



Øystein Soltveit Hansen
Brørakastet 63c
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3939 - 15/36259

Saksbehandlar:
Eli Bjørklid
Eli.Bjorklid@lindas.kommune.no

Dato:
30.11.2015

Gbnr145/12 Fosse indre. Løyve til frådelling av parsell, tillegg til 145/54.

Eigedom: Gnr.145 bnr.12 Indre Fosse
Adresse for eiged.: Skarsvegen 269, 5911 Alversund
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Åshild Fosse
Søker: Øystein Soltveit Hansen

Saka gjeld:

Øystein Soltveit Hansen eig eigedommen gnr.145 bnr.54. Dette er ein eksisterande fritidseigedom med eit areal på 460m2. Eigedommen er bygget med fritidsbustad. Han søker no om å få dele frå ein parsell frå gnr.145 bnr.12. Parsellen får eit areal på om lag 1400m2, og skal vere tillegg til den eigedommen han alt eig. Parsellen ligg mellom FV404 og fritidseigedommen. Føremålet med kjøpet er å halde parsellen i orden slik at ikkje kratt og skog veks opp og stenger for utsikt frå fritidshuset.

Planstatus/dispensasjonar:

Tiltaket ligg på Indre Fosse i eit område som i gjeldande arealplan er sett av til bustadføremål. Det er krav om regulering før tiltak etter pbl §20-1 kan gjennomførast. Det er og stopp for bustadbygging til FV 404 er utbetra. Plan for slik utbetring er utarbeidd, men enno ikkje godkjend.

Det er naudsynt med dispensasjon frå kravet om regulering, før deling kan finne stad.

Gbnr145/12 er landbruk, men tiltaket ligg i område som i overordna plan er sett av til anna enn LNF, og løyve til deling treng ikkje handsamast i høve til §12 i Jordlova.

Nabovarsling:

Naboane har fått varsel om tiltaket, og det er ikkje komme merknader.

Tilkomst/vassforsyning/avløp:

Tiltaket gjeld deling av parsell som skal vere tillegg til alt eksisterande fritidsbustad. Det vert ikkje endringar i tilhøva for tilkomst, vassforsyning og avløp.



Søker opplyser at det er offentlig vassforsyning og avløp på staden og at fritidsbustaden er tilknytt det offentlege systemet.

Uttale frå andre mynde:

I rundskriv datert 31.01.2012 klargjer fylkesmannen kva saker han vil ha på høyring: Vi vil berre gje uttale i dei sakene som er i strid med nasjonale og regionale føringar.

Administrasjonen vurderer gjeldande sak til ikkje å gjelde nasjonale eller regionale mål, sidan tiltaket ligg i område som alt er frigjeve til bustadføremål i gjeldande plan. Tiltaket gjeld ikkje bygging og fører ikkje til endra tilhøve for veg, vatten og avløp. Det er ikkje naudsynt å sende saka på høyring.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

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

Det gjeld dispensasjon frå kravet om regulering pkt.1.1. i føresegnene til gjeldande arealplan. Tiltaket må og vurderast i høve til kravet om at det skal byggast gang- og sykkelveg på staden før utbygging kan skje.

Tiltaket gjeld frådeling av om lag 1400m² grunnlendt fastmark. Arealet ligg mellom FV 404, idrettsbana på Fosse og privat veg nytta av mellom anna gnr.145/12 og gnr.145/54 som det her gjeld. Arealet skal nyttast som tillegg til ein alt eksisterande fritidseigedom. Det skal ikkje førast opp nye bygningar og heller ikkje vil tiltaket føre til auka bruk av vegen på staden.

Søker skriv om arealet: Grunneier bor ikkje lenger på adressen og har ikkje anledning til å vedlikeholde parsellen. Parsellen er i dag overgrodd med busker, trær og kratt.... Mine intensjoner med å kjøpe parsellen er å hindre busker, trær og kratt fra å vokse frem foran min fritidseiendom..... Det renner en elv på langs av teigen og forsvinner ned i en grøft ca. midt på parsellen. Ved store nedbørsmengder tar ikke avløp og gamle grøfter unna for vannet slik at fylkesvegen blir oversvømt, så det er også behov for grøfting/drenering på parsellen for å hindre overflatevann.»

