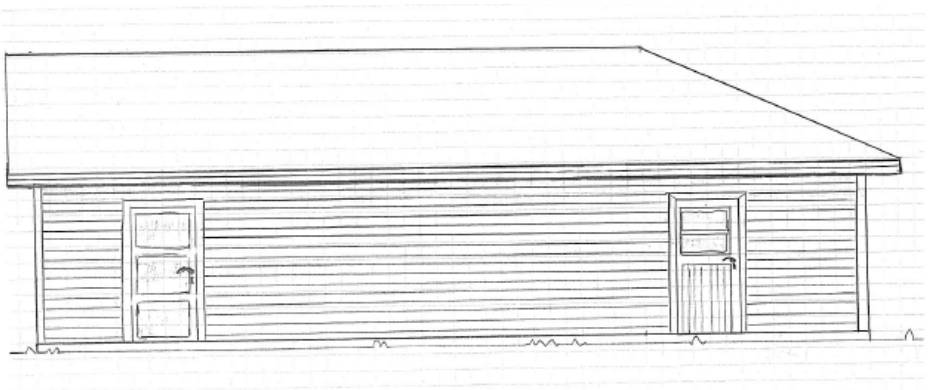
Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrslø til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 2011/976 vedtak datert 27.05.2011.

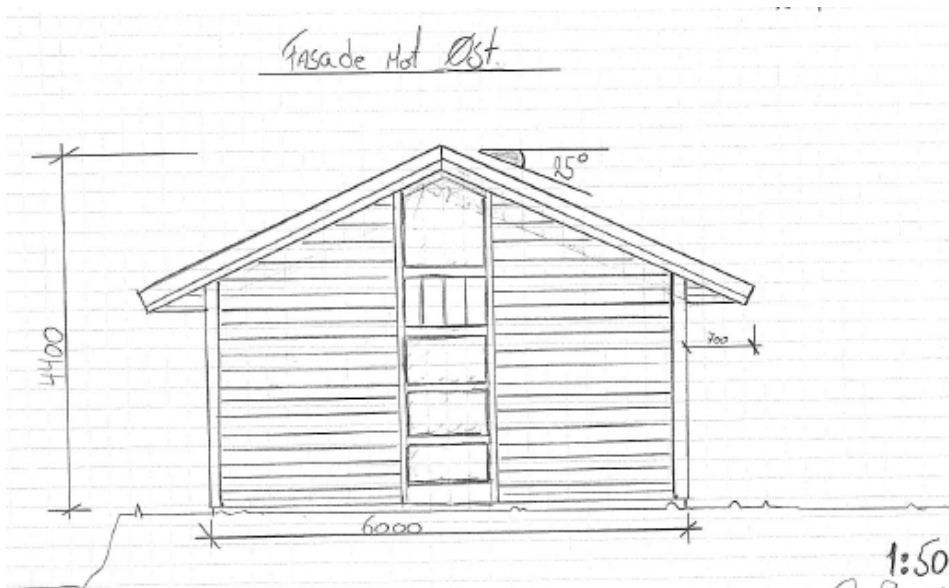
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad er definert som LNF-spredd bustadbygging. Vi syner til føresegn 6.9 i kommunedelplanen:

«6.9 På eigedom som er bygd med bustadhus kan det gjevast løyve til mindre tiltak (PBL2009 § 20-2 bokstav a) utan reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje, mindre anlegg, som høyrer til bustaden/tunet. Heimel: PBL §11-11 nr. 2.»

Kart/Foto





Dispensasjon

Tiltaket er i strid med føresegn 6.9 vedkomande fritak i frå utarbeiding av reguleringsplan. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon til å føre opp garasje på over 70m².

På grunn av ett mer ryddigt utseende på eiendomen ønsker vi å føre opp ein garasje som ligner på huset, grunflaten på garasjen blir da 84m².

Garasjen blir plasert ved siden av huset og den får samme lenge, bredde og tak som huset, fasadene blir også like som på huset. Garasjen blir i samme høgde som huset også.

Da denne garasjen med bod blir på denne størelsen, vil det ikkje bli behov for fremtidige mindre tiltak på eiendomen. Bygget blir heller ikkje til sjenanse for naboar eller andre. Det er gitt løyve fra nabo om å bygge ein 1m fra grensa.

Eit løyve om dette tiltaket vill ikkje gå utover andre føresegner i komunedelplanen på denne eigendomen. Det vill fortsatt vere MUA på over 200m², plass til 2 biloppstilingar og det blir fortsatt moglegt å snu med bil på eigen eigedom.

Tiltaket vil bli ført opp av tømrer firma, som vist til i søknad om tillatelse til tiltak.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

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 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.

Omsynet bak kravet til utarbeiding av reguleringsplan er å sikre ei heilskapleg utbygging i samsvar med øvre planprogram og teknisk infrastruktur. Vidare skal ein reguleringsplan for bustadeigedomar sikre at volum på bygga er gode og at eigedomen er sikra tilstrekkeleg uteopphaldsareal, parkeringsareal og trygg tilkomst fram til bustaden.

Områdar som er sett av til LNF-spredt skal vere opne og ikkje tett bygd. Omsyna til landbruk, naturvern og friluftsliv mm. skal framleis vurderast i kvar einskilde sak, men ikkje med det same vernet som i reine LNF-områdar.

Det går fram av søknad at eigedomen er på om lag 1830 m² og utnyttingsgrad vert om lag 15,6 % BYA ved etablering av garasje.

Eigedomen er romsleg og har gode uteopphaldsareal primært samla aust på tomta. Eigedomen er planert og garasje skal plasserast på same kotehøgde som eksisterande bustad.

Vår vurdering er at dette er ei god plassering og vil avgrense køyring inne på tomte. Garasje er plassert slik at det er mogeleg å snu på eiga grunn innafor eit område som allereie er avsett til tilkomst/parkering.

Når det gjeld storleik går det fram av innsendte teikningar at om lag 66 m² er avsett til parkering og de resterande 18 m² har funksjon som bodareal. Det går fram av søknad om dispensasjon at garasje vil få de same dimensjonane som bustaden.

Vi kan ikkje sjå at det i denne saka er tenleg å utarbeide reguleringsplan da det er vår vurdering at området framleis har de same kvalitetane til LNF-spredt og at tiltaket vert plassert på ei god og funksjonell måte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert sett vesentleg til side, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon til oppføring av garasje 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.

Lenke til innsyn:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
032/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eirik Berntsen	17/2287

Klage på løyve til endring av tilbygg - - gbnr 137/127 Alver

Vedlegg:

Klage på endring av tilbygg - gbnr 137/127 Alver (Kubbaleitet 14, Isdalstø)Løyve til endring av tilbygg - gbnr 137/127 AlverEitt-trinns søknadsbehandling - gbnr 137/127 AlverOpplysningar om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjonSøknad om dispensasjonNabovarselSituasjonsplanTeikningarSøknad om tilgivelse for ulovleg utført arbeidBilderLøyve til etablering av tilbygg til bustad - gbnr 137/127 AlverSøknad om løyve til tiltak - gbnr 137/127 AlverTeikningar

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 24.01.19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Vedtaket som vert oppretthalde lyder slik:

«Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-3, vert det gjeve løyve til endring av tiltak i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 12.09.18, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.***
- 2. Vilkår som er gitt i vedtak datert 24.10.17, administrativt vedtak saksnr. 483/17 gjeld.»***

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

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

Saksopplysningar

Eigedom: 137/127

Adresse: Kubbaleitet 14
Tiltakshavar/eigar: Bjørnar Kleiveland Vatnøy
Klagar: Julija Straksiene og Marius Straksys

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om endring av tidligare gitt løyve for oppføring av tilbygg. Endringa gjeld storleik , både i grunnflate og høgde. Grunnflaten auker i frå 4,7 m x 5,4 m, til 6,8 m x 5,4 m, dvs ei auke på ca. 11,34 m² BYA. Endringen skjer over tre etasjar, slik at det blir etablert eit leikerom i loftsetasjen. Det vert og etalert ein altan langs tilbygget sin sør-aust-fasade.

Administrasjonen var på synfaring den 23.01.19. Det vart gjeve løyve i vedtak datert 24.01.19.

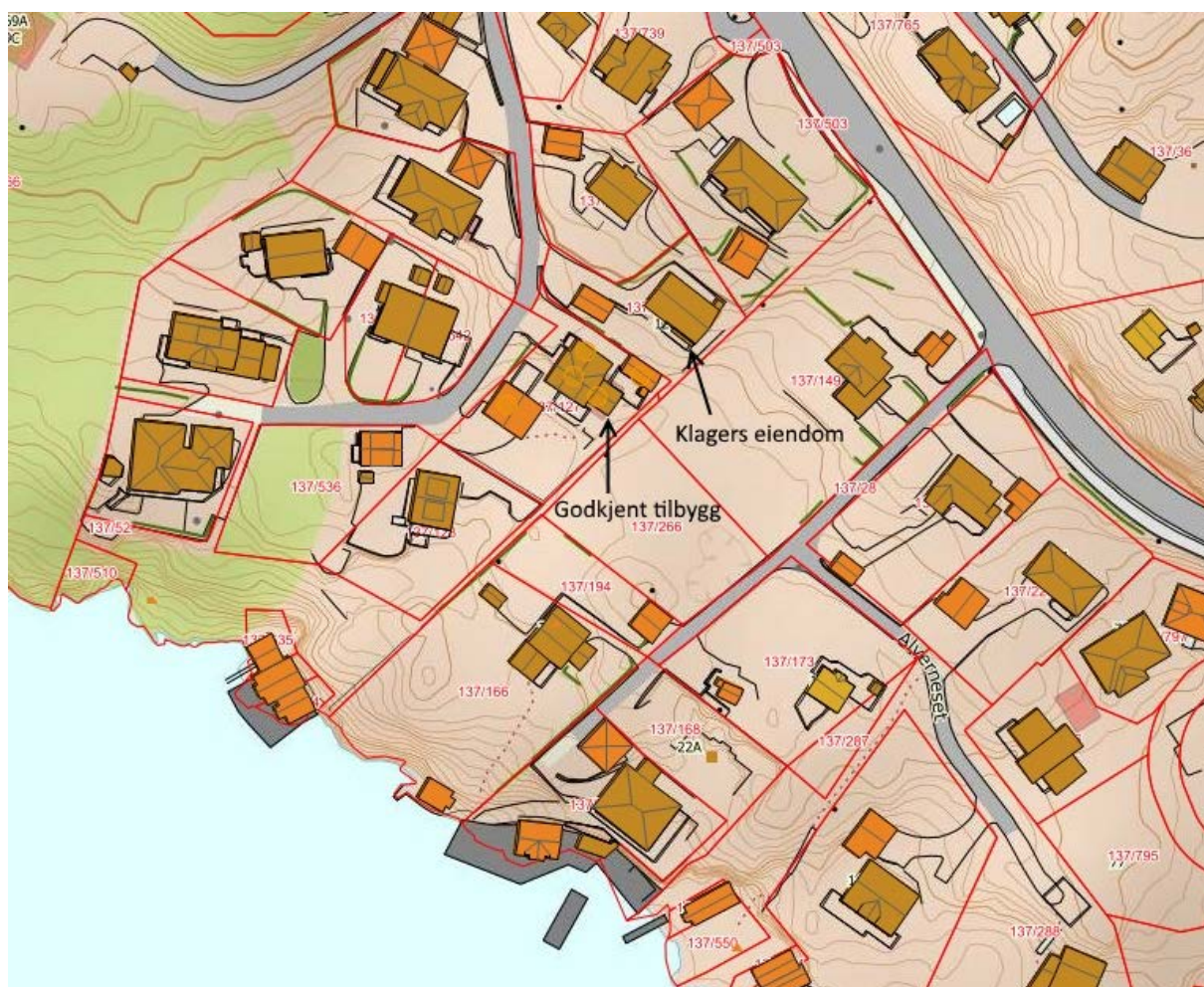
Det er motteke klage på vedtaket av nabo Julija Straksiene og Marius Straksys den 04.02.19. Det er klaga på endringane på tilbygget.

Administrasjonen gjer merksam på løyvet til tilbygget ikkje er ein del av denne klagebehandlinga, det er kun endringsløyvet for tilbygget som er omfatta.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund er definert som bustadføre mål.

Kart/Foto



Oversiktsbilde av eiedomane.



Flofoto av eigedomane



Panoramabilete av utsikta frå klagers altan. Den røde streken markerar omtrentleg høygde slik tilbygget vart godkjend før endring. Bileta er tatt av administrasjonen under synfaringa.

KLAGE

Hovudmomenta er tap av utsikt og redusert verdi på eige eigedom. Klagen inneheld ikkje nye

momentar ut over dei som ble fremlagt som nabomerknaden i byggesaka.

I klagen går det fram:

Byggesak klage påbyggetillatelse på Kubbaleitet 14, 5914 Isdalstø (Bjørnar Kleiveland Vatnøy)

Vi er enig ikke med løyve til endring av tilbygg - gbnr 137/127 Alver av 24.01.2019 NY nabovarsel av 25.07.18 (fikk 9.august 2018) for tilbygg Gbnr. 137/127 Kubbaleitet 14, Isdalstø er ikke akseptabelt.

Mønehøyden og bredden på oppført tilbygg er overskredet med 0,5-0,6 m. Dette er godt synlig på vedlagte bilder når Du sammenligner i TO nabovarselet tegning og det som ble bygget i virkeligheten. NY nabovarsel og søknad om endring ikke akseptabelt.

Dette har gitt negative konsekvenser for vår eiendom. Vi hadde flott sjøutsikt, som ble forringet av tilbygget.

Verdi på vår eiendom faller med 200.000 kroner fordi vi mister alt utsikt til sjøen fra BARN rommene og balkong om dette tilbygget blir oppført. Tilbygget stenger i tillegg for dagslys og utsyn i samsvar med TEK krav (tekniske forskriftene) for oppholdsrommene våre som ligger på denne siden.

Vi ber om at vår merknad tas til følge. Vår eiendom fikk negative konsekvenser allerede ved oppføring av opprinnelig tilbygg. Økning av høyde av tilbygg med 0,5 – 0,6 m ødelegger hele utsikten vår og reduserer husets pris (200 000 kr). Det kan vi ikke akseptere!

Vi ber at kommunen godkjenner ikke Bjørnar Kleiveland Vatnøy som selvbygger for tiltaket datert 25.07.2018 og godkjenner bare første nabovarsel datert 30.06.2017. Vi hadde ikke noen klage med første nabovarsel.

TILSVAR

Tiltakshavar har ikkje kommentert klagen i klageomgangen, men har gjeve til nabomerkandane i byggesaka. Dei same forholda gjer seg gjeldande i klagesaka.

De skriver at eiendommen deres får negative konsekvenser ved oppføring av opprinnelig tilbygg og at de hadde flott sjøutsikt som ble forringet av tilbygget. Videre skriver de at økt høyde ødelegger hele utsikten deres. Ligger ved bilder som viser den faktiske utsikten deres. (Se vedlegg 3)-7)).

Da vi ikke ønsker å ta oss til rette på annen manns eiendom for å ta bilder sendte vi en forespørsel på mail om å få tilsendt utsiktsbilde fra terrassen deres. Mailen har de ikke besvart. (se vedlegg under)

Vi mener at oppføring av tilbygget ikke har ødelagt hele utsikten deres da de har utsikt på sjøen både vest og sør-øst for huset vårt. Tilbygget forringer heller ikke solforholdene deres. Som kommentar til bildene som er lagt ved klagen, vil vi påpeke at avstandsmålingen som er gjort fra bakke og opp på husets vestsida ikke oppfattes som relevant, da det er store nivåforskjeller på vest og østside av huset.

Vår vurdering av byggeprosessen er at vi hadde for lite byggeteknisk kunnskap og tok dårlige beslutninger underveis. I ettertid ser vi at vi skulle kontaktet kommunen allerede i januar, da vi så at det ville bli endringer på grunn av byggetekniske forhold. Vi håper at Lindås kommune ser at det ikke har vært bevisste valg om å drive ulovligheter fra vår side og at kommunen gir oss en sjanse til å rette opp i de feilene vi har gjort.

VURDERING

I vedtak om løyve til endring av tilbygg var vurderinga til administrasjonen:

«Når det gjeld tap av utsikt, så var kommunen på synfaring den 23.01.19 for å sjå på dei faktiske forholda. Vår vurdering blir om ulempane til nabo blir så store, at vi må kreva ein anna plassering av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 29-4.

Plan- og bygningslova § 29-4 er ein bestemmelse som sentrale lovgivare har utarbeida, i dette tilfelle Kommunal- og moderniseringsdepartementet. I rundskriv H-8/15, datert 26.06.15, har departementet skildra korleis kommunane skal tolka § 29-4. I punkt 3.2.3 i rundskrivet skriv departementet blant anna følgjande (kommunens understrekning):

‘3.2.3 Kommunen kan kreve en annen plassering og høyde

Kommunens rolle består i å ta standpunkt til søkerens forslag til plassering slik denne fremgår av situasjonsplanen i søknaden, eventuelt supplert med annen plantegning og snitt. Kommunen kan gi tillatelse som omsøkt, eller godkjenne tiltaket med en annen plassering, innenfor de øvrige rettslige rammer. Begrunnelsen for slik endret plassering vil i mange tilfeller være betydelige ulemper for omgivelsene.

Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske

imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"skjønnet etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk.

Dersom kommunen ikke benytter sin mulighet til å kreve annen høyde eller plassering, vil det være tilstrekkelig å vurdere innholdet i eventuelle naboprotester opp mot den omsøkte utforming og plassering.'

Under synfaringa kom det klart fram at naboar på eigedom gnr. 137 bnr. 156 vil mista delar av utsikta si mot sør-vest. Samtidig har naboane fortsatt utsikt mot sør, samt nordover. Tiltaket det vert søkt om tar heller ikkje all utsikt mot sør-vest, slik at noko av utsikta gjenstår fortsatt her. Kommunen har stor forståelse for at naboene ikkje ønsker å miste deler av utsikta si, slik dei vil i denne saka. Vi har også forståelse for at dette kan redusere verdien av eigedommen, uten av at kommunen har tatt stilling til om dette faktisk vil være tilfelle.

Vår objektive vurdering av tiltaket er derimot at det etter plan- og bygningsloven ikkje utgjør ei betydelig ulempe for naboeigedomma. Tiltaket vil bare ta ein begrensa del av utsikta til naboar, medan store deler av utsikta fortsatt vil være som før. Tilbygg av denne størrelse må forventast bli oppført på naboeigedommar i tettbygde strøk. Vi kan heller ikkje sjå at solforholda vil bli vesentleg redusert.

Ettersom tiltaket i seg sjølv er i tråd med høgde- og plasseringsbegrensningar, kan vi derfor ikkje kreva ei anna plassering av tiltaket.»

