



Margunn Sellevoll og Steinar Hunskår
Skarsvegen 469

5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1516 - 14/8696

Saksbehandlar:
Arnold Matre
Arnold.Matre@lindas.kommune.no

Dato:
09.04.2014

Dispensasjon og deling gbnr 147/4 8-Sellevoll - areal til bustad

Vedlagt følgjer vedtak.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
40/14	Plan- og miljøutvalet	PS	02.04.2014

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Eli Bjørklid	Gbnr - 147/4, HistSak - 2014/206	14/1516

Dispensasjon og deling gbnr 147/4 ,8 Sellevoll - areal til bustad

Vedlegg:

GetDoc

kart sellevoll

dispsøknad

Merknad til nabovarsel

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gjev Lindås kommune avslag på søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanens arealdel for omdisponering av gnr.147 bnr.83 frå tomt for fritidsbustad til tomt for heilårs bustad, slik det er søkt om.

Det vert heller ikkje gjeve dispensasjon frå LNF føremålet for deling av grunneigedom for utviding av tomt til heilårsbustad gnr.147 bnr.83, slik det er søkt om.

På bakgrunn av at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet, vert det heller ikkje gjeve løyve til deling etter §20-1 i pbl.

Vedtaket er i samsvar med gjeldande plan. Grunngeving for vedtaket føl nedanfor.

Framlegg frå L. Brunborg-AP:

Som rådmannen sitt framlegg med tillegg:

Plan og miljø utvalet syner til seinare rullering av kommuneplan.

Plan- og miljøutvalet - 40/14

PM - behandling:

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 02.04.2014:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

Framlegget frå L.Brunborg-AP fekk 2 røyster og fall (L. Brunborg-AP og N. Bognøy-AP)

PM - vedtak:

Vedtak Plan- og miljøutvalet - 02.04.2014:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gjev Lindås kommune avslag på søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanens arealdel for omdisponering av gnr.147 bnr.83 frå tomt for fritidsbustad til tomt for heilårs bustad, slik det er søkt om.

Det vert heller ikkje gjeve dispensasjon frå LNF føremålet for deling av grunneigedom for utviding av tomt til heilårsbustad gnr.147 bnr.83, slik det er søkt om.

På bakgrunn av at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet, vert det heller ikkje gjeve løyve til deling etter §20-1 i pbl.

Vedtaket er i samsvar med gjeldande plan. Grunngeving for vedtaket føl nedanfor.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

- Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Saksopplysningar:

Søknad er motteke 29.01.2014. Søknaden gjeld:

Eigedom: gnr.147 bnr.4 og 8 sellevoll.

Adresse: Skarsvegen 469, Alversund.

Type tiltak: Søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande plan for løyve til å

omdisponere tomt for fritidsbustad gnr.147 bnr.83 til heilårsbustad og frådeling av eit tilleggsareal til den same eigedommen.

Heimelshavar: Margunn Sellevoll og Steinar Hunskaar

Søkar: Margunn Sellevoll og Steinar Hunskaar.

Søknaden er vurdert både av planavdeling og byggesaksavdeling.

Gnr.147 bnr.83 er ein tomt delt frå til fritidsfremål i 1966. Arealet er i følge kartet 500m². Det vert søkt om løyve til dele frå eit tillegg på om lag 400m², slik at samla areal på tomta etter eventuelt tillegg, i følge vedlagt kart vil verte 990m². Arealet ein vil dele frå er skogsmark av høg bonitet.

Planstatus/dispensasjonar:

Gnr.147 bnr.83 ligg i LNF område. Tomta er delt frå til fritidsfremål. På staden der tomta ligg er det fleire frådelte tomter og nokre er det bygd på, delvis med fritidshus og delvis med heilårsbustadar. Det er naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan for å endre fremålet med tomta til bygging av heilårs bustad.

Det er vidare søkt om løyve til å dele frå eit tilleggsareal til 147/83. Sidan arealet er LNF og fremålet er bustad, krev og denne delinga dispensasjon frå arealfremålet. Gnr.147 bnr.4,8 er landbruk. Deling slik det er søkt om, må såleis og handsamast i høve til jordlova §12.

Nabovarsling:

Det er sendt ut nabovarsel. Det er komme merknad frå eigaren av gnr.147 bnr.82: «Eg har ingen merknad til bruksendring til heilårsbustad. Endringa vil støtte kommuneplanens arealdel – der fremålet er å ikkje blande bustad og hytter. Dette er ei naturleg utvikling i området. Min eigedom gnr. 147 bnr.82 har vegrett over gnr.147 bnr.4. I dag har eg oppstillingsplass for bil der ny veg er teikna inn å skulle starte. Gnr.147 bnr.82 må sikrast oppstillingsplass for bil. Ei løysing kan vere at oppstillingsplassen flyttast mot 147/83 der omsøkt veg knekker av frå rett line. Tinglyst vegrett til 147/82 må sikrast før ein eventuell dispensasjon til veg vert gjeve.

Ein kostnadsdeling på opparbeiding av ny veg er eg som oppsitjar interessert i, mot at 147/82 får medeigarskap til vegkropp, evt. grunn og deltek i vedlikehald, og rett til å leggje ned VVA for framtidig bruk.»

