

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
036/16	Plan- og miljøutvalet	PS	16.03.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	15/3456

Avslag på søknad om løyve til deling av areal til bustad - Gbnr 215/2 Eidsnes

Vedlegg:

Søknad om deling av grunneigedom 215/2 Eidsnes ytreQ1 - Grunngeving for frådelingD1 - Kart_1-500-A4

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i arealdelen til kommuneplanen, for å dele frå areal til to bustadtomter frå gbnr215/2 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 vert det ikkje gjeve løyve til deling slik det er søkt om.

Grunngeving for vedtaket er at det ikkje ligg føre overvekt av fordelar for gjennomføring av tiltaket. Omsyna som gjeldande plan skal take i vare vert vesentleg sett til side. Argumenta i saken går fram av saksutgreiinga nedanfor.

.....

Plan- og miljøutvalet - 036/16

PM - behandling:

Fellesframlegg ved H.Reigstad-Sp:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i arealdelen til kommuneplanen, for å dele frå areal til to bustadtomter frå GBNR 215/2 slik det er søkt om. Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert det gjeve løve til deling slik det er søkt om.

Fordelane ved å gje dispensasjon er etter ei samla vurdering klart større enn ulempene.

Grunngeving for vedtaket er av klar overvekt av fordelar for gjennomføring av tiltaket. Dei er

som følger:

- Arealet som er søkt delt frå er ikkje dyrka eller dyrkbar mark. Omdisponering etter § 9 er ikkje naudsynt. I Eikangerbygda (Eikanger/Eidsnes) er det i dag få ledige bustadtomter.
- Områda avsett til bustadområde KPA, i all hovudsak Fyllingsnesprosjektet, har rekkjefølgjekrav knytt til seg som gjer at dei ikkje vert realiserte på mange år.
- Det vert tilknytning til offentleg vassverk og privat anlegg for avløp. (dette avløpsanlegget skal og nyttast til eksisterande bustadhus på gbnr 215/2, då avløp i dag manglar). Dette er ein klar fordel.
- Løyve vil gje ei utbetring av vegkryss for tilkomst til dei nye bustadtomtane og for eksisterande bustader lengre nede i bakken.
- Deling slik det er søkt om, vil ikkje føra til endringar i bruksstrukturen for landbruket. Det gjeld to tomter til bustadføremaal som ligg nær tunet på bruket.
- Driftsmessig god løysing: Tiltaket får ikkje noko å seie for drifta av landbruket. Gardskartet syner arealet som beite, men i røynda er arealet ikkje eigna til dette føremålet. Det er grunnlendt fastmark utan beitegras og med litt tett kratt. Tiltaket får ikkje verknad for landbruksdrifta i området.
- Driftsbygninga ligg på motsett side av fylkesvegen 303.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i arealdelen til kommuneplanen, for å dele frå areal til to bustadtomter frå GBNR 215/2 slik det er søkt om. Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert det gjeve løve til deling slik det er søkt om.

Fordelane ved å gje dispensasjon er etter ei samla vurdering klart større enn ulempene.

Grunngjeving for vedtaket er av klar overvekt av fordelar for gjennomføring av tiltaket. Dei er som følger:

- Arealet som er søkt delt frå er ikkje dyrka eller dyrkbar mark. Omdisponering etter § 9 er ikkje naudsynt. I Eikangerbygda (Eikanger/Eidsnes) er det i dag få ledige bustadtomter.
- Områda avsett til bustadområde KPA, i all hovudsak Fyllingsnesprosjektet, har rekkjefølgjekrav knytt til seg som gjer at dei ikkje vert realiserte på mange år.
- Det vert tilknytning til offentleg vassverk og privat anlegg for avløp. (dette avløpsanlegget skal og nyttast til eksisterande bustadhus på gbnr 215/2, då avløp i dag manglar). Dette er ein klar fordel.
- Løyve vil gje ei utbetring av vegkryss for tilkomst til dei nye bustadtomtane og for eksisterande bustader lengre nede i bakken.
- Deling slik det er søkt om, vil ikkje føra til endringar i bruksstrukturen for landbruket. Det gjeld to tomter til bustadføremaal som ligg nær tunet på bruket.
- Driftsmessig god løysing: Tiltaket får ikkje noko å seie for drifta av landbruket. Gardskartet syner arealet som beite, men i røynda er arealet ikkje eigna til dette føremålet. Det er grunnlendt fastmark utan beitegras og med litt tett kratt. Tiltaket får ikkje verknad for landbruksdrifta i området.
- Driftsbygninga ligg på motsett side av fylkesvegen 303.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Eigedom: Gnr.215 bnr.2 Eidsnes
Adresse for eiged.: Eidsnesvegen 107A, 5913 Eikangervåg
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Egil Magnar Eidsnes
Søker: Ard arealplan v/Jan Espen Vik