Administrasjonen legg denne vurderinga til grunn i vurderinga av klagen. Vi kan ikkje sjå at det i klagen har kome fram nye opplysningar i klagen som tilseier ei anna vurdering enn den som er lagt til grunn i vedtaket. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2

[017002287&](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
033/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eirik Berntsen	19/49

Dispensasjon og søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustadar - gbnr 35/3 Nævdal

Vedlegg:

Nabosamtykke
Søknad om deling av grunneigedom - gbnr 35/3 Nævdal
Opplysningar gjeve i nabovarsel
Vedlegg til søknad
Bilde - kart og kvittering for nabovarsel
Løyve til omdisponering og deling etter jordlova på gbnr 35/3 Nævdal

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom med eksisterande våningshus frå gbnr 35/3 på følgjande vilkår:

1. Det restarande jordbruksarealet på gbnr 35/3 må sammenføyast med gbnr 35/1.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 4600 m² med eksisterande våningshus frå gbnr 35/3 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 07.01.19, jf. pbl. § 29-4.
2. Før det vert gjennomført oppmålingsforretning eller parsellen vert oppretta skal det liggja føre:
 - Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen vegrett frå offentlig veg og fram til grensa for den nye parsellen, jf. pbl. § 27-4.
 - Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn på privat grunn samt rett til bruk av felles privat vasskjelde, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring

vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

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

Saksopplysningar

Eigedom: 35/3
Adresse: Nævdal 127 og Nævdal 129
Tiltakshavar/eigar: Eirene og Erland Kleiveland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådelling av ein ny eigedom som inneheld to eksisterande våningshus. Gardsbruket har i dag fem våningshus. Garden består av eigedommane 35/1, 35/3, 35/3 og 35/14.

Det er totalt 4.600 m² som vert søkt frådelt. Ifølgje Nibio sitt gardskart er ca. 4.000 m² jorddekt fastmark og 600-700 m² er definert som innmarksbeite. Eigedommen har eit totalareal på 598,5 dekar. Av dette er det 63,1 dekar full- og overflatedyrka jord. Det er 66,1 dekar innmarksbeite. Det er vidare 389,3 dekar produktiv skog, 73,5 dekar anna utmark og 6,5 dekar bygg/tun/veg.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel.

Nabovarsel

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

Veg, vatn og avløp.

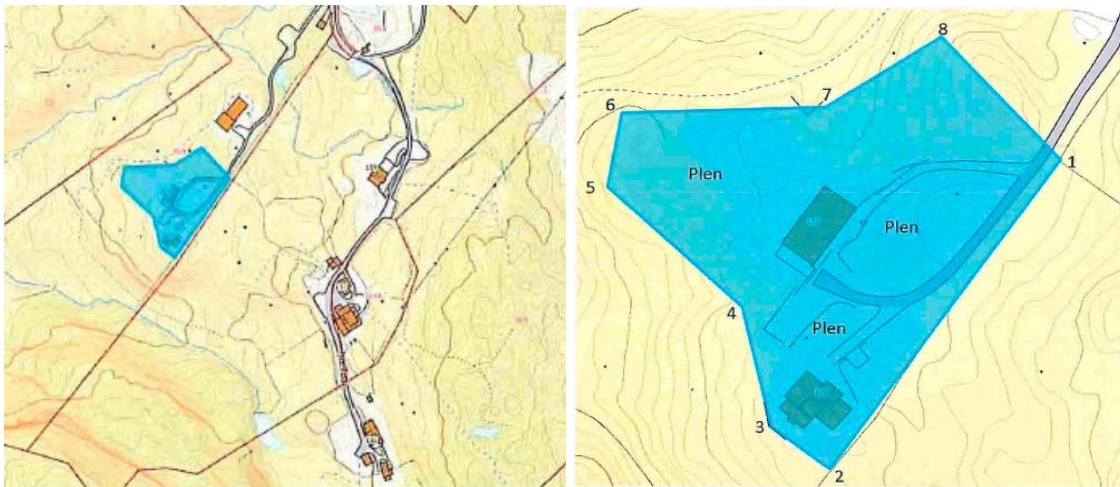
Det er opplyst i søknaden at den nye parsellen vil få vegrett over hovudbruket, samt rett til å nytta brønn hos hovudbruket. Vi anser rettighetane som sikra i tråd med plan- og byningsloven §§ 27-1 og 27-4, men sett som vilkår i løyvet at rettighetane tinglystast før oppmåling. Den nye parsellen har eksisterande septiktank på eige eigedom.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er

definert som LNF-føremål.

Kart/Foto

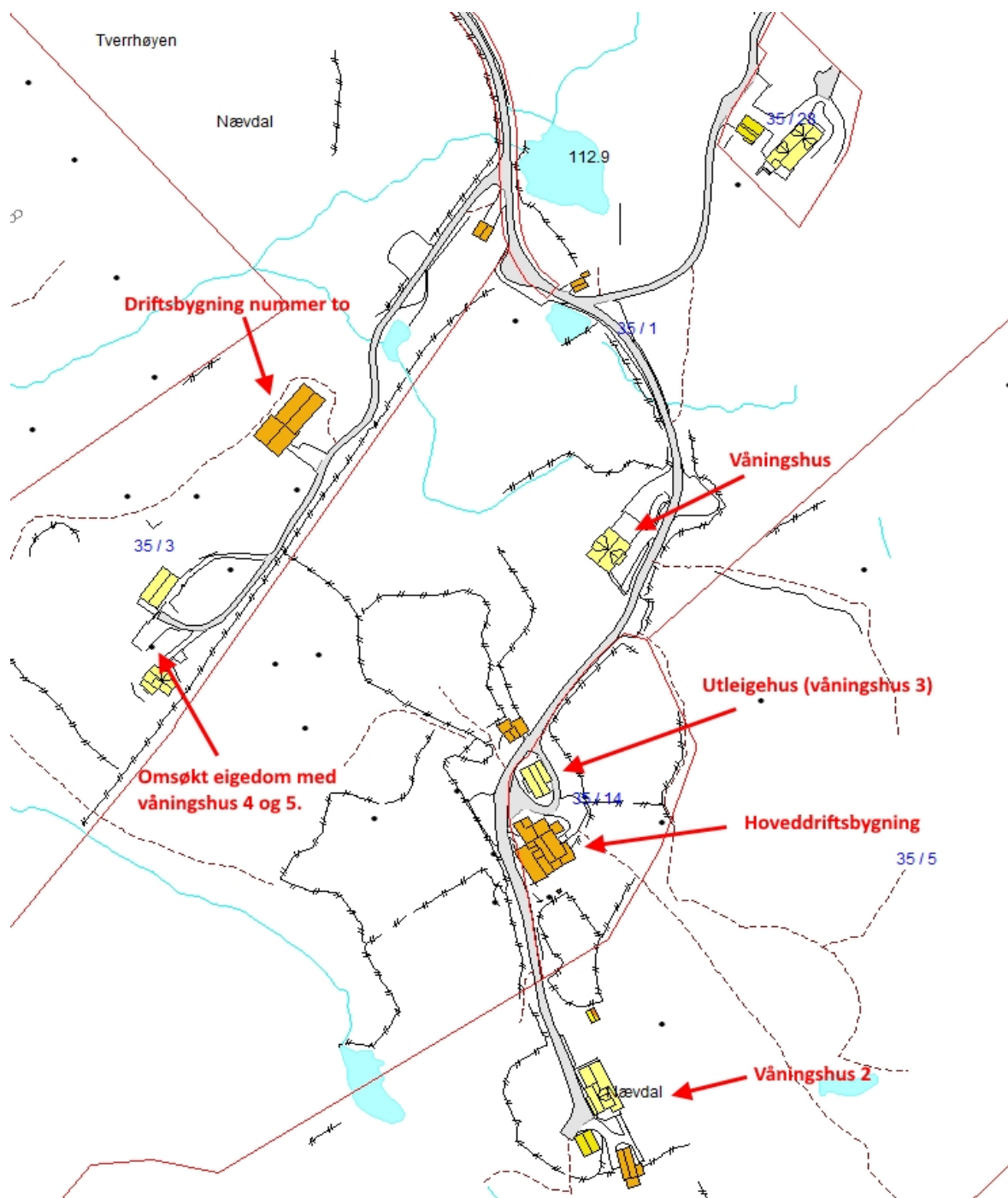


Oversiktsbilete av både omsøkt eigedom og gardsbruket.



Flyfoto av både omsøkt eigedom.

Gardskart-AR5.



Oversikt over dei tre gardseigedomame.

Dispensasjon

Søkar grunnger sin søknad slik:

Me kjøpte i oktober 2018 g.nr 35/3 som tilleggsareal til garden vår på 35/1 (der også 35/5 og 35/14 er ein del av garden). Me har dei siste åra nytta areala på 35/3 til beiting og slåtte­mark og delar av driftsbygningen har vore nytta til lagring av landbruksreiskapar og vinterfor til sauene på garden.

Tidlegare eigar av 35/3 ynskte å selja garden under eitt til oss og ikkje ta arbeidet med oppdeling sjølv. Etter å ha vore i kontakt med landbruksavdelinga i Lindås kommune valte me å kjøpa heile garden for deretter å søkja om å dela frå tunet med dei to bustadhusa.

Frå før av eig me 3 bustadhus tilknytt garden. Huset på 35/1 vert nytta av oss, huset på 35/5 vert nytta til kårhus til foreldra til Erlend, medan huset på 35/14 vert leigd ut til ein familie. Me har eir intensjonsavtale med desse leigebuarane om at dei skal få kjøpa parsellen på 35/3 dersom det vert skilt frå.

Driftsbygningen som står på 35/3 er frå 1983 og i relativt god stand. I dag vert driftsbygning på 35/14 nytta til dyr og driftsbygning på 35/3 nytta som lager. Me eig no 5 bustadhus og 3 driftsbygningar og tid og krefter som må nyttast til vedlikehald av dei 2 bustadhusa på 35/3 vil gå ut over gardsarbeidet og det er difor ynskjeleg å skilja desse frå garden og selja dei.

Dei 2 husa som er planlagt skilt frå 35/3 ligg samla på eit tun som er naturleg åtskilt frå resten av gardsdrifta. Det eine huset er frå 1977 (Nævdal 127) og er i god stand, det andre er truleg frå rundt 1900 (Nævdal 129) og i dårleg stand. Husa ligg 20 meter frå kvarandre. Tunet ligg slik til at det ikkje forstyrrar gardsdrifta på noko måte, all ferdsel til og frå ulike teigar på garden går utanom tunet. Tunet er skilt frå driftsbygningen med ein haug i mellom som naturleg skilje. Dei naturlege skilja gjer at tunet vil verta om lag 4,6 mål.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune, men vi har ikkje mottatt noko uttale.

Det ligg føre løyve til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 12.03.19 i sak 19/834.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 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. Begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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

Forvaltningspraksis i kommunen er i hovudregel streng når det gjeld å skilla ut nye eigedommer i LNF-områder. I dette konkrete tiltaket finnast der derimot moment som talar for at ein bør dispensere. Vi viser også til løyvet i frå landsbruksavdelinga, og støttar opp om argumentasjonen der.

Dei tre eigedommane som inngår i gardsdrifta innehald fem våningshus. Parsellen som er søkt frådelt er bygd med to bustadhus og delinga vil ikkje endra bruken av arealet. Plasseringa av den nye parsellen vil i lita grad nedføra negative konsekvensar for gardsdrifta. Tilgangen til landbruksareal i vest går via ein eksisterande traktorveg nord for omsøkt eigedom.

Bustaden er plassert 64 meter frå driftsbygning nummer to og 140 meter frå hovuddriftsbygningen. Tomtegrenser verkar naturleg og fornuftig. Haug mellom omsøkt tomt og driftsbygning nummer to fungerer som buffer. Tomten gjev eit romsleg og god tomt for litt «hobbylandbruk», men hadde vore vanskeleg å nytta rasjonelt for eit bruk med eit relativt stort produksjonspotensiale og med mykje areal og dyr som krev vedlikehald og dagleg stell. Tilkomst til parsellen vil ikkje gå gjennom tunet, eller forbi driftsbygning, og vil ikkje leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord.

Kommune vurderer på denne bakgrunn at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved den omsøkte frådelinga.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den omsøkte parsellen er bygd med bustad, at delinga ikkje vil endra bruken av arealet og at tiltaket i liten grad vil medføre driftsmessige ulemper. Ein dispensasjon her vil gjøre drifta av bruket lettare, da ein frigjer en del kapital og unngår vedlikehaldskostnader ved to ekstra våningshus.

Det er også lagt vekt på intensjonsavtalen som er inngått mellom leietakarane i våningshus tre og gardseigar. Denne intensjonsavtala vil flytta denne familien i frå våningshus 3, som ligg svært nære hovuddriftsbygningen, og opp til den nye eigedommen. Dette vil redusere eventuelle ulemper med støy og lukt.

Når frådelinga av den nye eigedommen blir gjennomført, vil det ligge at eit jordbruksareal på gbnr 35/3 som ikkje har eit tilknytt våningshus. Dette er etter administrasjonen sin vurdering ein uheldig situasjon, og er noko som normalt vil tala imot ein dispensasjon. Derimot har søkar i dette tilfellet sagt seg villig til å slå saman dei resterande jordbruksareala på gbnr 35/3 med sin eigen eigedom på gbnr 35/1. Dispensasjonen vert innvilga på vilkår av at resterande landbruksareal på 35/3 blir samanføydd med tilgrensande landbrukseigedom på gbnr 35/1.

På bakgrunn av dette vert fordelane med å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene.

Vurdering av plan- og bygningslova § 26-1

Det følgjer av pbl § 26-1 at oppretting av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Det går fram av saksutgreiinga at det ligg til rette for å gje dispensasjon frå arealføremålet for oppretting av ny grunneigedom.

Søknaden om frådelling vert godkjend i samsvar med situasjonskart datert 07.01.19. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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

https://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019000049&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
034/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	18/3758

Søknad om dispensasjon og løyve til frådelling av bustad nr. 2 - gbnr 25/2 Tvedt nedre

Vedlegg:

Ettersending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 25/2 Tvedt nedre
Uttale - Lindås - gbnr 25/2 Tvedt nedre - frådelling - dispensasjon
Søknad deling av grunneigendom - gbnr 25/2 Tvedt nedre
Situasjonsplan med påførte lengder
Dispensasjon Gbnr 25/2 Tvedt Nedre - Løyve til deling etter jordlova
Kartutsnitt KPA gbnr 25_2 Kartutsnitt orthofoto 2015 gbnr 25_2Q1 Erklæring
veirett Fullmakt Erklæring om rettighet til fast eiendom

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad frå gbnr. 25/2 Tvedt nedre.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1750 m² frå gbnr. 25/2 på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 04.11.18 dagsett 23.01.19, jf. pbl. § 29-4.

Parsellen sin nøyaktige storleik vert vastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

2. Før det vert gjennomført oppmålingsforretning eller parsellen vert oppretta skal det liggja føre:
 - Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen vegrett frå offentlig veg og fram til grensa for den nye parsellen jf. pbl § 27,4.
 - Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen rett ti å plassere anlegg for vatn og avløp på privat grunn, samt rett til bruk av felles privat vasskjelde jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring

vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering 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 Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 25/2

Adresse: Reikeråsvegen 140

Tiltakshavar/eigar: Herleif Kåre Tvedt

Ansvarleg søker: Espen Tvedt etter fullmakt datert 04.11.18

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling av bustad nr. 2 på eigedom gbnr. 25/2. Den omsøkte parsellen er oppgjeve å ha eit samla areal på om lag 1750 m2 slik det går fram av situasjonskart datert 04.11.18, dagsett 23.01.19. Bustaden som har adresse Reikeråsvegen 140, vart godkjend oppført i 1976.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA).

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.

Bustaden på eigedomen er knytt til privat vassforsyning, det ligg føre avtale om rett til bruk,

jf. erklæring om rettighet i fast eigedom datert 19.01.19.

Det er i samband med oppføring av bustaden gjeve utsleppsløyve i saknr. 466/76 datert 21.09.1976, arkivsakid.: 1976/1047. Utsleppsløyve gjeld ein bustad.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Bustaden og den nye parsellen har tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Ein legg til grunn at avkøyrsløve er godkjent etablert i tråd med regelverk som gjaldt på det tidspunkt bustaden vart godkjent etablert.

Det ligg føre avtale om vegrett til omsøkt parsell over gbnr. 25/2 datert 04.11.18.

Vegretten er og teken med i erklæring om rettighet i fast eigedom datert 19.01.19.

Planstatus

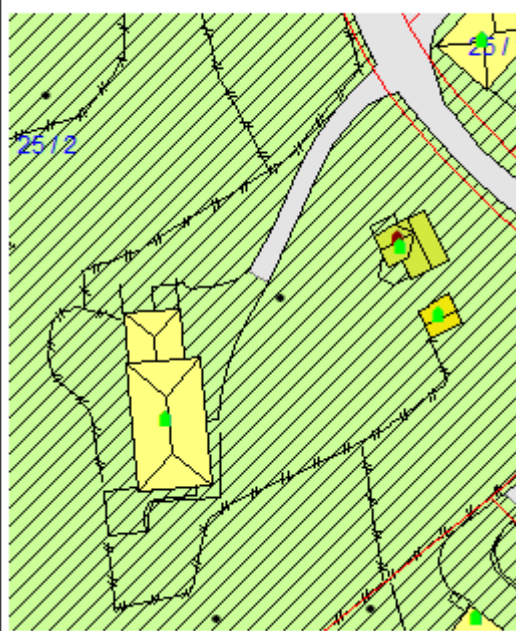
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med omsynssone Landbruk.

Store deler av arealet som er søkt frådelt er på NIBIOs gårdskart klassert som bygd areal, medan noko av arealet er klassert som overflatedyrka jord og innmarksbeite.

Omsøkt frådeling krev at det vert gjeve dispesasjon frå LNF-føremålet. Frådelinga krev og løyve til omdisponering og deling etter jordlova.