Det ikkje komme andre merknadar til nabovarsel.

Tilkomst:

Veg til tomta er planlagd å gå over gnr.147 bnr.4,8 sin grunn. Det ligg ikkje føre avtale om vegrett. Som synt i nabomerknad, bør tinglyst avtale om vegrett vere i orden før eventuell deling kan finne stad. Denne vegretten bør også omfatte øvrige tomter som naturleg ligg langs den nye traseen. Vegretten bør omtale kven som skal opparbeide vegen og på kva måte andre tomter som ligg i området kan delta i vegretten. Landbrukseigedommen sin rett til å nytte vegen bør og gå fram, samt kven som eig grunnen der vegen ligg.

Det går fram at det er gjeve løyve til utvida bruk av avkøyring til FV.

Vassforsyning og avløp:

Vassforsyning vil verte frå eiga borehol. Avløp er planlagd som «eige kjemisk reinseanlegg med overvatn ført inn i eksisterande grøft på gnr.147/4, etter avtale med eigar av denne eigedommen.»

Uttale frå overordna mynde:

Dersom det vert gjeve dispensasjon, må saka sendast til høyring hjå overordna mynde.

Landbruksfagelg vurdering:

Om gnr.147 bnr.4, 8:

143,9da innmarkareal, av dette 73,9da slåttemark og 69,9da beite.308,3da da skog av særst høg og høg bonitet. Totalt areal 493,4da. God driftsbygning, full drift.

Det vert søkt om løyve til dele frå om lag 400m² skogsmark av høg bonitet, samt før fram veg til gnr.147/83 i ein lengde av om lag 80m over areal av same kvalitet og på landbrukseigedommen.

Vurdering og tilråding etter jordlova:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk, må godkjennast av departementet. Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggst vekt på om deling legg til rette for tenleg og variert bruksstruktur, om deling fører til driftsmessige gode løysingar, og om deling fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Omsynet til busetjing er sjølvstendig grunngeving for deling. Deling av dyrka eller dyrkbar jord til anna føremål, krev dispensasjon etter §9 i lova.»

Deling slik det er søkt om gjeld ikkje dyrka eller dyrkbar jord. Løyve til omdisponering er ikkje naudsynt.

Deling endrar ikkje bruksstrukturen på staden, og endrar heller ikkje dei driftsmessige løysingane.

Tilhøva for drift vert ikkje endra.

Ut frå dette vurderer kommunen at det ikkje ligg til rette for å avslå søknad om dispensasjon av omsynet til landbruket. Deling i høve jordlova §12, kan godkjennast, både for tillegg til eksisterande tomt og for grunn til veg.

Vurdering av dispensasjon – plan og bygningslova §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjonen kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane med å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggst særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dersom direkte berørt overordna mynde har uttalt seg negativt, bør kommunen ikkje dispensere.»

Gjeldande plan på staden er LNF. Det er synt over at omsynet til landbruket ikkje er avgjerande for spørsmålet om å gje dispensasjon. Dei andre omsyna på staden er omsynet til natur og friluftsføremål, samt omsynet som ligg i gjeldande plan om at berre tiltak knytt til stadbunden næring er tillate i LNF områda.

På staden er det frå tidlegare delt frå i alt 10 tomter. Tre av tomtane er ikkje teke i bruk. Av dei tomtane som er teke i bruk er 4 nytta til fritidsbustad/hytte og tre til heilårs bustad. Eigedommen det her gjeld – 147/83 er pr. i dag ikkje bygget på.

Dersom det vert gjeve dispensasjon, gjeld det og løyve til å bygge veg til 147/83. Dette vil utløyse tilgjenge til fleire andre tomter eller eigedommar med eldre hytter. Ei slik utløysing kan fort føre til at og dei øvrige tomtene vert søkt omdisponert til heilårs bustad.

Vegen utløyser og «problem» i form av uavklarte konflikhtar mellom eksisterande rettar til parkering –

t.d. for 147/82 – som ikkje er avklara i den føreliggande søknaden.

Det er skissert løysingar på spørsmålet om vatn og avløp. Dette er løysingar som berre gjeld for den aktuelle eigedommen. Dersom vegutløysing fører til «run» for å få omdisponere tomtene til bustadføremål, burde løysing for kloakk og vatten vore sett samla, slik at ein ikkje får eit konglomerat av løysingar som på sikt skaper uoversiktlege og dårlege tilhøve i området.

Konklusjon

Med bakgrunn i det som er synt over, er kommunen av den oppfatninga at tilhøva for tilgjenge, tryggleik og miljø vil verte uavklara for heile området, om det vert gjeve dispensasjon. Samstundes vil ein dispensasjon truleg sette i gang ei utvikling i området i form av fleire søknadar om dispensasjon. Ei slik utvikling kan kommunen ikkje sjå vil vere til gagn for området, utan at utviklinga er styrt av ein heilskapleg og felles plan.

Kommunen kan såleis ikkje sjå at det ligg til rette for å godkjenne dispensasjon slik det er søkt om. Dette gjeld både dispensasjon frå LNF føremålet og dispensasjon for omdisponering til heilårsbustad.

Ulempene ved å gje dispensasjon vil etter ei samla vurdering, vere klart større enn fordelane