Føremålet med tiltaket ser såleis ut til å vere til nytte for heile området.

Omsyna bak reglen om at området ikkje skal byggast ut utan regulering, er å syte for at areala vert utnytta på beste måte og at løysingar for tilkomst, vassforsyning og avløp vert koordinert også i høve dei eksisterande eigedommane som finst i området.

Det omsøkte tiltaket vil ikkje sette til side desse omsyna, då det ikkje gjeld bygging. Eit areal skiftar eigar, men bruken av arealet vert ikkje endra.

Tiltaket får heller ikkje verknad i høve til rekkeføljekravet om gang og sykkelveg før bygging, då tiltaket ikkje fører til bygging eller auka bruk av vegen.

Det er verknadar for helse, miljø, tilgjenge og tryggleik som særleg skal vurderast.

I dag ligg arealet overgrodd av buskas. Det er ikkje ein pryd for auget. I tillegg er det ein oppalsplass for ugras og truleg og tilhald for brun skogsnegl. Ved rydding slik ny eigar har planar om, vil miljøet på staden betrast monaleg. Tilgjenge og tryggleik vert betra då utkøyringa vert meir oversiktleg når kratt og høgt ugras vert fjerna. Tryggleik og tilgjenge vil og vinne på at grøftar vert reinska opp slik at overvatnet på

FV404 ved stor nedbør, vil verte borte. Helse vert ikkje råka av tiltaket, men kan kanskje sjåast som betra av at miljøet og tryggleiken på staden vert betra?

Det er ikkje lenge sidan kommunen handsama søknad om frådelling av det eine bustadhuset på gbnr145/12, og gav dispensasjon frå kravet om regulering. Tiltaket det no er søkt om, er mindre kontroversielt i høve til kravet om regulering.

Samla vurdert vil tiltaket føre med seg at området vert rydda slik at det ikkje lenger er ein oppalsplass for ugras og skadedyr, grøfter vil verte reinska og nedløp halde opne slik at overvatn på FV forsvinn, sikten i utkørselen vil verte betra. Tiltaket har overvekt av fordelar.

Konklusjon er at det ligg til rette for å gje dispensasjon frå kravet om regulering før deling.

Vurdering av deling – pbl §20-1 og §26-1:

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at det vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld frådelling av om lag 1400m² grunnlendt fastmark for å nytte parsellen som tillegg til eksisterande fritidsbustad. Det skal ikkje førast opp nye hus på parsellen. Søker skriv at det seinare, når FV er utbetra og området er regulert, kan vere aktuelt å gjere eigedommen om til heilårsbustad. Det er offentleg vassforsyning og avløp på staden.

Spørsmålet om dispensasjon frå kravet om regulering før deling er vurdert over og konklusjonen er at det ligg til rette for å gje dispensasjon.

Deling fører ikkje til at det oppstår forhold som er i strid med lova eller gjeldande plan på ein måte som sett omsyna bak gjeldande plan til side.

VEDTAK:

- Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå 1400m² grunnlendt fastmark frå gnr.145 bnr.12 slik det er søkt om og synt på kart merka vedlegg 1 i søknad motteke i kommunen 19.11.2015. Parsellen skal nyttast som tillegg til gnr.145 bnr.54 og skal føyast saman med denne eigedommen.
- Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pkt.1.1 i føresegnene til arealplanen og kravet om regulering før deling.
- Dersom deling ikkje er gjennomført medoppmålingsforretning innan tre år frå løyvet til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf. Pbl §21-9.

Gebyr:

Etter gebyrregulativet til kommunen vedteke av kommunestyret 11.12.2014, gjeldande frå 01.01.2015, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Dispensasjon som gjeld plankrav eller rekkefølgjekrav	= 8400,-
Deling i samsvar med arealføremål, området er uregulert	= 6200,-
Sum	=14600,-

Mynde:

Saka er handsama og avgjort av Planavdelinga i høve til delegert mynde.

Klage:

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova. Partane kan klage til overordna mynde over avgjerda innan tre veker etter at dei fekk vite om vedtaket. Jf. §§28 flg. i Forvaltningslova.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Øystein Soltveit Hansen
Åshild Fosse

Brørakastet 63c 5911
Lonsvegen 5914

ALVERSUND
ISDALSTØ