Kart/Foto

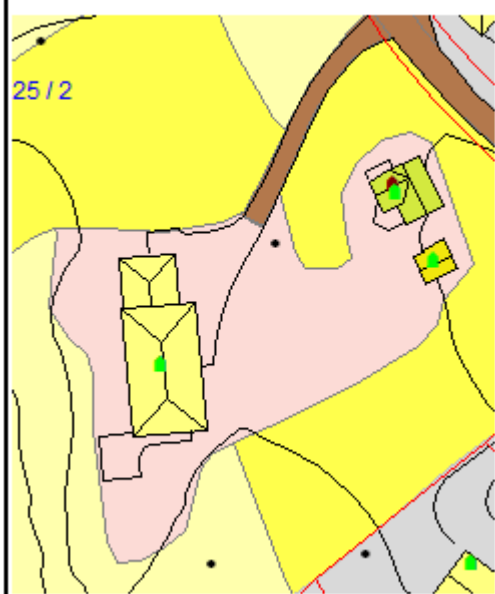
Utsnitt KPA gbnr. 25/2



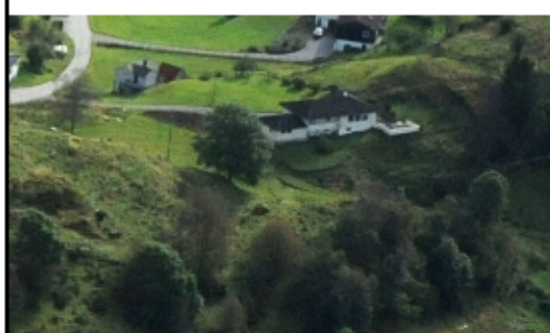
Utsnitt Orthofoto 2015 gbnr 25/2



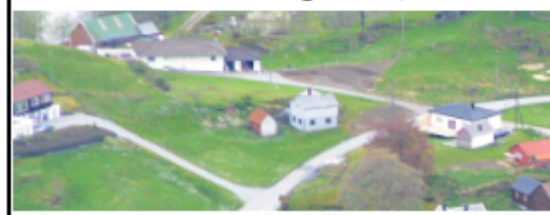
Utsnitt kart AR5 gårdskart gbnr 25/2

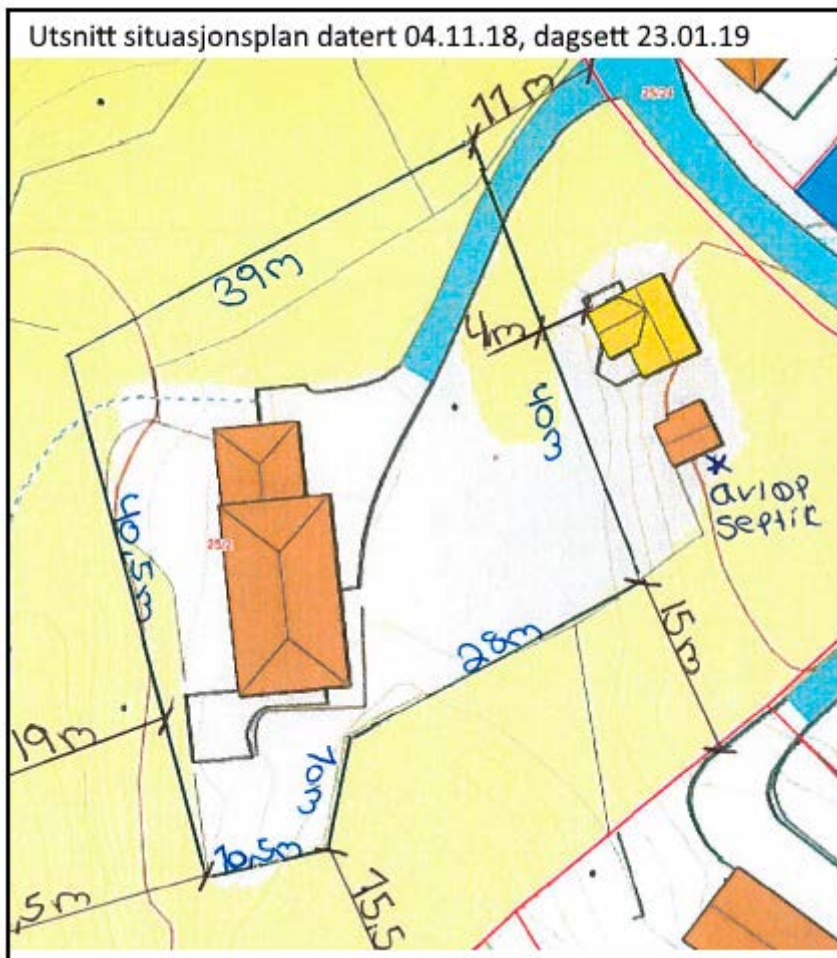


Utsnitt skråfoto 2011 gbnr 25/2



Utsnitt skråfoto 2012 gbnr 25/2





Jordlovshandsaming

Det er i administrativt vedtak saknr.: 157/19, datert 11.03.19 gjeve løyve til deling etter jordlova, med slik vurdering:

Landbrukseigedomen gbnr 25/2 Tvedt Nedre :

Eigedomen har eit totalareal på 227,4 dekar. Av dette er 22,2 dekar full- og overflatedyrka jord. 41,9 dekar er innmarksbeite. Det er vidare 137 dekar produktiv skog, 22 anna utmark og 4,3 dekar bygg/tun/hage.

Det er i dag to våningshus og ein driftsbygning på eigedomen. I tillegg er det ein del mindre garasjebygg/uthus.

Lovverk :

Saka skal handsamast etter jordlova då eigedomen er ein drivverdig landbrukseigedom. § 12 i jordlova omhandlar deling .

Jordlova § 12 – Deling :

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Vedtaksmynde er overført til kommunen og fylkesmannen er klageinnstans.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon , eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida , kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter § 9. Løyve til omdisponering vart gjeve når det vart gjeve løyve til bygging av bustadhuset på den aktuelle tomte som vert søkt frådelt.

Ved avgjerd om samtykke til deling skal gjevast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter førre avsnitt ikkje ligg til rette for å gje samtykke til deling, kan samtykke gjevast dersom deling vil ivareta omsynet til busetjinga i området.

Landbrukssjefen si vurdering etter § 12 i jordlova :

Bustadhuset er ein ressurs for landbrukseigedomen sine folk dersom det er ynskje/behov for at to generasjonar skal bu på garden. Det kan vere ynskjeleg ved t.d. eit generasjonsskifte. Den muligheten forsvinn no formelt sett då det frådelte bustadhuset vert fritt omsetteleg og kan koma på framande hender dersom eit sal skulle tvinga seg fram utifrå økonomiske motiv. Det vert gjeve løyve til den omsøkte delinga fordi ein, utifrå ein landbruksfagleg ståstad, ikkje ser behovet for to generasjonar på garden utifrå arbeidsomfang/økonomisk utbytte. Eit anna moment som gjer ei deling mogleg er at delinga ikkje vil gje vesentlege negative konsekvensar for landbruket i området. Huset ligg adskilt frå tunet på garden og tilkomstveg til omsøkt bustadtomt går ikkje gjennom tunet på garden. Potensielle konflikthar knytte til landbruksdrift rundt bustadhuset vert ikkje vektlagt her då bustadhuset allereie er oppført. Men på ei anna side vil ein oppmode eigar om å avklare gjerdeplikta i skøyte. Det vil vere mindre belastande for den framtidige landbruksdrifta om eigar av tomten får gjerdeplikta rundt tomten.

Konklusjon :

Det vert gjeve løyve til den omsøkte delinga. Ein vil oppmode dagens eigar av landbrukseigedomen om å sikre seg i skøyte at det er den nye tomten som får gjerdeplikta.

For vedtak i heilskap sjå vedlegg.

Dispensasjon

Det er søkt brev datert 27.11.19 søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i KPA med slik grunngeving:

(...)Ein søker dispensasjon på vegne av eigar Herleif Tvedt - Reikeråsvegen 140 - 5913 Eikangervåg.

Tomta/ arealet ein ynskjer å skillje frå er vist på vedlagte kart D-1, det er tenkt eit omtrentleg areal på 1750 m² og minste avstand til nabo vil vera 4 meter. Avstand til midt offentleg veg er 15 meter.(...)

(...)Tiltakshavar bur i dag i dag på eigedomen i bustaden lengst mot Vest (176265264)

Det er ikkje drift på garden i dag men deler av arealet vert drifta av andre bønder i området.

Arealet som ønskes fradelt rundt Reikeråsvegen 140 (176265264) er lite og ikkje del av slåtteverdig areal. Driftsgrunnlaget for landbruket på garden ligg primært på andre eigedomstegiar

Infrastruktur for den parsellen som vert frådelt er ivareteke, det er sikra vegrett som vist i vedlegg Q-1, offentleg vatn og avløp ligg i tomtegrensa. I og med at det i dette tilfelle er tale om å skilje ut ein eksisterande bustad anser me det ikkje som utvida bruk og at avkjøring til offentleg veg difor er sikra.

Det er tiltakshavar sitt ynskje å sikra seg sin eigen bustad med tanke på overdraging og vidareføring av garden. Det vil vera naturleg at det som i praksis er hovudhuset vert høyrande til garden med tanke på i forhold til plassering mot

driftsbygning.

Tiltaket kjem i konflikt med kommuneplanens arealdel med tanke på arealføremålet for tomta som i kommuneplanen er sett av til LNF. Etter PBL §19-1 vert det søkt om dispensasjon frå PBL § 11-6- «rettsverknad av kommuneplanen».

Omsynet bak LNF området er hensynet til landbruk, natur og fritidsinteresser. Det vil vera uheldig om ein tilet tiltak som bidrar til nedbygging av landbruket eller medfører ei større privatisering av naturområdet. Det er eit viktig prinsipp at allmennheten skal ha tilgang til natur og friluftsliv, og at landbruket sine interesser vert ivaretatt i et lengre perspektiv.

Dispensasjon rettsverknad av kommuneplanen - vurdering

/begrunnelse

Tiltakshavar vil med dette leggja til rette for at garden med gjennståande bygning kan overdragast til neste generasjon slik at arealet og bygningane vert sikra samstundes som tiltakshavar ivaretek bustad til seg sjølv.

Finansiering ved ein overdragelse vil vera eit avgjerande punkt for dei som overtek, på same måte som vil det vera viktig for tiltakshavar å kunna finansiera ein ny stad å bu. Skal ein oppnå reell moglegheit til å kunna ta separate pant i begge tilfelle vil det vera naudsynt at eigedomane har separate bruksnummer.

Det vil nok ikkje vera særleg aktuelt for dei som overtek at pantet til tiltakshavar

er registrert på garden og / eller motsatt, det vil i praksis fungera dårleg samstundes som det begrensar moglegheita til finansiering av sjølve overtakinga og til eventuell utvikling av gardsdrifta og bygningane.

Ei frådeling basert på planlagt delelinje vil etter vår vurdering ikkje bidra til nedbygging av landbruksareal eller friluftsområdet. Det er allereie etablert bustad med tilhøyrande infrastruktur på staden, Driftsbygninger og bustadshus (176265280) Ligg samla på andre sida av veien.

Det vil slik vi ser det vera samfunnsmessig riktig, og i tråd med LNF formålet, å bidra til at overdraging av garden vert sikra gjennom eit løyve til deling. Dette vil i sin tur bidra til å oppretthalda kulturlandskapet og sikra at gardsbruket ikkje forfell. På den måten bidreg ein til å unngå unødvendig forfall i landbruket og ivaretek landbruksarealet i området på ein måte som gjer at det kan etablerast eigen drift på eit seinare tidspunkt dersom nokon skulle ynskje det.

Reikeråsvegen ligg i ein del av kommunen med liten eller ingen tilflytting, ei deling her vil bidra til at ein ny generasjon kan etablere seg i krinsen og på den måten oppfylle kommunen sitt mål om å «ta heile kommunen i bruk».

Tiltaket vil ikkje medføre behov for terreng-inngrep all den tid tomte er bebygd, det er få justeringar og endringar frå dagens situasjon som skal til for å tilpasse tomte til ny situasjon.

Slik vi ser det, har fleire eigedommar i området våre delt seinare år og me legg

til grunn for at det vil vera lik moglegheit for dette tilfelle.

Oppsummering

Arealet som er søkt frådelt er allereie bygd med bustad, og er sikra rett til veg.

Det ligg offentleg vatn og avløp i tomtegrensa, og avkjøring til offentleg veg er

ivareteke. Det vil bidra til å sikra tiltakshavar eigen bustad samstundes som ein

kan overdra garden slik at den ikkje står til forfall og bidra til utnytting av ein

allereie bebygd eigedom. Det vil også bidra til busetting i ein del av kommunen

som er prega av liten eller ingen tilflytting. Infrastruktur er i stor grad opparbeid(...)

For søknad i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Uttale

Søknaden har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og internt til Landbruksavdelinga, planavdelinga og teknisk drift.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 15.02.19:

«Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig å dele ifrå våningshus nr to på garden. Den

omsøkte tomte vil føre til omdisponering av dyrka mark i form av overflatedyrka mark og innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera mindre enn 4000 daa dyrka eller dyrkbar mark i året. Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering.

Frådelinga vil også føre til uheldig oppsplitting av landbrukseigedomen. Ved ein frådeling vil bustaden verte fritt omsetjelege og liggje med dyrka mark på alle kantar. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikstar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv.

Vi vil også peike på at bustaden ligg midt i omsynssone landbruk. Området er del av eit større samanhengande jordbruksområde. Ein skal vere varsam med frådeling i slike områder.

Fylkesmannen rår ifrå frådeling av hus nr. 2 på gnr. 25 bnr. 2.»

For uttale i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Det er gjeve løyve til omdisponering og deling etter jordlova i vedtak datert 11.03.19.

Det er ikkje motteke uttale frå øvige høyringspartar.

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 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 verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Eigedomen ligg inannfor omsynssone H510_oL09 som strekker seg over området

Fammestad-Tveitegrend. Omsynssonene representerer kjerneområda for landbruk som er dei mest verdifulle landbruksområda både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap.

Eigedom gbnr 25/2 har eit totalareal på 227,4 dekar. Av dette er 22,2 dekar full- og overflatedyrka jord. 41,9 dekar er innmarksbeite. Det er vidare 137 dekar produktiv skog, 22 anna utmark og 4,3 dekar bygg/tun/hage.

Det er i dag to våningshus og ein driftsbygning på eigedomen. I tillegg er det ein del mindre garasjebygg/uthus.

Parsellen som er søkt frådelt er bygd med bustad og delinga vil ikkje endre bruken av arealet. Plasseringa av den nye parsellen vil i liten grad medføre negative konsekvensar for gardsdrifta. Bustaden er plassert om lag 80 meter frå driftsbygningen på eigedomen i luftline og på nedsida av kommunal veg i høve gardstunet på bruket, tilkomst til den nye parsellen vil ikkje gå gjennom tunet eller forbi driftsbygning.

Bustadhuset er ein ressurs for landbrukseigedomen dersom det er ynskje/behov for at to generasjonar skal bu på garden. Det er i dag ikkje registrert sjølvstendig drift på garden.

Kommunen vurderer på denne bakgrunn at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved den omsøkte frådelinga.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den omsøkte parsellen er bygd med bustad, at delinga ikkje vil endra bruken av arealet og at tiltaket i lita grad vil medføre driftsmessige ulemper. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene.

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 Vestland har i skriv datert 15.02.2019 rådd frå at det vert gitt dispensasjon til frådeling slik det er søkt om. Fylkesmannen si vurdering er at den omsøkte frådelinga vil føra til ei uheldig oppdeling av landbrukseigedomen og at ein vil måtte rekna med driftsulemper for landbruket i eit langsiktig perspektiv. Det er vidare vist til at ein frådelt bustad vil vera eit fritt omsetteleg objekt, og at bustadar i nær tilknytning til landbruksdrift ofte er forbundne med konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta.

Kommunen er i denne saka av den oppfatning at dei forhold som fylkesmannen tek opp i mindre grad gjer seg gjeldande for den omsøkte parsellen. Delinga gjeld parsell med eksisterande bustad og vil ikkje endra bruken av arealet. Eigedomen vil ikkje i det vesentlege leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord, og bustaden ligg om lag 80 meter frå driftsbygningen på bruket og tilkomst til den nye parsellen vil ikkje gå gjennom tunet eller forbi driftsbygning.

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

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.

Vurdering av plan- og bygningslova § 26-1

Det følgjer av pbl § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Det går fram av saksutgreiinga at det ligg til rette for å gje dispensasjon frå arealføremålet for oppretting av ny grunneigedom. Den omsøkte parsellen er vurdert tilstrekkeleg stor og eigna til bustadføremål.

Delar av arealet til den omsøkte parsellen er registrert med overflate dyrka mark. Administrasjonen har sett på om ein skal redusere arealet nord for bustaden noko, men har komt fram til at omsøkt frådeling gjev den nye parsellen hensiktsmessige grenser og at ein eventuell avgrensing av parsellen i høve tilkomstveg vil gje ei uhensiktsmessig utforming av parsellen.

Den nye parsellen har godkjend tilkomst til offentlig veg via privat veg over gbnr 25/2, og private anlegg for vassforsyning og avløp. Det vert sett vilkår om at tinglyst erklæring som sikrar den nye parsellen vegrett frå kommunal veg og fram til tomtegrensa, skal liggja føre før oppretting av parsellen kan gjennomførast. Dersom private anlegg for vatn og avløp er plassert på gbnr 25/2 må erklæringa også omfatta desse anlegga. Det må vidare

dokumenterast rett til bruk av felles privat vassskjelde.

Søknaden om frådeling vert godkjend i samsvar med situasjonskart datert 04.11.18, dagsett 23.01.19. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Lenke til innsyn: [arkivsak id.: 18/3758](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
035/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	18/3496

Klage på avslag på søknad om frådeling - gbnr 238/4 Eknes indre

Vedlegg:

Søknad om deling av eiendom - gbnr 238/4 Eknes indre
Søknad om deling av eiendom 2384
Søknad om oppretting av ny eiendom
Vedlegg til søknad
Supplering av søknad - gbnr 238/4 Eknes indre
Uttale til søknad om dispensasjon til frådeling - gbnr 238/4 Eknes Indre
Uttale - Lindås - gbnr 238/4 Eknes Indre - frådeling - dispensasjon
Tilleggsinformasjon uthus delingsak - 238/4 Eknes indre
IMG_5008
IMG_5009
supplering delingsak kommentar til FM si uttale - 238/4 Eknes indre
Avslag på søknad om deling/arealoverføring - gbnr 238/4 Eknes indre
Svar på henvending med omsyn til rettleiing og vegen vidare etter avslag på søknad om deling - gbnr 238/4 Eknes indre
Klage på vedtak om frådeling - gbnr 238/4 Eknes indre
Disp deling gbnr 238/4 Eknes indre
Kartutsnitt KPA gbnr 238_4
Kartutsnitt orthofoto 2015 gbnr 238_4
Kartutsnitt orthofoto 2015 gbnr 238_4
oversiktskart
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 14.02.2019 der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og § 5.11 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 238/4 med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, og avslag på søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr.238/4 med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. 20-4 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

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

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

Saksopplysningar

Eigedom: 238/4

Adresse: Eknes 17

Tiltakshavar/eigar: Andreas Granli Søraa

Klagar: Andreas Granli Søraa

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling av bustad med tilhøyrande areal på eigedom gbnr. 238/4.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 14.02.19.

Det er motteke klage på vedtaket av Andreas Granli Søraa den 07.03.19. Klagen er rettidig.

Planstatus

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

Det er for inneverande planperiode ikkje opna for nye einingar i området.

Det vil sei at omsøkt frådeling krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå KPA § 5.11. I tillegg til KPA § 5.11 krev frådeling at ein vurderer tiltaket i høve KPA § 5.12.

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

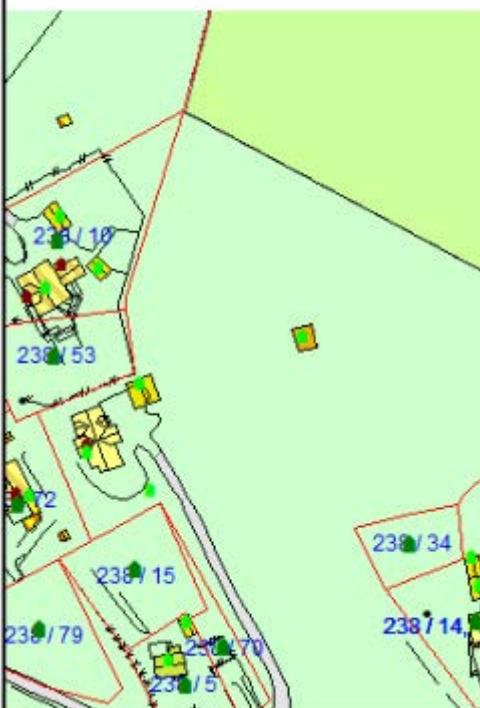
Vidare ligg store delar av arealet på gbnr. 238/4 som LNF føremål i kommuneplanen sin arealdel.

Kart/Foto

Gbnr 238/4 utsnitt frå
<https://gardskart.nibio.no>



Gbnr 238/4 utsnitt KPA

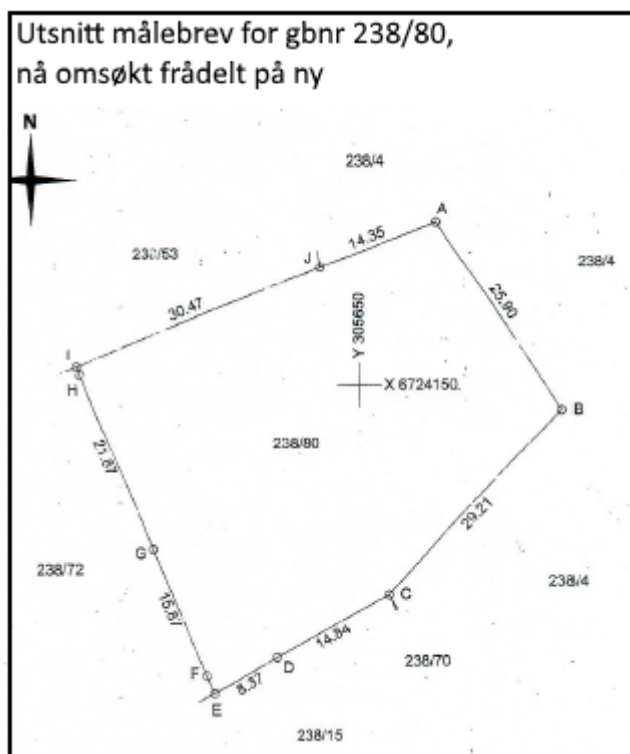
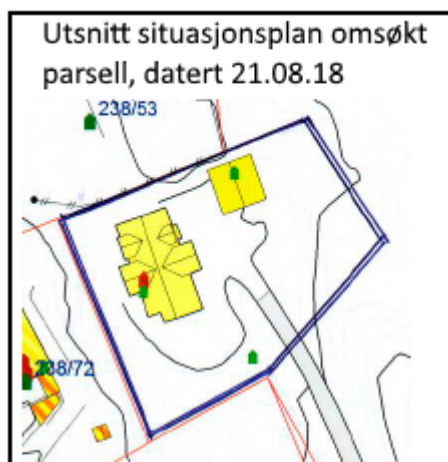


Utsnitt orthofoto 2015,
 gbnr 238/4



Utsnitt skråfoto 2012, gbnr 238/4
 bustad som er søkt frådelt





Historikk

Arealet som no er søkt frådelt har tidlegare vore ein eigen eigedom, gbnr. 238/80 med eit areal på 1690 m² jf. vedlegg i saka. Eigedommen vart delt frå gbnr. 238/4 i vedtak i sak 2006/2064 datert 22.09.2006. Arealet vart oppretta som eigen grunneigedom, gbnr. 238/80, ved tinglyst kartforretning 01.12.2006 (dagboknr.: 598150).

I sak 14/5490 vart det i vedtak datert 04.07.2014 gjeve løyve til frådelling av det opphavlege tunet på gbnr. 238/4. Arealet eksisterar i dag som gbnr. 238/85. Søknaden var grunnngjeve med at eigar av gbnr. 238/80 hadde ønskje om å overta arealet for å starte opp med sauehald. Eit vilkår i vedtaket var at gbnr. 238/80 og attverande del av gbnr. 238/4 skulle samanføyast.

Eigedom gbnr. 238/80 og gbnr. 238/4 vart tinglyst samanføyd 19.12.2014.

Heimelshavar ønskjer no å opprette ny eigedom ut av gbnr. 238/4 ved at ein deler frå arealet tilsvarande tidlegare grunneigedom gbnr. 238/80.

Klage

Tiltakshavar har i brev datert 21.02.19, dagsett 07.03.19, komt med følgjande klage på avslag:

(...)Undertegnede er av den oppfatning at Vedtaket bør endres på følgende grunnlag;

(i) Kommunen har ikke overholdt sin veiledningsplikt etter forvaltningsloven § 11 og har således fattet vedtak i saken uten at undertegnede har hatt mulighet til å "...ivareta sitt tarv...på best mulig måte..."

(ii) Tiltaket er ikke gjenstand for dispensasjon og kommunen har derfor vurdert uriktig hjemmelsgrunnlag for Vedtaket;

(iii) For det tilfelle at kommunen fastholder sitt standpunkt om at tiltaket er gjenstand for dispensasjonssøknad så må det være klart at vilkårene for å gi dispensasjon er tilstede og søknaden burde vært innvilget;

(iv) Vilårene for deling etter jordloven § 12 er til stede og kommunen er således forpliktet til å fatte vedtak i tråd med søknaden. Kommunen har ikke hjemmel for å avslå søknaden om deling; og

(v) Vedtaket må omgjøres da kommunen ved å nekte fradeling praktiserer urimelig forskjellsbehandling i strid med kommunens øvrige praksis.

Undertegnede vil i det videre redegjøre nærmere for ovennevnte anførsler.(....)

For klage i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Vurdering

Vedtaket det vert klaga på gjeld søknad om fradeling av bustad på gbnr. 238/4. I vedtaket som er påklaga var administrasjonen si vurdering som følgjer:

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 ramar, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknaden krev at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023, samt frå KPA § 5.11 som i inneverande planperiode ikkje opnar for nye einingar i LNF-spreidd området på Eknes.

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

Det aktuelle tiltaket omfattar frådeling av bustadhuset på garden, som eit resultat av evt. frådeling vert gbnr. 238/4 ein husløs gard. Samt at ein og får oppretta nytt areal utan bustad som ligg i område avsett til LNF-med spreidd bustadbygging der det i inneverande planperiode ikkje er opna for nye einingar.

Kommunen har forståelse for tiltakshavar sin situasjon, men kommunen si rolle som arealforvaltar er å sjå til at ein har ei føreseieleg forvaltning av areala i kommunen.

Det er i dialog med heimelshavar opplyst at eigedom gbnr. 238/4 skal fortsette å vere i

heimelshavars eige. Opparbeidd jordbruksareal vert leigd vekk, og det er planar om å ta ut hogstmoden skog om lag 10 år, jf. Søknad om dispensasjon. Det er slik kommunen oppfattar saka per no ikkje planar om at det attverande arealet på gbnr. 238/4 vert overført til ein eigedom som er i aktiv landbruksdrift i dag.

Omsøkt frådeling fører til at ein ytterlegare stykker opp eigedom gbnr. 238/4. Eit vilkår i vedtak der ein fekk frådelt det opphavlege våningshuset på gbnr. 238/4 (no gbnr. 238/85) var at eigedom gbnr. 238/4 og gbnr. 238/80 vart samanføydd.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet ligg i område der ein i inneverande planperiode ikkje har opna for etablering av nye bueiningar. Vidare er det lagt vekt på at ein ved omsøkt frådeling sitt att med ein gard utan våningshus. Det er og lagt vekt på at dagens gbnr. 238/4 er eit resultat av at det opphavlege våningshuset på bruket vart frådelt og oppretta som eigen eigedom.

Vidare er det vektlagt at Fylkesmannen i Vestland rår i frå å dele frå arealet slik som omsøkt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel samt frå KPA § 5.11 ikkje er oppfylt.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om frådeling avslått, det vert ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1800 m² frå gbnr.238/4.(...)

Vurderinga vert lagt til grunn ved handsaming av klagen.

Manglande rettleiing.

Kommunen har i forkant av vedtak i saka vore i telefonisk kontakt med tiltakshavar og orientert om kva praksis kommunen har ved søknad om frådeling av bustadhus frå gardsbruk og saksgang i høve administrativt avslag og eventuell klage på avslag. Det vart vidare i brev av dato 21.12.18 orientert om manglar ved søknaden.

Det som er beklagelig er at ein i vedtaket som er påklaga ikkje har tatt stilling til tiltakshavar sitt ønske om å utsette handsaming av søknaden til etter at ny kommuneplan er vedteken.

Tiltakshavar burde ha fått skriftleg orientering om at han kunne trekke søknaden.

Tiltakshavar har ei forventning av at det ved rullering av kommuneplanen vert opna for ny bustadar i området og at arealet soleis vil ha ein annan verdi enn det har i dag som LNF-føremål og LNF-spreidd.

Ein er per no ikkje ferdig med framlegg til ny kommuneplan eit av arbeida som gjenstår er å gå gjennom områda avsett til LNF med spreidd bustadbygging og vurdere om desse skal vidareførast eller takast ut av kommuneplanen. Det er så langt i planarbeidet ikkje tatt stilling til arealutviklinga for området på Eknes.

Ikkje tilstrekkeleg opplyst

Tiltakshavar meiner at kommunen ikkje hadde tilstrekkeleg informasjon til å kunne handsame søknaden og at kommunen har gitt feile opplysningar til Fylkesmannen ved oversending av søknaden, då det i oversending er opplyst at eigedomen er bygd med einebustad, garasje og eit mindre uthus/landbruksbygg.

Opplysningane gjeve i oversendingsbrev datert 21.12.18 er henta i frå matrikkelen. Det var ikkje kjend i kommunen at det mindre uthus/landbruksbygg på eigedomen var tatt ned.

Kva bygg som er ført opp på eigedom gbnr. 238/4 i høve landbruksbygg har ikkje i vesentleg grad påverka kommunen si vurdering i saka.

Kommunen sin praksis i slike saker er at ein ikkje ønskjer å opprette landbrukseigedomar utan bustadhus.

Det vert framsett påstand om at kommunen ikkje i tilstrekkeleg grad har orientert om verdi/lagt vekt på bustaden sin verdi i samband med oversending av søknad til uttale og handsaming av søknad.

Økonomiske omsyn er ikkje vektlagt ved handsaming av søknadar etter plan- og bygningslova, dette er moment som er privatrettslege og som står utanfor vårt vurderingsgrunnlag.

Det vert påpeika frå klagar at det ikkje ligg føre uttale frå landbruksavdelinga i kommunen. Kommunen sin praksis er at det ved søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i samband med frådeling er å oversende saka til Landbruksavdelinga til uttale og vurdering etter

jordlova. I dette høvet er omsøkt frådeling vurdert å ikkje vere i samsvar med kommunen sin praksis. Då det ikkje kom skriftelg uttale frå Landbruksavdelinga var administrasjonen i telefonisk kontakt med Landbrukssjefen som og uttalar at vi ikkje har praksis for å opprette huslause gardar i Lindås kommune.

Så lenge administrasjonen var negativ til omsøkt tiltak såg ein det ikkje som naudsynt at det låg føre ytterlegare uttale frå Landbruksavdelinga på vedtakstidspunktet.

Om tiltaket krev dispensasjon/Vedtaket må omgjøres da TIL mener vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt

Den omsøkte frådelinga krev dispensasjon frå gjeldande arealføremål, eigedomen er omfatta av arealføremålet LNF med spreidd bustadbygging, medan største del av eigdommen ligg som LNF areal. Eigdommen er ein landbrukseigedom. Det overordna vurderingsgrunnlaget i administrasjonen si handsaming av søknaden er at ein gjennom omsøkt frådeling oppretter eit bruk utan bustadhus og at ein då på sikt risikerer at det vert søkt om etablering av ny bustad på bruket.

Ein opner då opp for bygging av det som i praksis vil vere bustad nr.3 på bruket, ei utvikling vi ikkje har praksis for i Lindås kommune, vi viser blant anna til søknad om frådeling av ny grunneigedom frå gbnr. 64/1 Myksvoll, vår saksreferanse 17/2404, der det vart søkt om frådeling av parsell i samband med oppføring av det som ville vere bustad nr. 3 på bruket. Det vart gjeve administrativt avslag i saka, ved handsaming av klage i Plan- og miljøutvalet vart vedtaket omgjort. Ved oversending av vedtak til fylkesmannen vart det av fylkesmannen klagt på vedtaket. Ved ny handsaming i Plan- og miljøutvalet vart løyve til frådeling stadfesta, saka vart endeleg handsama av settesfylkesmann, fylkesmannen i Rogaland, i vedtak datert 01.10.18, der det vart gjeve avslag på søknad om frådeling av bustadtomt.

Historisk sett i høve gbnr. 238/4 har ein då oppretta opphavleg gardstun som eigen eigedom gbnr. 238/85 og så kravd gbnr. 238/80 og gbnr. 238/4 samanføyd med det mål om at det ikkje skulle vere ein landbrukseigedom utan våningshus.

Å opprette nye eigedomar på areal avsett til LNF-spreidd gjev ei forventning om at ein på sikt kan bygge på eigedomen. Å opprette nye eigedomar vil soleis gje feil signal frå kommunen med omsyn til kva ein kan forvente og innrette seg etter som følgje av løyve til etablering av ny eigedom. Sjølv om arealet som her er søkt frådelt frå før er bygd med bustad så vil delar av arealet på gbnr. 238/4 verte liggjande igjen som LNF med spreidd bustadbygging og vere ubygd. Ein vil og opprette eit bruk der store delar av arealet ligg som LNF føremål og som følgje av omsøkt frådeling vil vere ubygd, og som i framtida kan verte søkt bygd med bustad.

Tiltakshavar meiner at vilkår for frådelling etter jordlova er oppfylt

Saka er ikkje handsama etter jordlova, det er kommunal praksis å i første omgang vurdere tiltaket etter plan- og bygningslova. Dersom ein ser at ein ikkje vil gje løyve etter pbl. gjer ein vanlegvis ikkje vedtak etter jordlova då dette kan gje feil signal ut til tiltakshavar. Det vert ikkje gått nærare inn på dette her.

Tiltakshavar meiner kommunen praktiserer urimeleg forskjellsbehandling

Det er i klage framsett påstand om urimeleg forskjellsbehandling og det vert vist til løyve til oppføring av bustad på eigedom gbnr. 233/6 i 2018. Den aktuelle saka gjaldt søknad om løyve til oppføring av ny bustad i samband med ønske om å starte opp med drift på bruket. Eigedom gbnr. 233/6 har vore utan bustadhus sidan 80-talet. Det opphavlege bustadhuset på bruket vart godkjent riven i vedtak datert 15.05.1985 saknr. B-156/85.

Tiltakshavar si sak gjeld søknad om frådelling av bustad på gbnr. 238/4 som medfører at eigedomen vert eit bruk utan bustad. Den aktuelle bustaden vert i praksis å rekne som bustad nr. 2 på bruket då det opphavlege våningshuset med driftsbygning vart frådelt gbnr. 238/4 i 2014 og oppretta som eigen grunneigedom gbnr. 238/85.

Dei to søknadane er ikkje direkte samanliknbare, administrasjonen kan ikkje sjå at det er praktisert usakleg forskjellsbehandling i saka.

Konklusjon

Ein kan ikkje sjå at det i klagen har komt fram nye moment som gjer at ein endrar vurdering i saka.

Vedtak av ny kommuneplan er no utsett frå juni til september 2019, kommunen kan ikkje opne opp for at saker ligg på vent i påvente av vedtak av ny kommuneplan.

Det er uheldig at tiltakshavar ikkje vart skriftleg orientert om høve til å trekkje saka etter at han i e-post datert 30.01.19 bad om at handsaming av søknaden vart utsett til ny kommuneplan er vedteken.

Etter ein gjennomgang av det som kjem fram i klagen kan ikkje administrasjonen sjå at det ligg føre omsyn som tilseier ei anna vurdering i saka. Klagen vert ikkje teken til følge.

Lenke til innsyn: [18/3496](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
036/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	14/1857

Reguleringsplan Bruvoll bustadområde - Framlegg til 1. gongs handsaming - planID 1263-201310

Vedlegg:

Regplan Bruvoll Bustad Planskildring 201218Regplan Bruvoll Bustad Plankart 201218Regplan Bruvoll Bustad Føresegn 160319Regplan Bruvoll Bustad Illustrasjon 160319Regplan Bruvoll Bustad RPVA 181218Regplan Bruvoll Bustad Skredrapport 260218Regplan Bruvoll Bustad Støyrapport 160218

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Bruvoll bustadområde, planID 1263-201310, ut til høyring og offentleg ettersyn.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Levekårsutvalet.
Saka skal i samband med 1. gongs handsaming avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Reguleringsplan for Bruvoll bustadområde vert fremja av Weglo Design AS på vegne av tiltakshavar Ottar Bruvoll Hopland. Planområdet ligg i ved avkøysla frå FV57 til Hundvin og Bruvoll, er på om lag 41 da og omfattar eigedom gnr 55 bnr 1, 2 mfl. Oppstartmøte for planarbeidet vart gjennomført heilt attende i 18.11.2013. Varsel om oppstart vart gjort 11.12.2013.

Framlegg til reguleringsplan for Bruvoll bustadområde har tidlegare vore fremja for 1. gongs handsaming i PMU, sak 019/16 den 17.2.2016. I saka valgte PMU å følgje administrasjonen si innstilling avslag. Ein meinte at innhald og omfang av planen burde bearbeidast før en ville godkjenne framlegget for høyring og offentleg ettersyn.

Framlegget til plan er no bearbeida og har i seg eit lågare utbyggingsvolum, 27 bueiningar. Vidare er det mellom anna jobba med terrengtilpassing, vegutforming og ei gjennomførbar klargjering av ei teknisk løysing, særleg for vatn og avlaup.

Tilhøve til kommuneplan (overordna plan)

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS 2017) har som styringsverktøy ei rekkje mål og strategiar for samfunnsutviklinga i Lindås. Fleire av dei kan og gje ramme for Bruvoll bustadområde, mellom anna:



Tema 3 Attraktive nærmiljø

- Me vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse
- Leggje til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen
- Leggje til rette for møteplassar og uterom som sikrar fellesskap og sosialt samvær
- Leggje til rette for at bumilja har område der alle kan vere i aktivitet
- Leggje til rette for vidare utbygging av offentleg vass- og avlaupsanlegg

Tema 5 Klima og miljø

- Me vil utvikle eit samfunn som er meir klima- og miljøvennleg og energieffektivt
- Sikre god gjenvinning og avfallshandtering

Tema 6 Livsmeistring og fellesskap

- Me vil at innbyggjarane i Lindås kommune opplever god livskvalitet og meistring i eigen kvardag
- Utvikle nærmiljø, arenaer og møteplassar som sikrar at alle kan delta og høyre til

Kommuneplanens arealdel (KPA) syner kva arealbruksføremål som gjeld for området og ramme for gjennomføring ligg i planføresegnene.



Utsnitt KPA 2011-2023

Planområdet ligg på begge sider av FV57 ved avkryrsla til Hundvin. Areal ligg i ei åsside og vest for FV57 er nedre del av område medan

Arealbruksføremål og føresegn

Areala innan for planområde er lagt ut til føremåla bustad,

For dei aktuelle områda gjeld eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk, jfr føresegna til KPA pkt. 1.1

Det er i utgangspunktet 50m byggjegrænse mot FV57 og grænse for støysone som må overhaldast.

Det skal langs FV57 setjast av areal til infrastruktur for kollektivtransport.

Minsteareal for tomtestorleik på

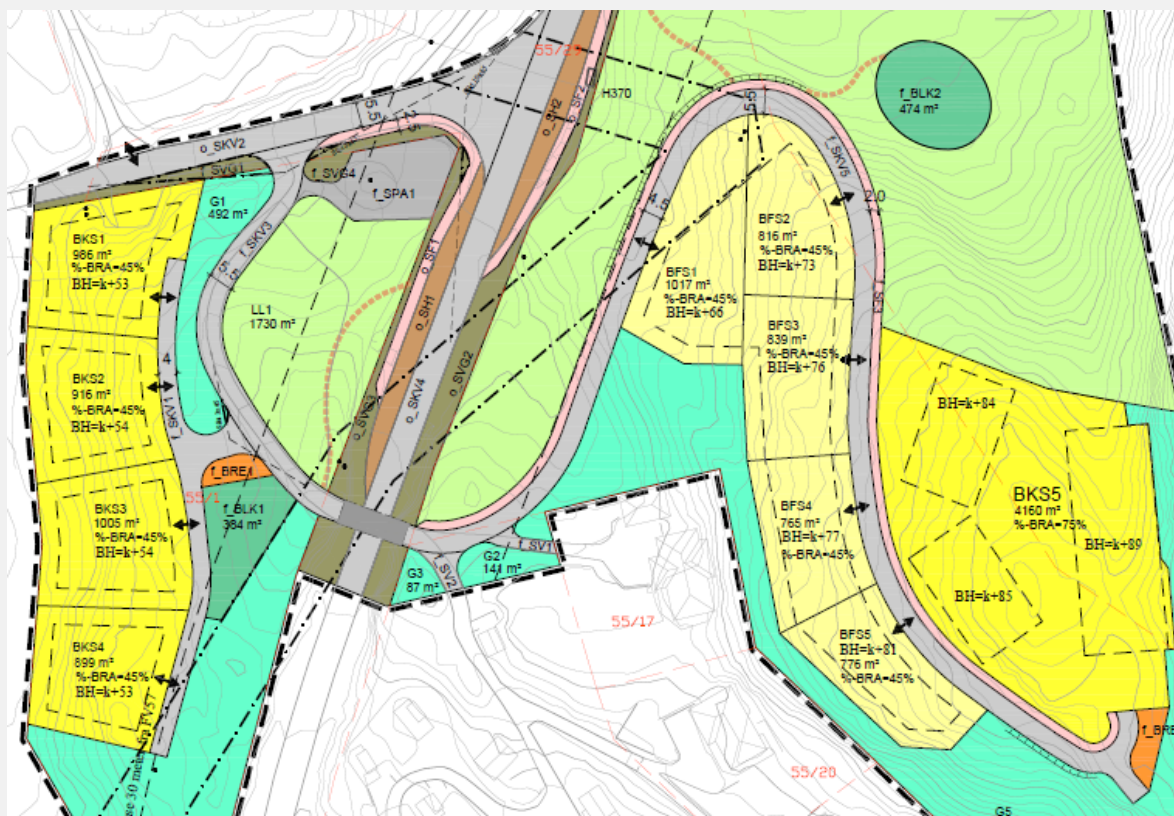
austre del er øvre del av planområdet. Planområdet grenser vidare opp til areal avsett til næringsområde i KPA. Arealet er i bruk og regulert til Bruvoll Camping.

650m2 og eit minimum av uteoppshaldsområde skal sikrast.

Det er krav til vatn og avlaup for området. Det er utarbeidd rammeplan for VA som syner at det er mogleg å etablere anlegg slik tiltakshavar ønskjer. I tillegg ønskjer Lindås kommune å ta del i anlegget for å sikre offentlege interesser.

For dette området til utbygging har KPA ikkje konkrete krav som gjeld overordna krav til rekkjefølgje.

Framlegg til plan



Utsnitt plankart 20.12.2018

Nedre/vestre del av planområdet

I den nedre delen av planområdet vil ein leggje til rette for konsentrert småhusbusetnad.

I denne del 1 er det 4 tomter (BKS1-4) der ein legg til rett for å etablere inntil 8 bueiningar i type rekkjehus eller tomannsbustad.

Bygningane kan ikkje byggjast saman slik at det vert ei fasadeflate. Utnyttinga for kvar tomt er gjeve til BRA = 45% og bygg på inntil 2 etasjer ovan på underetasje.

Skildringa av området er busetnad med tilhøyrande anlegg. Biloppstilling og eventuell garasje

Veganlegget

Planområdet må forhalde seg til FV57 både når det gjeld byggjeavstand og i høve til støy.

Detaljert utforming av dei offentleg «vegareala» må gjerast i ei «byggteknisk plan» som godkjennast av rett mynde før tiltak, jfr. føresegna § 2.5

Køyreveg f_SKV2 er offentleg veg (Hundvinsvegen) og dette vert retta opp. Øvrige veganlegg f_SKV1, 3 og 5 legg ein opp til skal vere privat fellesveg.

For å sikre og trygge særleg gåande er det haldt fram krav om

Øvre/austre del av planområdet

I den øvre delen av planområdet vert det lagt til rette for eit delområde frittliggjande einebustader (BSF 1-5) og eit med konsentrert småhusbusetnad (BKS5).

Dei 5 tomtene avsett til einebustad ligg langs vegen opp lia. Storleik på tomt er om lag 760-1000m2 og har ei utnytting gjeve i BRA = 45%.

I framlegget opnast det for at desse bygga kan ha sekundærbueining på inntil 50m2.

Delområde BKS5 har 3 «byggjeområde» der det kan

må ei forutsette vert skildra i situasjonsplan ved søknad om bygging.

Utanom VA-anlegget vil nedre del av området relativt lett kunne gjennomførast. Det er kort veg til eksisterande veg og anlegg elles.

fortau frå ein krysser brua over FV57 og opp til øvre del av planområdet. Langs køyreveg (f_SKV5) til BFS1-5 og BKS5.

For nedre del av feltet (BKS1-4) vert det opparbeida ny felles tilkomstveg (f_SKV1).

plasserast rekkjehus eller tomannsbustad med inntil 14 einingar. Utnyttinga er samla gjeve i BRA = 75%.

Illustrasjonsplan 20.12.18



Utsnitt illustrasjonsplan 20.12.2018

Nedre/vestre del av planområdet

Illustrasjonsplanen er retningsgjevande for utbygginga av planen

Tomtene BKS1-4 er vist med tomannsbustad, oppstillingsplass og garasje.

Bygningane ligg orientert med møne i øst-vestleg retning og er i stor grad skjerma av bakforliggjande terreng mot FV57.

Det er lagt opp til at denne delen av planområdet vert svært lett tilgjengeleg.

Veganlegget, støy og skred

Eventuelle tiltak knytt til kryss og avkøyrsløse til FV57 skal skildrast i teknisk plan, godkjennast av rett mynde og vere gjennomført.

Ein forutset at det ikkje skal gjerast tiltak knytt til Hundvinsvegen elles.

I høve til støy er det utarbeida eiga støyrapport. Den gjer synleg at nokre av dei planlagte bygga vil vere noko utsett.

Samstundes er det slik at ein relativt enkelt kan gjere avbøtande tiltak. Dette gjeld

Øvre/austre del av planområdet

Illustrasjonsplanen er retningsgjevande for utbygginga av planen

For einebustadtomtene (BFS) syner dei om lag mest gunstige plasseringa på tomt med avkøyrsløse og oppstillingareal. Det er opna for at desse tomtene kan ha frittliggjande garasje.

For øvre del av området er det vist bygningar plassert inn i dei 3 «byggeområda». Plasseringa gjer at det vil kunne vere ei form for tunløysing.

Føresegna er forma slik at uteoppfallsarealet og leikeareal (f. BLK1 og 2) skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve bruksløyve til bustadar.

både noko av utområda og bygga.

Naudsynte tiltak skal kome fram og dokumenterast ved rammesøknad og/eller vere gjennomført i.h.h. krava om rekkjefølgje, føresegna § 2.3 og 3.1.

I nordaustre del av planområdet er det eit registrert fareområde for steingsprang/skred.

Det er utarbeidd eit vurdering der ein konkluderer med at risikoen er liten.

Ein anbefaler likevel at i samband med grunnarbeid for øvre del vert gjort rensk av eventuelle løsmasser.

Vatn, avlaup og overvatn – VA rammeplan 18.12..2018



Utsnitt VA-rammeplan (RPVA) 20.12.2018

Vatn

Kommunal vassledning krysser Lindåsvegen sør for planområdet og ligg som sjøledning i Hundvinsvatnet.

Privat vassledning til Bruvoll Camping og sannsynligvis eksisterande.

Det etablerast ny vassledning fram til nye sløkkjevassuttak i kummer (pkt. B, C, D, F og G) i Hundvinsvegen og ved nye

Avlaup

Det er ikkje offentleg nett for avlaup i området. Eksisterande bustadar og campingplass har septikktank med spredeledning til sandfiltergrøft.

Det er avklart at Lindås kommune vil ta del i etablering av avlupsnett i området. Det tyder mellom anna at dette planområdet skal koplast til slamavskiljar ved sjø knytt til Hundvin bustadfelt.

Etableringa gjer at mellom anna

Overvatn og brannvannsdekning

Stikkrenne under Lindåsvegen er einaste nord for planområdet.

Det leggjast overvassledning parallelt med ny vass- og avlaupsledning langs Hundvinsvegen, med utløp mot Hundvinsvatnet. Overvassledninger vert offentlig ledningsnett.

Det etableres brannvannsuttak ved pkt. B, C, D, F og G.

bygningar. Vassledning leggjast frå eksisterande kum på kommunale vassledninga ved Hundvinsbrua.	framtidig avlaupsledning frå Konglevoll kan koplust til anlegget.	Brannvannsutttak utføres som brannventil i kum.
I anleggsfasen må vegen stengast og omkøyning via gardstun på gnr/bnr. 55/2. (Trælandsvegen nr. 33) må etablerast. Vassledninga leggjast i borehol under FV57 (pkt. D-E).	Utforminga av anlegget vil vere ein kombinasjon av leidning med sjølfall, pumpestasjon, leidning i Hundvinsvantet og i terreng ned til slamavskiljar.	Overflatevatn vert leda til infiltrasjonsgrøft og til grunnen der det passer. Ved ein flomsituasjon vil hovudflomevg vere i open grøft langs veg.
Det vil verte søkt om kommunal overtaking av vassledning fram til slukkevannsutttak.		

Vurdering

I det vidare tek ein berre fram plantema som er teken opp under oppstart, undervegs møte eller tidlegare handsaming av saka. Vidare kan det vere tilhøve administrasjonen finn særskilt grunn til å peike på. Syner elles til planskilddinga og øvrige plandokument i saka. Framlegget til plan tek i vare tiltakshavar sine ønskje for å leggje til rette for nye bustadar.

Som ein ser av plankartet består planområdet består av tre delar. Den fyrste gjeld området (BKS1-4) som er nedre del av området, dei 5 tomtene for einebustad og BKS5 som ligg heilt på toppen. Framlegget til plan legg ikkje opp til noko bestemt rekkjefølgje for utbygginga.

Framlegget til plan finn sin plass i fleire av dei mål og strategiar som ligg i kommuneplanens samfunnsdel. Sjølv om samfunnsdelen gjev klare signal om fortetting i Knarvik, Ostereidet og Lindås er det ei utbreidd oppfatning om at det kan leggjast til rette for mindre utbyggingar fleire stader. Gjennomføring her vil kunne vere døme på å byggje opp under aktivitet og nærmiljø på ein av dei mindre plassane i kommunen.

I høve til dei merknadane ein hadde til framlegget tidlegare synast desse teken i vare. Mest sentrale var talet på bueinigar og utforminga av bygningsmassen. Både talet på eingar og volumet er redusert og endra. I høve til tekniske krav og utforming er dette skildra og grunngjeven. Vidare er det gjort ei undersøking, kartlegging og vurdering i høve til registrert rasområde.

Vurdering av risiko og sårbarheit

ROS-vurderinga er basert på dei akseptkriteria som ligg til grunn for alle tiltak og utbygging i Lindås kommune vedteken 14.4. 2011. Dei er retta mot naturbaserte hendingar og andre uønska hendingar. Generelt kan alle tiltak og utbyggingsområde i regionen i meir eller mindre grad utsett for mellom anna sterk vind, store nedbørsmengder, flaum og overvatn ute av kontroll. Vidare er det mange område som har risiko knytt til ras og steinsprang.

For dette området er det registreringar knytt til mogleg ras/steinsprang. Det er utarbeide eige grunnlag etter kartlegging som klargjer området som er planlagt for bygging, men som og tilrår noko fjellrensk i samband med brunnarbeid. Vidare er delar av den planlagte bygningsmassen og noko av uteområda kartlagt som noko støyutsett. Desse tilhøve er skildre og ein meiner føreseigna har i seg naudsynte avbøteande tiltak.

Når det gjeld tilrettelegging for sikring av slokkevatn for brann er dette skildra i VA-rammeplan. Det tekniske anlegget må byggjast og godkjennast før ein kan ta i bruk nye bustadar i planområdet.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligg innan for det som framleis er definert som Skodvin skulekrets. Innan for dette området er det ikkje offentleg barnehage eller skule. Det er privat grunnskule, Skodvin Montessorri skule, og «Barnas barnehage Hundvin» som og er privat. Planavdelinga er på noverande tidspunkt ikkje kjent med kapasiteten til desse. For dei som bur i området og som ønskjer å ha borna i offentleg skule, må desse ha transport til Lindås.

Vatn og avlaupsanlegg

Skildring og dokumentasjon i saka syner eit nærområde utover planområdet som er utbygd delvis, over tid og har eldre løysingar for vatn og særleg avlaup. Det kan vere avrenning frå ymse til dei naturlege vassvegane i området.

Gjennom forarbeid med VA-rammeplan har tiltakshavar synt at det er mogleg å etablere fullverdig avlaupsanlegg frå planområdet, gjennom Hundvinsvatnet og ned til slamavskiljar/rensestasjon ved Hundvin bustadfelt. Lindås kommune har gjennom arbeid med VA-rammeplan signalisert til tiltakshavar at ein ønskjer å delta i aktuelle delar av avlaupsanlegget. Føremålet med det er å auke kapasitet både på delar av ledningsnettet og slamavskiljar/rensestasjonen slik at ein kan kople til anna eller ny busetnad. Ramme for slik innhald og utforming av slik avtale styrast gjennom teknisk norm for VA-anlegg i Lindås kommune og utbyggingavtale.

Delar av VA-anlegget er planlagdt lagt i offentleg veg. Ved gjennomføring og opparbeiding av anlegget er det naudsynt å stengje Hundvinsvegen medan anleggsarbeidet pågår. Brannvesenet har gjort prøvekøyring av omkøyringstrase og stadfesta at denne kan nyttast. Ein forutset at ein kjem nærare attende til dette og at tiltakshavar/entrepnør har naudsynt dialog med blålysetatane når tiltaket skal gjennomførast.

Veganlegg

Det er naturleg at det stillast krav om detaljplan/teknisk plan for kryss eller avkøyrsløse frå Hundvinvegen og ut på FV57. Moglegvis skal det ikkje gjennomførast store tiltak, men det er naudsynt at tilhøve kring trafikktryggleik sikrast. Krysset er og i tett samanheng med busstopp i sørgående retning.

Plankart og føresegn med eventuell krav om rekkjefølgje skal vidare sikre at fortau som vist i plan vert sikra og realisert innan bustadområdene vert teken i bruk.

Landskap, friluftsliv og naturmangfald

Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028 gjev overordna ramme for arealpolitiske retninglinjer, og skal vere rettleiande for forvaltning og bruk (kap.5). Under del 4 om differensiert arealforvaltning legg ein til grunn at «Utbygging som kan redusere verdi...skal ein redusere konsekvensene...gjennom avbøtande tiltak». Vidare skal utbygging «vere tilpassa landskapet» og «friluftsområder bør integrerast og inkluderast som ein kvalitet i utbyggingsplanar».

Som vedlegg til planen er det 5 temakart på overordna nivå. Det gjeld plantemaene naturmangfald, landskap, landbruksareal, kulturminne og friluftsliv. I høve til det aktuelle planområdet er delar av nærområde registrert som viktige knytt til både landskap, friluftsliv og landbruk.

Planområdet, nærområdet og omegn er prega av småkala jordbruks- og kulturlandskap. Etter gjennomgang av ulike baser knytta til desse tema finn ein ikkje særskilte registreringar i vesentleg grad. Ein kan heller si at ein er i eit ytpisk landskap for Indre delar av Nordhordland som er prega av dei buktande Bergensbogane. Dei gjev vekslende småskalalandskap med øst- og vestvendte sider som leder vassvegar i sør-nordleg retning. Desse vassvegane renn inn eller ned i indre delar av Lurefjorden og Lindåspollane som ikkje er gode resipientarmed

til dels svært lita vassutskifting. Det er difor viktig å sikre vassvegane for tilføring ureining.

Lindås har ikkje konkret kartlegging av friluftsliv eller anna fritidsaktivitet i det umiddelbare nærområdet. Bygdefolket har nok likevel sine lokale stiar og gardsvegar som vert nytta. I litt køyre- eller sykkelavstand ligg Kvalvågnes som er registert og kjent som eit til dels mykje brukt friluftsområde.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
037/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	16/787

Reguleringsplan Eikefet og Urdal - Steinbrot og deponi - Endring - 2.gongs handsaming - planID 1263-201107

Vedlegg:

Regplan Eikefet Urdal Steinbrot og Deponi Planskildring 150618Regplan Eikefet Urdal Steinbrot og Deponi Plankart 240119Regplan Eikefet Urdal Steinbrot og Deponi Føresegner 240119Regplan Eikefet Urdal Steinbrot og Deponi Flomberegning 090418Regplan Eikefet Urdal Steinbrot og Deponi Flomsonekart 020518Regplan Eikefet Urdal Steinbrot og Deponi Flomsonerapport 030518Regplan Eikefet Urdal Steinbrot og Deponi SkredfarekartRegplan Eikefet Urdal Steinbrot og Deponi Skredfarevurdring 100518Regplan Eikefet Urdal Steinbrot og Deponi Støysonekart 290317SAK PMU 113-07 181017

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne endring av reguleringsplan for Eikefet – Urdal Steinbrot og deponi, planID 1263-201007.

1. Gjeldande plandokument vert planskildring (15.6.2018), føresegner (24.1.2019) og plankart (24.1.2019) i målsestokk 1:3000 i A0.

.....

Saksopplysningar: Politisk handsaming

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

Bakgrunn

Reguleringsplanen er utarbeidd av Multiconsult for Lindum AS og Oster Utvikling AS. Føremålet med reguleringsendringa er å legge til rette for etablering av deponi for mottak av ureine masser innanfor tidlegare steinbrot som i dag fungerer som sedimenteringsbasseng

for steinbrotet.

Nytt sedimenteringsbasseng for den ordinære drifta må etablerast for å kunne ta i bruk det gamle steinbrotet til deponi. Vidare er det lagt til rette for utbetring av tilkomst til området og opna opp for etablering av reinseanlegg. Det er utarbeidd konsekvensutgreiing for det nye tiltaket som vert gått gjennom under.

Planområdet omfattar heile planområdet for reguleringsplanen Eikefet-Urdal, utviding av steinbrot som vart vedteken i 2012. Denne planen tok for seg ei utviding av aktiviteten for å kunne nytte meir areal til uttak av stein i området.

Høyring og offentleg ettersyn

Plan- og miljøutvalet gjorde i sak 113/17, 18.10.2017 vedtak om at framlegg til endring av reguleringsplan for Eikefet – Urdal Steinbrot og Deponi, kunne leggjast ut til høyring og sendast på offentleg ettersyn. Framlegget til plan låg ute i perioden 08.11.2017 – 20.12.2017.

I høyringsperioden kom det inn til saman 9 innspel, 7 frå offentlege organ og 2 grunneigar, inkludert motsegn frå Noregs vassdrags og energidirektorat. Motsegna gjaldt ROS-analyse og kartlegging og sikring i høve til naturfare. Det er elles merknader til mellom anna natur- og miljøtilhøve, handtering av elektriske anlegg, belastning på veg og framkommelighet, tryggleik og forureining.

I det følgjande er ein kortfatta gjennomgang av alle innspel. Konsulent er bedt og å gje si vurdering og innspela er kommentert frå Lindås kommune der det er naudsynt. Vidare er ein nærare gjennomgang av motsegn frå NVE og tilhøvet i nokre av grunneigarar sine innspel.

Offentleg ettersyn	Merknad / innspel	Kommentar konsulent og Lindås kommune
Statens vegvesen	- Dette er endring av tidlegare godkjent plan, etablering av deponi, etablering av nytt sedimaentasjonsbasseng, utbetring av tilkomst Oppstartsmelding (tema frå SVV), tiltak ved E39, KU (Støy og ureining) - Løysingar for E39; framlegg til plan er ikkje lik godkjent plan, må endrast slik at det syner same løysing og føremål	Konsulent - Areal i plankart o_SAA er den del av reguleringsplan for ny E39 Eikefet-Romarheim (PlanID: 1263-201203) som overlappar planforslaget - Det vil sei at planen til vegvesenet er gjeldande innanfor dette arealet. Løpenummer på vegar i plankartet er endra som følgje av dette - Andre verknader for E39-planen er omtalt i kapittel 7.1 Lindås kommune - Justert framlegg tek i vare gjeldande reguleringsplan for E39 Eikefet - Romarheim
Bergen Omland Hamnevesen	Delegert mynde til lov om havner og farvann, føremål god framkomeleghet, trygg ferdsle og farsvarleg bruk og forvaltning Planframlegg ikkje i konflikt med forvaltningsansvar Peiker på: Bi-led, Ystasundet (Kystverket) Gytefelt torsk, Ystasundet (Fiskeridirektorat) Tiltak i sjø krev godkjenning (BOH)	Konsulent - Planforslaget er avgrensa til å ikkje omfatte Bi-led 2263 Molviksundet som går via Ystasundet - Gytefelt for torsk aust av Fyllingsnes går heilt inn mot plangrense. Planforslaget fører ikkje til endringar som gjer at tåleevna til økosystemet i fjorden vert nådd - Tiltakshavar er kjent med regelverk knytt til godkjenning for tiltak i sjø
DMF (DIRMIR)	Forvaltning og utnytting av mineralske ressursar DMF vart ikkje varsla om oppstart, ber om at dette rettast i framtida Føresegn 7.8 må endrast til ordinær føresegn da det ikkje er fatta vedtak om bandlegging etter	Konsulent Område tidlegare vist som omsynssone H740 Bandlegging etter minerallova er tatt ut av

	minerallova for området BKK AS (Eigedom) Sikre tilkomst til eigedom gnr 224 bnr 1, 2, 3 og 5, dersom plan eller tiltak rører ved eksisterande måltiltakshavar her sikra ny eller tilsvarande tilkomst BKK NETT AS Felles for elektriske anlegg Tilkomst og terrengendringer Innteikning på plankart Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett) Eksisterande høgspennings luftledning Eksisterande høgspenningskablar Behov for ny nettstasjon – samt tilhøve til eksisterande frittliggande nettstasjon – er det behov?, eigne bygg eller rom i eksisterande, byggjeavstand, areal, føresegn	planforslaget Konsulent Planforslaget opnar for utbetring av avkøyrsløse ved Store Aurdal Planlagt tiltak vil ikkje påverke eksisterande veg mot Aurdalen og eigedomane til BKK Konsulent Det er sett av areal til faresone for Høgspenningsanlegg Kabelanlegg i bakken er ikkje teikna inn i tråd med BKK sine retningslinjer Eksisterande luftleidningar er teikna inn i plankartet med tilhøyrande faresone Det er ikkje satt av areal til nettstasjon, men det skal vere tilstrekkeleg areal innanfor midlertidig anleggssone til å flytte høgspenningsmast og transformator ved behov Planlagt tiltak er ikkje venta å krevje behov for ny nettstasjon
Offentleg ettersyn	Merknad / innspel	Kommentar konsulent og Lindås kommune
NVE	MOTSEGN ROS-analyse ROS analyse ikkje er gjennomført med tilstrekkelig kvalitet Potensiell flaum- og skredfare som ikkje er tilstrekkelig utgreidd Naturfare Planen generelt opnar for inngrep i verne vassdrag som det ikkje er gjort greie for er naudsynt Heller ikkje konshevsvurdert i høve til ålmenne interesser i vassdrag	Konsulent ROS-analyse er gått gjennom på nytt når det gjeld flaum- og skredfare Det er gjennomført nye skred- flaumvurderingar for planområdet i samsvar med krav stilt i TEK17. Det er lagt inn nye skred- og flaumfaresoner i plankartet med bakgrunn i utgreiingane Føresegn 6.2 er endra. Det er ikkje tillate å gjere nye inngrep i Eikefetelva Lindås kommune Sjå eiga punkt nedan for
Kystverket	Kystverket les framlegg til plan som at all transport til deponi skal skje på E39 Viss sjøtransport og hamnverksemd ikkje er inkludert har dei ikkje merknadar til planen	Konsulent Transport av massar vil i hovudsak komme frå E39 Føresegn om at Kai SK2 opnar for transport av massar som vert lagra ved f_BL1. Dette gjeld opphøveleg reguleringsplan. Transport til deponiet blir gjort via E39

Offentleg ettersyn	Merknader / Innspel	Kommentar konsulent og Lindås kommune
Invild Våg (gnr 220 bnr 6 og 9)	Eigedomstilhøve Som grunneigar ikkje kjent med at Oster Utvikling AS har avtale om etablering av deponi – ber om at det fremlagges Friluftsliv Rekreasjonsområder med utgangspunkt frå Urdalen Veg opp Urdalen er mykje brukt til tur /rekreasjon og parkering vert gjort fleire stader Kombinasjonen ferdsle, parkering og tungtrafikk kan	Eigedomstilhøve Private tilhøve (Lindås kommune) Konsulent Friluftsliv Rekreasjonsområder med utgangspunkt frå Urdalen Veg mot Aurdalen er ein av innfartane til Stussdalen og Husafjellet Ved realisering av tiltaket ventar ein opp til ti store

verte utofdrande og korleis dette skal løysast går ikkje fram av KU eller framlegg til avbøtande tiltak! Forureining Uroa for situasjonen knytt til ureining, krev utredning for kva type stoff, mengde, nedbrytingstid og konsekvens Påstår at etter OPS har auka drift og mykje av fisken i indre del av fjorden vorte borte, området tåler ikkje auka ureining Påstår at eksisterande ureining frå avrenninga frå steinbruddet er større enn skildra, mellom anna er ikkje dei store (auka?) nedbørsmengdene teke omsyn til i KU Eksisterande sedimenteringsbasseng klarar i dag ikkje å ta unna volumet med forureina vatn Må stillast krav til nytt basseng og etablerast reinseanlegg Konsekvensane av auka transportaktivitet i Urdalen Skildra betydeleg auke av tungtrafikk, kan gje risiko for øydelagt brofeste til tilkomstveg, må sikrast av tiltakshavar Oppbygging av Urdalsvegen gjer avkøyring til privat veg vanskeleg og mellom anna må avlasting av hestar skje på vegen, etablerer avlastingsplass Rideaktiviteter og auka transport kan verte utfordrande, det må etablerast trygg gang- /rideveg, eventuelt andre alternativ tek i vare trygg ferdsle Støy Støynivået i dalen vil auke og det må gjerast støyberekning om korleis dette vil påverke tilhøva på min eigedom, ønskjer krav om årlege støymålingar	køyretøy i døgnet Planforslaget hindrar ikkje annan bruk av vegen. Forureining For drift av steinbrot og deponi vert det vist til gjeldande konsesjon Planforslaget har greia ut tilhøve knytt til etablering av deponiet Med tanke på avrenning frå steinbrotet vert det vist til KU frå 2012 Eksisterande krav til sedimentbasseng for steinbrotet vert vidareført. I planforslaget er det satt av areal til ytterlegare sedimentering aust for steinbrotet ved behov Det er stilt krav til reinseanlegg i føresega Tiltakshavar har vurdert eksisterande bruer som tilstrekkeleg utbygd med tanke på planlagt trafikkauke Planforslaget legg ikkje opp til begrensingar av eksisterande bruk på vegen opp til Aurdalen. Støy For støy vert det vist til kapittel 8 og 9.3 i planskildring
---	--

Offentleg ettersyn	Merknader / Innspel	Kommentar konsulent og Lindås kommune
Oddvar Urdal (gnr bnr)	Kryss E39 – Urdal I høve OPS skal kai nyttast til utskiping og aktuelt for mottak til deponi, bygg ein bru over E39 ved Utnestunellen slepp ein kryssing av E39 ved lasting og lossing, unngår inngrep på dyrka mark Anleggstid Drift i anlegget må begrensast til 06-22 og køyring 07-19, elles opphald helg og helligdagar Ureining Sikra redusert avrenning og gjerast undersøkingar Nedslagsfelt Feltet til Urdalselva er endra, må gå fram av kart kor stor denne endringa er og vurdere naudsynte sikringstiltak Undersøking av vasskvalitet og fisk i Urdalselva må	Konsulent Kryss E39 – Urdal Kai SK2 opnar for transport av massar som vert lagra ved f_BL1. Dette er ikkje endra i høve opphøveleg reguleringsplan Transport av massar til deponiet vil komme frå E39. Planlagt ny avkøyrsls er dimensjonert for denne trafikken. Anleggstid Drift i anlegget vil vere del av konsesjonssøknad Ureining Det vert vist til kapittel 9.3.5. av planskildringa Nedslagsfelt Det vert vist til kapittel 5.9 for kart over nedbørsfelt. I plankartet er det vist sone for flaumfare (H320) med tilhøyrande føresegn §7.4

	vere i krav	Krav til dokumentasjon av vasskvalitet inngår som del av konsesjonssøknad til Fylkesmannen.
--	-------------	---

Vurdering

Motsegn frå NVE

Motsegna frå NVE gjeld i liten grad sjølve endringa av plan. I det heile planområdet er teke med i planarbeidet er det opning for fagmyndighet som til dømes NVE å sjå på alle tema knytt til risiko- og sårbarhet for heile planområdet. Det same gjeld tilhøve for flaum- og skredfare og opninga for flomforbyggjande tiltak i Eikefetelva som er eit verna vassdrag.

Konsulent har utarbeidd ny ROS-vurdering og gjort kartlegging knytt til flaum både i Eikefetelva og det mindre Urdalsvassdraget. Grunnlagsarbeidet gav ikkje grunn til vesentlege endringar i plandokumenta, men det er gjort justeringar i kart og førsegn. Etter at nye plandokument vart utforma har det vore gjennomført avgrensa høyring og avklarande dialog mellom NVE, Statens vegvesen, konsulent og Lindås kommune.

Innspel frå grunneigarar

Under høyringa har ein motteke innspel frå to grunneigarar som i hovudsak gjeld trafikklysing, tilhøve knytt til auka trafikk og forureining.

· Trafikklysing og belastning

Anlegget baserer seg på at massane til deponiet skal kome på bil og på E39. Difor er fokus på å gjere ei naudsynt utbetring av avkøyrsla frå E39 og inn på «Urdalsvegen» (f_SKV6 og 8). Utforminga må vere slik at naudsynt trafikktryggleik knytt til avkøyring vert teken i vare. Nytt kryss og busslomme må vere opparbeidd før ein kan ta deponiet i bruk og ligg i krava om rekkjefølgje (føresegna § 1.6.3)

Når det gjeld sjølve «Urdalsvegen» (f_SKV6 og 8) er det verken i gjeldande eller framlegg til endra plan skildra behov eller ønskje om utbetring eller omlegging av vegen frå tiltakshavar si sida. Det er innspel frå ein grunneigar som er for auka trafikkbelastning i høve til turgåarar og eiga aktivitet knytt til vegen.

Tiltakshavar skildrar at ein ser føre seg eit trafikkvolum på 10 køyretøy i døgnet, men talet vil nok variere. Aukinga skjer i tillegg til transport av stein som i sklidringa er planlagt fram til 2076. Vesentleg lengre enn ein ser føre seg tida for fylling av deponiet. Vegen har vore ein del av planområdet og driftsveg for steinbrotet i lang tid. Ein kan nok ikkje underslå at sjølv om ein skal vise omsyn og ta i vare fleire brukarar av vegen har næringsverksemenda ei form for prioritet. Det er over tid gjeve løyve til drift og ein har lagt til grunn ein aksept for dei verknadane drifta har for omgjevnadane når det gjeld bruk av vegen.

Ein ser ikkje føre seg at det vil vere aktuelt eller naudsynt å påleggje tiltakshavar ansvar for å etablere eigen «turveg» knytt til andre aktivitetar langs Urdalsvegen. Viss det skulle vore

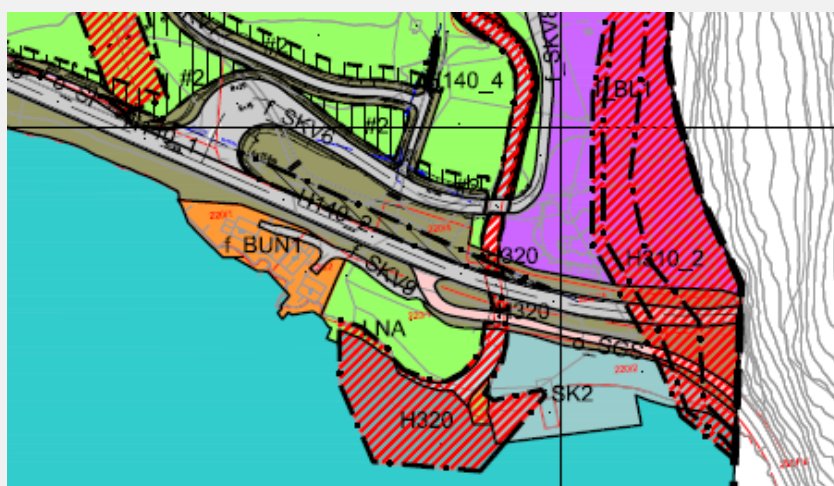
aktuelt å vurdere slikt tiltak måtte anna aktivitet både vore etablert før steinbrotet vart etablert og om ikkje anna ha både omfang og volum i ein betydeleg storleik.

Det er nok usemje i vurderinga om kor stor belastning den auka aktiviteten vil gje for andre brukarar. I høve til rammene for dagens aktivitet synast aukinga ikkje å vere så vesentleg at det skal vere naudsynt å gjere utbetringar eller særskilt tilrettelegging på eller langs Urdalsvegen.

Ein er i utgangspunktet samd i vurderinga som ligg knytt til verknad av planframlegget og i KU knytt til trafikktilhøve.

• Forureining

Når det gjeld sigevatn forureining knytt til arbeidet og drift av deponi er drift av deponi basert på løyve frå Fylkesmannen. I løyve vert det set ramme for korleis rensing eller filtrering av sigevatn skal løyses. Eventuelle driftsmessige vilkår vert sett i dette løyvet.



Utsnitt Kryss E39 – Urdalsvegen – Plankart 241.2019

Reinseanlegg for sigevatn frå deponiet skal etablerast innan for område f_BL1.

I høve til krava om rekkjefølgje, § 1.6.4 i føresegna, skal naudsynt reinseanlegg vere etablert før det vert gjeve løyve til fylling i deponiet.

Justert framlegg

Med bakgrunn i dei rammene som var gjeve i motsegna vart det gjennomført nytt grunnlagsarbeide knytt til ROS, herunder fornya skredfarevurdring, flaumkartlegging og vurdering av behov for inngrep i verna vassdrag. I sum fant ein i likevel at det i liten grad var naudsynt å endre plandokumenta (skildring, kart og føresegn) etter at grunnlagsdokumenta og ROS-analyse vart justert.

Justert planframlegg som følgje av motsegna frå NVE vart sendt på avgrensa høyring 29.10.2018 og det kom inn ny merknad frå Statens vegvesen og NVE. Med grunn i innspela blei det gjennomført eit fellesmøte og gjort endringar i plankartet. Etter siste endring har Statens vegvesen akseptert framlegget og Lindås kommune mottok 20.2.2019 melding om at NVE trakk motsegna. Seinare stadfesta av Fylkesmannen i Vestland.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
038/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	18/2781

Reguleringsplan Midtgard - Søknad om endring - planID 1263-20051512

Vedlegg:

Regplan Midtgard Søknad Endring FS6 040918Regplan Midtgård Føresegn Framlegg 040918Regplan Midtgard Plankart Framlegg FS6Regplan Midtgård Plankart

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, 3 ledd, vedtek Plan- og miljøutvalet å sende framlegg for endring av reguleringsplan for Midtgard, planID 1263-200906, ut for uttale til offentlig mynde, egiarar og festar som er dirkte berørt.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

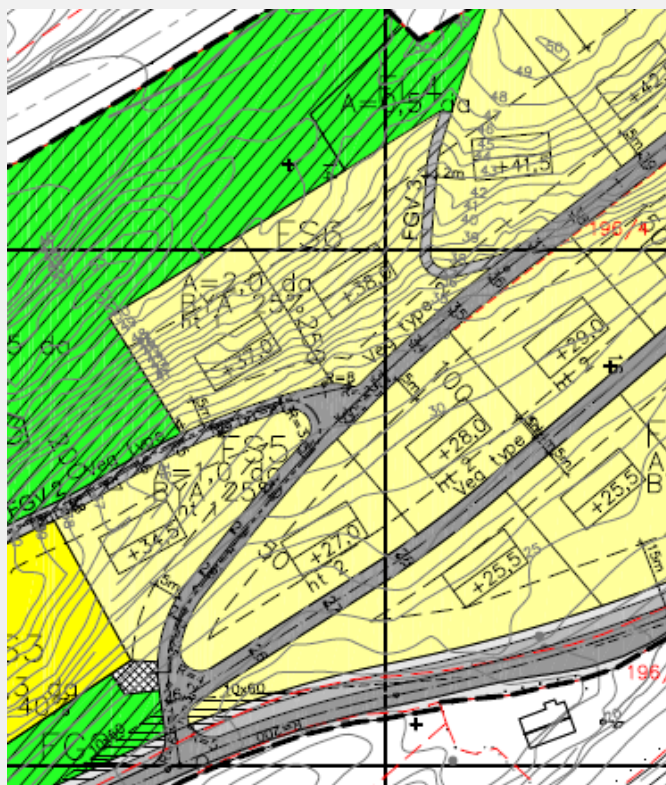
Saka skal til uttale i Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Levekårsutvalet.

Saka er ei mindre endring avgjerast i Plan- og miljøutvalet, jfr. delegasjonsreglementet pkt.6.3 og plan- og bygningslova § 12-14, 2.ledd.

Bakgrunn

Endring av Reguleringsplan for Midtgard vert fremja av på vegne Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar som er grunneigar. Planområdet ligg på Leiknes, og framlegg til endring gjeld delområde for frittliggjande småhus - FS6 som omfattar eigedom gnr 196 bnr 150 mfl.

Grunnlag for endringsforslag er basert på ønskje frå grunneigar som er eigar av ei tomt i FS6. Endringa vil føre fram ei betre utnytting av det aktuelle området. Ein søker å unngå dispensasjonar i framtida ved å gjere mindre endringar i plan. Framlegg til reguleringsendring er utarbeida av Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar.



Utsnitt plankart Midtgard

Området 6 for frittliggjande bustadar er eit «restareal» i feltet da det er brattlendt og vanskeleg å utnytte.

For å gjere ei betre tilpassing til terreng og utnytting av tomtearelet er framlegget at:

Kotehøgd

Tas ut da det vanskeleggjer plassering av bygg, tilkomst tilpasning til tomt

Plassering av busetnad

Tas ut da det vanskeleggjer tilkomst og tilpasning til tomt

Takvinkel

Fjernast og opnast for flatt tak, stikk ikkje ut i terrenget og taket kan nyttast til uteopphald

MUA

Pga av bratthet, gjev ein eit rimeleg tal for MUA som må tilfredsstillast og noko av dette kan vere på tak

Byggjegranser

Det leggjast inn byggjegrænse på 4m i framkant og 5m i bakkant på tomte

Gesimshøgde

Tilpassning av gesimshøgde for å kunne utnytte busetnad med flatt tak

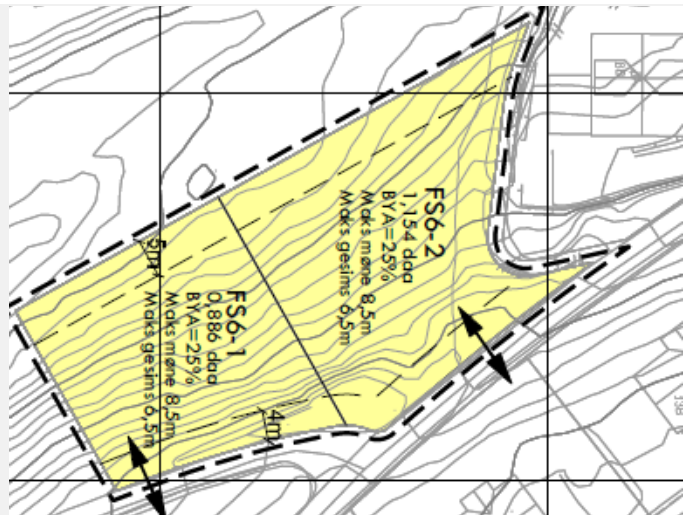
Framlegg til endring

Framlegget til endring rører ikkje ved arealbruksføremål eller storleik på avsatte areal.
Heller ikkje planlagt eller etaleirt infrastruktur.

Dei føreslegne grepa vil kunne redusere terreng- inngrepa mykje. Med grunn i tomtene sine bratthet vil det kunne gje ei betre og smidigare utnytting av desse

areala.

Det å gje slik ramme for utnytting kan gjere at bygga meir kan tilpassast terrenget enn det å ha eit ein «kloss» der terrenget i større grad må skyttas ned for å få den på plass



Utsnitt plankart for delområde FS6

Prinsipp og skisse for mogleg utnytting



Mogleg utnytting av tomt FS6-1 der busetnaden er plassert innan for byggjegrænse og tilkomst er tilpasset bygg og terreng

I dette bildet har ein takterasse på 177m² og slik sett kan en løyse heile eller ein stor del av uteopphaldsarealet på taket.

Ramme for utnytting som elles visast i situasjonsplan.



Visualiseringa syner døme der ein kan nøye seg med sparsomt inngrep i terrenget.

Tilkomst og tilgjenglighet for ulike brukarar løysast med mindre inngrep

Opning for at heile eller delar av uteopphaldsarealet kan løysast med flatt tak gjev



mindre inngrep i terreng.

Ein potensiell vinst ligg og i redusjon av høgda på bakkemurar i forkant av busetnaden

Vurdering

Administasjonen meiner at tiltakshaver har presentert i god måte og løyse utnytting av bustadtomt i bratt lende. I høve til dette delområdet i denne planen synast framlegg til endring å både løyse ein del tekniske utfordringar, men og estetiske på ein betre måte enn det som ligg i gjeldande plan.

Framlegget til endring gjeld ikkje kartet og rører ikkje ved arelbruksføremål eller dei rammene og intensjonen som ligg til grunn for gjennomføringa av planområdet. Dei føreslegne endringane i førsegna rører ikkje ved krav om rekkjefølgje eller eventuelle fellesområde.

Når det gjeld plandokumenta er framlegg til endring for delområde FS6 markert med raudt i føresegna. Vedlagte plankart er berre over delområde FS6. Området er levert digitalt og vil etter eventuell godkjenning leggjast inn i samlaus planbase.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
039/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	16/2472

Reguleringsplan Stølsmarka - Framlegg til 1. gongs handsaming - planID 1263-201607 -

Vedlegg:

Regplan Stølsmarka Planskildring 210119Regplan Stølsmarka Plankart 041018Regplan Stølsmarka Føresegner 210119Regplan Stølsmarka Illustrasjon 2D 270918Regplan Stølsmarka RPVA Rapport 041217Regplan Stølsmarka Støyrapport 251017Regplan Stølsmarka Trafikkvurdering 041217

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Stølsmarka, planID 1263-201607, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Opning for å flytte barnehage til BKB3 takast ut av plandokumenta, føreseigna endrast
2. Del av BKB3 som skal vere uteområda bør endra arealbruksføremål frå «kombinert busetnad og anlegg» til «grønstruktur» (til dømes friområde)
3. Krava om rekkjefølgje må innehalde krav til opparbeiding og ferdigstilling av nytt uteareal (BKB3) før det kan gjevast løyve til bruk av nye bygg/anlegg i planområdet (BKB1 og BKB2)
4. Opparbeiding av og bruksløyve til eventuell parkeringsplass innan for BKB3 kan berre gjerast samstundes som o_SGG2, o_SF3 og o_SF2 vert ferdigstilt
5. Opparbeiding og ferdigstilling av uteområde på BKB3 bør omsøkjast særskilt
6. Parkering på BKB3 må innlemmast innan for byggjegrænse

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Levekårsutvalet

Saka skal ved fyrste gongs handsaming til avgjer i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Reguleringsplan for Stølsmarka vert fremja av Ard Arealplan på vegne av tiltakshavar Nordhordland bibelsenter. Planområdet ligg i Alvermarka, er på om lag 16 da og omfattar eigedom gnr 137 bnr 344, 693, 723 mfl. Det vart gjennomført oppstartsmøte 15.6.2016 og oppstart av planarbeidet vart varsla og annonsert 28.9.2016. Innan fristen 12.11.2016 kom det inn 6 innspel til saka.

Framlegg til reguleringsplan for Stølsmarka har i seg 3 delar. Planarbeidet tar utgangspunkt i at tiltakshavar har ønske om å leggje til rette for utviding av Nordhordland kristne grunnskule. Det er lite eller marginalt med uteareal knytt til barnehage og skule i høve til ønske tal på ungar og elevar.

Andre delen av planarbeidet gjeld difor regulering og opparbeiding av uteområde. Ein ser føre seg og legg opp til fleirbruk slik at utearealet tener behovet til barnehage og skule i opningstid medan det er ope og tilgjengeleg for fastbuande og uorganisert aktivitet elles. Tredje delen er tilrettelegging av forsamlingshus.

Tilhøve til kommuneplan (overordna plan)

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS 2017) har som styringsverktøy ei rekkje mål og strategiar for samfunnsutviklinga i Lindås. Fleire av dei kan og gje ramme for Stølsmarka, mellom anna:



Tema 3 Attraktive nærmiljø

- Me vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse
- Leggje til rette for møteplassar og uterom som sikrar fellesskap og sosialt samvær
- Leggje til rette for at bumilja har område der alle kan vere i aktivitet
- Leggje til rette for vidare utbygging av offentleg vass- og avlaupsanlegg

Tema 5 Klima og miljø

- Me vil utvikle eit samfunn som er meir klima- og miljøvennleg og energieffektivt
- Sikre god gjenvinning og avfallshandtering

Tema 6 Livsmeistring og fellesskap

- Me vil at innbyggjarane i Lindås kommune opplever god livskvalitet og meistring i eigen kvardag
- Utvikle nærmiljø, arenaer og møteplassar som sikrar at alle kan delta og høyre til

Kommunedelplan for skule 2010 - 2020

I utgangspunktet gjev «Kommuneplanens arealdel» (KPA) ramme for bruk og utnytting av areal. For dette området gjeld «Kommunedelplan (KDP) for Knarvik-Alversund». Denne gjev ramme for utforming og gjennomføring.

Kommunedelplan

For dei aktuelle områda gjeld eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk, jfr KDP Knarvik - Alversund pkt.2.3.

Sjølve skuletomten er reguleert til almennyttig føremål. Utearealet er i KDP avsatt til framtidig busetnad.



Utsnitt KDP Knarvik – Alversund

Regulering i området elles.
Planområdet dekker over to eldre reguleringsplanar, «Alversund utmark» (1263-19732201) og «Buheim» (1263-19741106)

Framlegg til plan

Planområdet har si hovudtilkømt frå FV565 og kommunal veg Alverflaten. Dette er og tilkomstveg til bustadområdene kring skuleområdet.

Planområdet ser homogent ut, men er i grunnen tredelt.

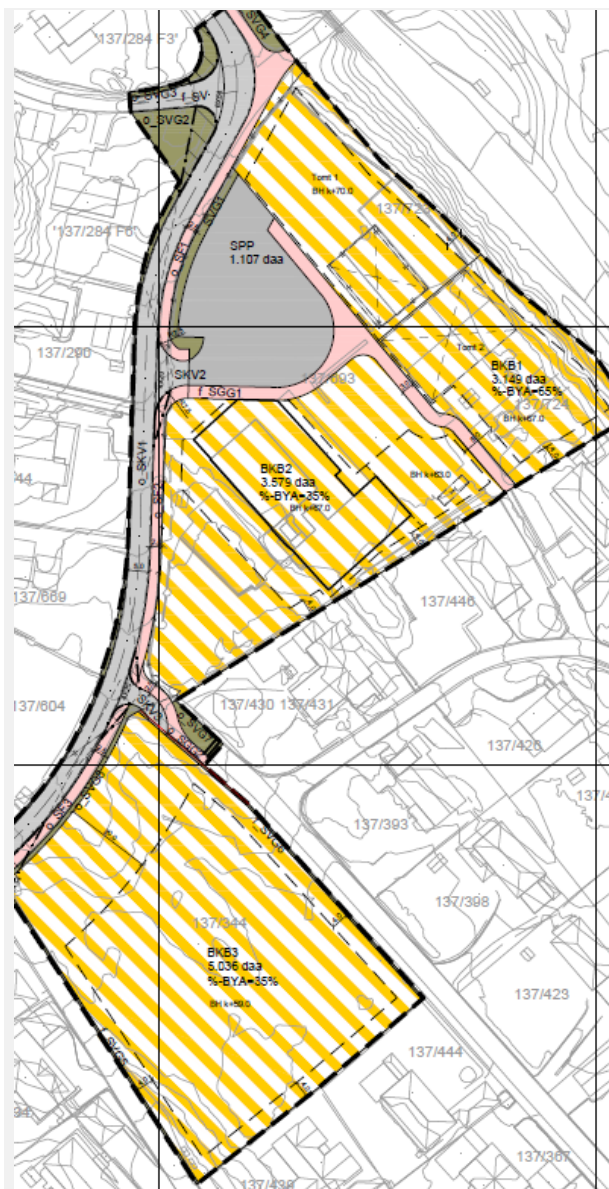
BKB1 er eksisterande barnehage (Tomt1) og areal for nybygg til forsamlingslokale (Tomt2). Bygningsmassen på tomt 1 er planlagt revet og forsamlingslokale på inntil 3 etasjer kan byggjast.

Og for tomt 2 leggast det til rette for riving og eventuell bygning av nytt bygg på 2 etasjer.

BKB2 er eksisterande skulebygning der det er satt av areal til eit mindre påbygg.

BKB3 er areal som i planskilringa er omtalt som uteareal, parkering og byggjeområde.

I skilringa for område BKB3 er det nemnd at føremålet med reguleringa av dette areal er at barnehagen kan flyttast til dette området.



Utsnitt plankart 4.10.2018

Situasjonsplan og uteoppholdsareal 20.12.18



Utsnitt illustrasjon 3D 20.12.2018 – Sett frå nordvest



Utsnitt illustrasjon 3D 20.12.2018 – Sett frå søraust

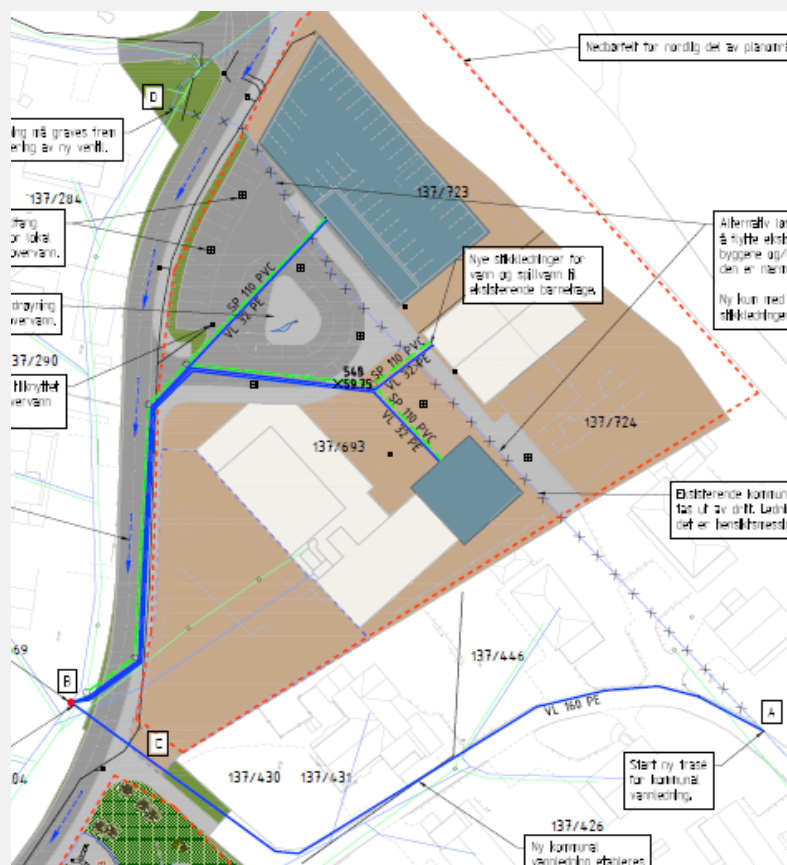


Utsnitt 4.12.2017 – Illustrasjon 2D

Situasjonsplanen i 3D er god og gjer synleg utbyggingspotensial og volum av planlagt forsamlingshus og plassering av parkeringsplass i BKB3.

Området BKB3 er på i fyrste omgang planlagt som parkering og uteområde.

Planskildringarga pkt.8.5 tek føre seg tilhøvet mellom elevtal og manglande uteområde. Det å kunne ta i bruk dette området vil kunne betre situasjonen.



Utsnitt VA-rammeplan 4.12.2017

I og rundt planområdet er det offentlig anlegg for vann og avløp.

Det er likevel slik at vassledning må leggjast om og slik slikdring er gjeve av Lindås kommune knytt til rammeplanen for VA.

Løysing for avløp og barnvannsdekning synast og fullnøyande skildra i rammeplanen for VA.

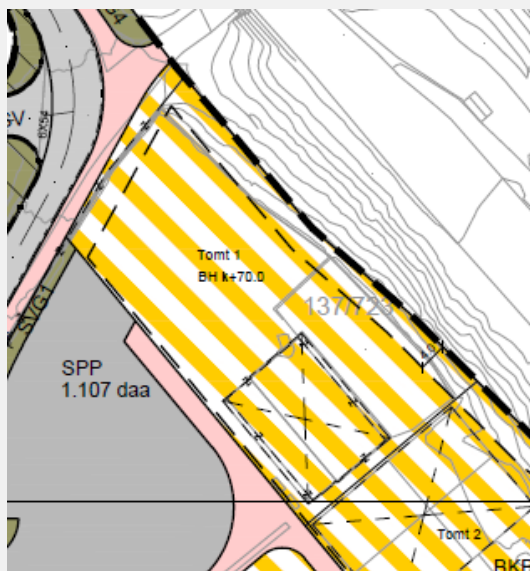
Overvann vert i utgangspunktet leda vekk av eksisterande anlegg. Ved gjennomføring vert det likevel større areal med harde flater og i detaljprosejtering av ein og betre vurdere å leggje ti rette for fordrøyning til grunnen.

Vurdering

I det vidare tek ein berre fram plantema som er teken opp under oppstart, undervegsmøte eller tidlegare handsaming av saka. Vidare kan det vere tilhøve administrasjonen finn særskilt grunn til å peike på. Syner elles til planskilddinga og øvrige plandokument i saka. Framlegget til plan gjer synleg tiltakshavar sine ønskje for å leggje til rette for utviding av skule, forsamlingshus, uteareal og parkering.

Arealføremål og føresegn

Når ein ser plankart, føresegn og planskildding i samanhang framstår planområdet på eit vis av tre delar. Den fyrste gjeld **området (BKB1)** som er todelt.



Utsnitt plankart 4.10.2018

«Forsamlingshus»

«**Tomt 1**» skal kunne gje rom for etableringa av forsamlingslokale. Sjølv om planendringa er initiert som utbygging av skule er det på denne delen av planområdet det vert gjeve rom for den største endringa.

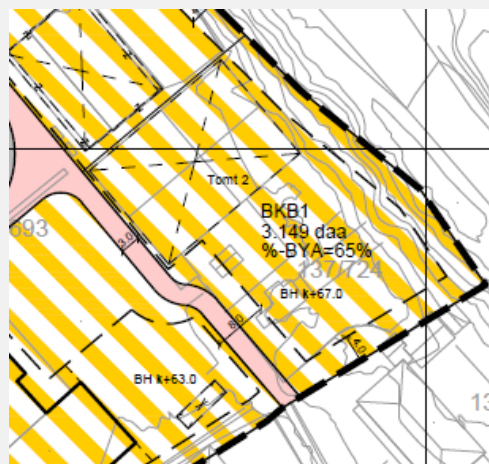
Etableringa er i kart, føresegn og skilddinga berre omtalt som forsamlingslokale. Dette lokale kan etter sannsyn nyttast til skuleaktivitet, men er ikkje nærare skildra.

Som ein ser av situasjonsplanen vil bygget kunne utgjere ein vesentleg del av området.

Barnehage

«**Tomt 2**» er eksisterande barnehage. Planskilddinga seier at ein for augenblikken ikkje har nokre andre konkrete planar en framleis drift av barnehagen.

Samstundes legg framlegget til plan til rette for å kunne rive dagens barnehage, erstatte denne med et nytt bygg, og flytte barnehagen inn i området BKB3, som da er utearealet til skulen og nærmiljøet.

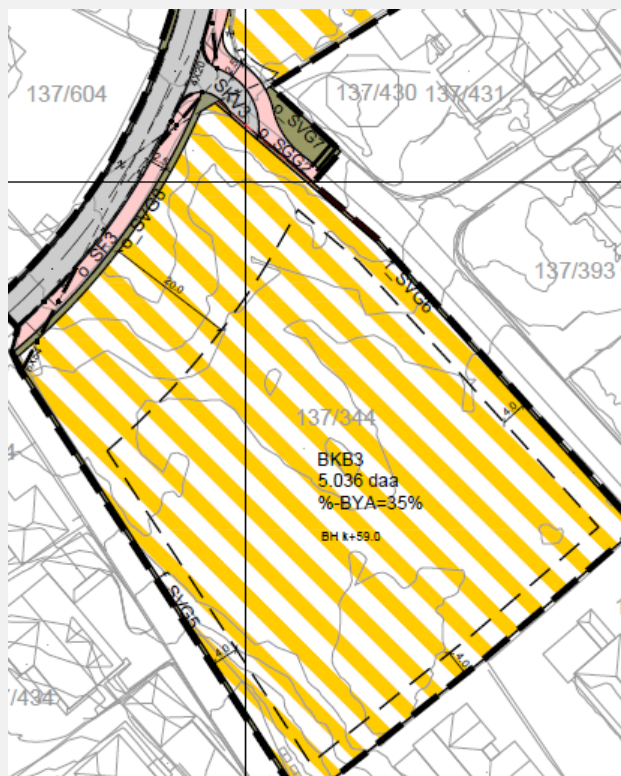


Utsnitt plankart 4.10.2018

Området BKB2 er den delen av planområdet som skal nyttast til undervisning. I tillegg til eksisterande bygning er det planlagt at det kan byggjast eit tilbygg på 1 etasje.

Framlegget syner vidare **området BKB3** som i dag fungerer som grøntområde, men er i KDP Knarvi – Alversund lagt ut til arealbruksføremål bustad. Det er to eldre gjeldande reguleringsplanar som nemnd, men med motstrid knytt til føremål forutset ein at nyatse plan

går foran eldre. Om ikkje anna er sagt konkret i plan.



Utsnitt plankart 4.10.2018

BKB3, parkering, ute- og byggeområde

Framlegget til plan opnar for at arealet kan nyttast til uteområde, parkering og eventuell ny barnehage.

Dette gjev eit noko blanda signal då ein på den eine sida treng meir uteareal for å ta i vara borna sine behov, men på den andre har tankar om å byggje ned store delar av same arealet.

Viss ein skal erstatte utearealet til skulen i BKB3 kor skal det liggje da og kva med det grøne området til nærmiljøet?

Når det gjeld parkering er plassen ein har til rådighet avgrensa. No er framlegget til plan slik at utvidinga av areal til undervisning (BKB2) kan krevje ei auke i talet på parkering til tilsette, men ikkje eit slikt tal eller storleik som skildra.

Den andre bruksfunksjonen det leggjast til rette for er «forsamlingsaktivitet». Tilsynelatande er det dette føremålet eller bruken som gjev grunnlag for at ein skal leggje til rette for 35-40 parkeringsplassar i ein del av eksisterande grøntareal.

Framlegget til plan legg opp til at vegen «Stølsmarka» skal stengjast, men avkøyringa inn skal vere tilkomst både til parkeringa og leike- og uteopphaldsarealet. I det daglege kan det synast lite heldig og ha denne tilkomsten samlokalisert av omsyn til brukarane, i fyrste rekkje born. Viss parkeringa skal byggjast bør moglegvis tilkomsten vere frå «Lyngvegen».

Parkeringsplass

Vidare synast den relativt store parkeringa som er vist i situasjonsplanen for området BKB3 og ikkje vere relatert til skuledrift, men til parkering for bruk av forsamlingslokale.

Planskildringa inneheld tal (pkt.8.5) for kva som kan krevjast av uteareal til ei skule med dette talet på elevar. Når ein allereie i stor grad har kridd over vanlege tal for tilhøve «tal born / tilgjengeleg uteareal» bør ein vere særskilt merksam på dette.

Uavhengig av kva funksjon parkeringa skal tene er føresegna slik at det er ikkje er sagt noko om rekkjefølgje på bygging av forsamlingshus, utviding av skule eller ny barnehage.

I så måte må parkeringa og trafikktryggleik knytt til etableringa av dette anlegget sikrast uavhengig av andre byggje tiltak.



Utsnitt illustrasjonsplan 27.9.2018

I sum inneheld framlegget til plan ein del motsetningar knytt til framtidig bruk innan for planområdet. Det er i alle høve slik at eigedom gnr 137 bnr 344 som i dag er ubebygd og i utgangspunktet skildra som uteområde til skulen og nærmiljøområdet for busette. Viss forventninga til omgjevnadane i området er at ein ved reguleringa skal sikra grøntområde så vert ikkje det gjort innan for ramma av dette framlegget til plan.

Kvalitet på uteareal og egnethet

Sett frå ein planfagleg ståstad meiner me det må vere rimeleg å peike på om planområdet, på lengre sikt, er eigna for alle dei funksjonane som ligg i framlegget til plan. Ein har tilsynelatande over tid bygd opp eit attraktivt privat tilbod, men storleiken eller samla tal på born i barnehagen og grunnskulen synast for lengje sidan og ha vokst utover det talet som er eigna for eit så avgrensa areal. Ein må spørje kva kvalitet området i kvardagen kan gje eit så stort tal på born?

Det er då positivt at ein vil tilegne seg og regulere areal som kan nyttast til uteområde og det er særleg gunstig at ein enkelt kan få til fleirbruk. At det er tilgjengeleg og funksjonelt uteområde for barnehage og skule i opningstida samstundes som det kan vere nærmiljøområde for bustadområde elles. Det er då likevel urovekkande at tiltakshavar ikkje legg til rette for dette «nærmiljøområdet» fullt ut, men i plansamanheng opnar for bygginga av arealet. Naturområde, turveg eller «grøne lunger» i nærleiken av bustad og innan for trilleavstand, både for vogn, rullestol og rullator, vert viktigare og viktigare å ta i vare. Kort avstand er avgjerande for mange for i det heile å kome seg ut.



Utsnitt illustrasjonsplan 27.9.2018

Uteområdet

Illustrasjonsplanen for planområdet syner ingen tiltak eller tilrettlegging innan for uteområdet.

Verken planskildringa eller føresegna elles seier noko om kva eller korleis ein skal leggje til rette i området og kva kvalitetar som skal leggjast vekt på.

Dette bør da følgjast opp med at det for det fyrste vert utforma eiga føresegn som gjeld situasjonsplan for uteområdet og at denne vert omsøkt særskilt for å sikre ferdigstilling.

Vidare må gjennomføring leggjast inn i krav om rekkjefølgje slik at uteområdet er opparbeida og ferdigstilt før ein gjev løyve til andre tiltak i planområdet.

Oppstartsmøte 15.5.2016

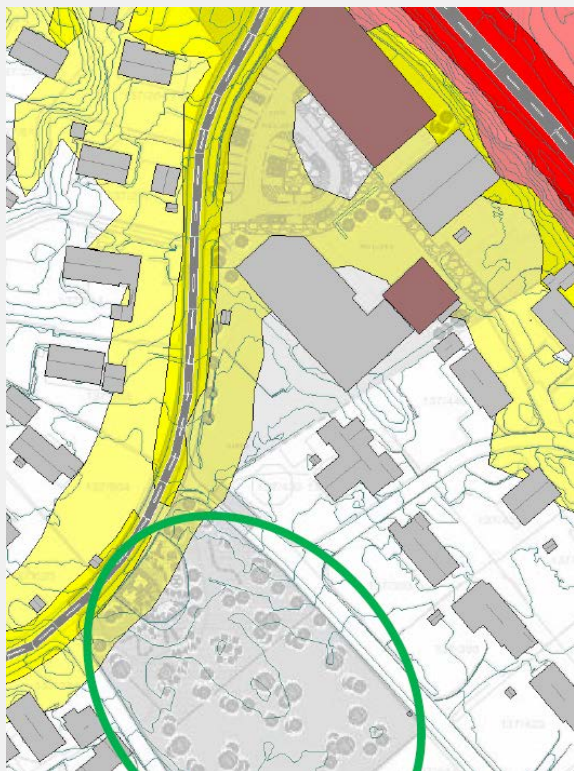
Referatet frå oppstartsmøte skal vere retningsgivande for det vidare planarbeidet. Når det gjeld området BKB3 vart det gjeve følgjande vurdering:

«Arealet på gbnr 137/344, som er tenkt til uteareal/grøntareal, er sett av til bustadføremål i overordna plan. Å gjere dette om til friområde innanfor eit bustadområde vert ikkje sett på som å vere i strid med overordna plan».

Framlegget til plan syner ikkje eigedom gnr 137 bnr 344 som friområde, men som kombinert føremål der det både kan vere parkering, uteareal og gjennomførast byggjetiltak. Slik sett er framlegget på kanten at dei foruseningane som vart lagt til grunn i oppstartsmøte.

Vurdering av risiko og sårbarheit

ROS-vurderinga er basert på dei akseptkriteria som ligg til grunn for alle tiltak og utbygging i Lindås kommune vedteken 14.4. 2011. Dei er retta mot naturbaserte hendringar og andre uønska hendingar. Generelt kan alle tiltak og utbyggingsområde i regionen i meir eller mindre grad utsett for mellom anna sterk vind, store nedbørsmengder, flaum og overvatn ute av kontroll. Vidare er det mange område som har risiko knytt til ras og steinsprang.



Støyrapport 25.10.2017

ROS-analyse

Synleggjer ikkje nokon særskilte eller ukjente tilhøve. Dei meste aktuelle er kortfatta nmend.

Ras/steinsprang og liknande.

For dette området er det ikkje registreringar knytt til mogleg ras/steinsprang. Det er elles ingen særskilte naturbaserte hendingar å trekje fram.

Støy

Støy rapporten syner naturleg nok til dels høge verdiar mot FV565 og mindre nivå nede i skule- og bustadområdet.

I høve til FV565 kan støy sikrast gjennom til dømes fasadekonstruksjonar og lydvindauge. I høve til uteareal kan desse sikrast mellom anna med mindre støyskjerm.

Slokkevatn

Når det gjeld tilrettelegging for sikring av slokkevatn for brann er dette skildra i VA-rammeplan. Det tekniske anlegget må byggjast og godkjennast før ein kan ta i bruk nye bustadar i planområdet.

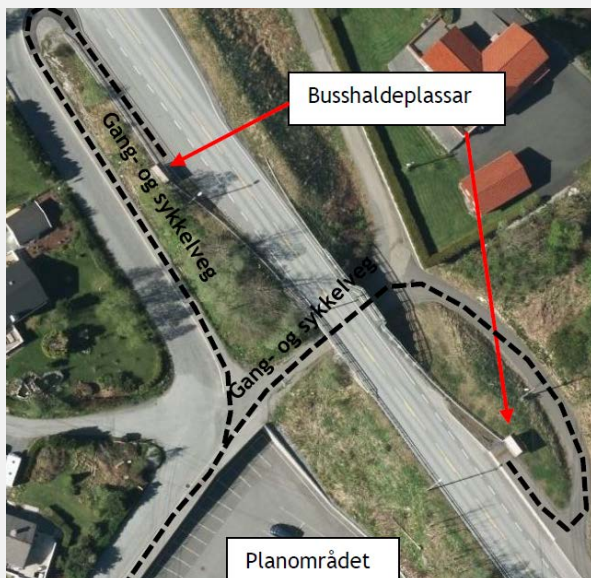
Trafikktryggleik

Trygg skuleveg er eit viktig tema. Ein er ikkje kjend med kor mange av borna på skulen og i barnehagen som bur i nærleiken.

Tilkomst med buss skjer langs FV565 som er ulukkesutsett, men har opparbeida og vel etablerte busshaldeplassar og tilkomst til og frå desse. For born som kjem i nordgåande retning er det undergang under FV565. Det er fortau / GS-veg.

Ein må anta at det og er mykje levering med bil frå føresette til barnehage, men og til skulen. Tilkomsten er då i hovudsak langs kommunale vegen Alvermarka.

Samstundes ligg skule og barnehage tett i eit bustadområde og utgjør ein trafikkbelastning særleg om morgon og ettermiddag. Det kommunale vegsystemet har nok i utgangspunktet ikkje vore berekna og dimesjonert for slike trafikkta.



Grunnlag for gjennomføring

For gjennomføring av planområdet og for å sikre særleg borns interesser er det ein del tvetydige signal i plandokumenta som bør rettast opp før plandokumenta vert lagt ut til høyring og sendt på offentleg ettersyn, mellom anna bør følgjande endrast

1. Moglegheten for å flytte barnehage til BKB3 bør takast ut av plandokumenta, føresena § 5.1.1, 5.1.2 og 5.1.4 må da endrast
2. Del av BKB3 som skal vere yteområda bør da endra arealbruksføremål
3. Krava om rekkjefølgje må innehalde krav til opparbeiding og ferdigstilling av nytt uteareal (BKB3) før det kan gjevast løyve til bruk av nye bygg/anlegg i planområdet (BKB1 og BKB2)
4. Opparbeiding av og bruksløyve til eventuell parkeringsplass innan for BKB3 kan berre gjerast samstundes som o_SGG2, o_SF3 og o_SF2 vert ferdigstilt
5. Opparbeiding og ferdigstilling av uteområde på BKB3 bør omsøkjast særskilt
6. Parkering på BKB3 må innlemmast innan for byggjegrænse

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
040/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hogne Haugsdal	19/929

Prosjektmandat - mogleighetsstudie Lindås-bygda

Vedlegg:

Vedlegg_prosjektmandat_ mulighetsstudie _Lindåsbygda

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Prosjektmandat for mulighetsstudie Lindås-bygda blir vedtatt slik det den er lagt fram i saka

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

I planstrategi 2016 – 2019, vedtatt 15. september 2016, blei det lagt inn å gjennomføre ein områdeplan for Lindås-området. På grunn av mange planar i prosess og utfordringar med kapasitet, blei det vedtatt i februar 2018 at ein skulle gjennomføre eit planprogram for ein områdeplan på Lindås. I kommunestyremøte 21. februar 2019 blei det vedtatt å gjennomføre ein mogleighetsstudie for Lindås-bygda, som igjen er eit grunnlag for ei vidare planlegging av dette området. Vedtak i kommunestyret sak 10/19:

- Kommunestyret justerer kommunal planstrategi slik det går fram i saka.
Kommunestyret ynskjer at det skal verta gjennomført ein mogleighetsstudie for Lindås-bygda i 2019. Plan- og miljøutvalet vert styringsgruppe

Vurdering

Det blir etablert ei prosjekt som skal utarbeide ein mogleighetsstudie for Lindås-bygda. Mogleighetsstudien skal sjå på ulike tema som sikrar ei heilskapleg planlegging og utvikling

av dette området. Følgjande tema skal bli vurdert i studien:

- Næring og bustad - Utbyggingsprinsipp, bustadstruktur, bygningstypar, utbyggingstettleik, høgder og utbyggingsstruktur.
- Sentrumsutvikling
- Infrastruktur - Overordna vegsystem inkl kollektivtransport, gang- og turveggar naturgjevne kvalitetar i området.
- Områder og areal for offentlige tenester
- Blågrønn overvasshandtering og system for gode vann- og avlaupstiltak.
- Sosiale rom og møteplassar, som byrom, torg, nærmiljøanlegg, leik, natur- og rekreasjonsområde
- Grønstruktur som kvalitet i området.

Prosjektet skal levere ein moglegheitsstudie til september 2019.



Prosjektmandat (politisk bestilling)

Prosjektnr	Namn	Saknr
(økonomi)	Muligheitsstudie for Lindås-bygda	KO - 010/19
Prosjektfase	Muligheitsstudie	
Organisering		
Oppdragsgjevar:		
Kommunestyret i Lindås		
Politisk styringsgruppe		
Plan og miljøutvalget (PMU)		
Adm. styringsgruppe:		
Rådmannsgruppe		
Prosjektgruppe:		
- Prosjektleder: Kristin Nåmdal - Ressurs frå planavdeling - Ekstern konsulent		
Referansegrupper:		
Referansegrupper og personar blir vurdert av prosjektgruppa		
Bakgrunn og forankring		
KO - 010/19 VEDTAK: Kommunestyret justerer kommunal planstrategi slik det går fram i saka. <u>Kommunestyret ynskjer at det skal verta gjennomført ein moglegheitsstudie for Lindås-bygda i 2019. Plan- og miljøutvalet vert styringsgruppe</u>		
Hovudmål		
Utarbeide ein muligheitsstudie for Lindås-bygda som grunnlag for ei vidare planlegging av Lindås-området		

Resultatmål:

Prosjektet skal levere ein mulighetsstudie for Lindås-bygda som skal vise potensiale for utvikling av området. Mulighetstudien skal danne grunnlag for vidare planlegging av området. Mulighetsstudien skal vurdere følgjande tema:

- Næring og bustad - Utbyggingsprinsipp, bustadstruktur, bygningstypar, utbyggingstettleik, høgder og utbyggingsstruktur.
- Sentrumsutvikling
- Infrastruktur - Overordna vegsystem inkl kollektivtransport, gang- og turvegar naturgjevne kvalitetar i området.
- Områder og areal for offentlige tenester
- Blågrønn overvasshandtering og system for gode vann- og avlaupstiltak.
- Sosiale rom og møteplassar som byrom, torg, nærmiljøanlegg, leik, natur- og rekreasjonsområde
- Grønstruktur som kvalitet i området.

I framlegg til løysingar og vurderingar i mulighetstudien vert det nytta ulike verktøy og illustrasjonar for å best mogleg å presentera dei ulike tema.

Effektmål

Mulighetstudien skal danne grunnlag for den vidare planstyrte utviklinga av Lindås-bygda, og kunne sikre ei heilskapleg og framtidsretta utvikling av Lindås-området.

Rammer

<i>Økonomi/finansiering</i>	<i>Beløp i kr</i>
Konsulenthonorar	200 000,-

Avgrensingar

Prosjektet skal levere ein rapport, det skal ikkje utarbeidast ein plan etter plan- og bygningslova

Risiko (viktigaste element identifisert ved oppstart)

Prosjektet vurderer risiko som ein del av prosjektplanen

Framdriftsplan:

27. mars: Prosjektmandat til handsaming i styringsgruppe.
1. april – 1. september: Prosjektperiode
18. september: Endelig mulighetsstudie presentert i styringsgruppe
26. september: Presentasjon i kommunestyret.

Prosjektgruppe lagar ein møteplan for styringsgruppe, prosjektgruppe og referansegrupper

Endringsoversyn

Versjon	Dato	Skildring av endring	Utført av
0.10	15.03.19	Dokument etablert	Kristin Nåmdal