Saka gjeld:

Det vert søkt om løyve til å dele frå to tomtar til bustadføremaal. Tomtene er på høvesvis 663m² og 712m².

I oktober 2014 vart det søkt om løyve til dele frå to bustadtomtane frå denne eigedommen. Tomtene skulle nyttast av eigaren sine søner. Ved gjennomgang av denne søknaden, meinte administrasjonen at det var så mange uavklarte element i saka, at det var meir naturleg og eventuelt utarbeide ein reguleringsplan for området der bustadtomtane var tenkt oppretta, samt noko større areal rundt.

Arealplanen vart utarbeidd for 10da, og handsama som søknad om løyve til å starte opp privat reguleringsplan i sak 095/15 med saknummer 15/2249 i arkivet. Plan- og miljøutvalet gjorde slikt vedtak i saka:

«Lindås kommune syner til gjeldande arealplan og til §12-3 i pbl, og finn at det ikkje er grunnlag for å gje løyve til oppstart av planarbeid for del av gnr.215 bnr.2 slik det er søkt om. Tiltaket er i strid med kommuneplanen sin arealdel, det har vore vurdert i samband med kommuneplanprosessen, og vart då forkasta. Det er uheldig å gje løyve til slikt privat planarbeid som er i strid med overordna plan – då det lett kan skape presedens. Dette vil svekke arealplanen som styringsverktøy for kommunen.»

Heimelshavar med hjelp av Ard arealplan, tek no på nytt opp søknaden om å få dele frå dei to tomtane som det vart søkt om hausten 2014.

Planstatus/dispensasjonar:

Eigedommen ligg i LNF område som og er omsynssone landbruk oL19. Gbnr215/2 er landbruk i full drift. Det er naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan og søknaden må handsamast i høve til Jordlova §12.

Nabovarsling:

I brev datert 23.september 2015 vert det søkt om fritak frå krav om nabovarsel. Det vert synt til at det vart varsla til naboane i september 2014, og at det den gong ikkje kom inn merknadar. Kommunen har vurdert dette og finn at det ikkje er naudsynt med nytt nabovarsel, då det ikkje er endringar i søknaden no i høve til for eitt år sidan.

Tilkomst:

Tilkomst til tomtene vert den same som for det regulerte området. Det vert utkøyring frå tomtene til ein sideveg som kjem ut i Eidsnesvegen vest for tunet på bruket. Det er planlagd at denne utkøyringa skal utvidast noko. Det ligg føre brev frå Statens vegvesen datert 02.06.2014 der dei skriv: «Dykkar søknad om avkøyrsløse vert lagt på vent inntil det ligg føre dispensasjon frå kommuneplanen.».

Dei nye tomtene får vegrett over bruket sin grunn, jf. fråsegn datert 02.12.2014.

Vassforsyning/avløp:

Det vert tilknytning til offentleg vassverk og privat anlegg for avløp. Dette avløpsanlegget skal og nyttast av eksisterande bustadhus på 215/2, då avløp i dag har manglar. Det er planlagd felles grøft for vassforsyning og avløp og avløp skal førast til sjø over eigedommen 215/4. Det ligg føre avtale mellom dei to partane datert 25.08.2014.

Saka vart sendt på høyring til overordna mynde. Det har ikkje komme merknad frå dei innafor fristen på fire veker.

Vurdering

Landbruksfagleg vurdering – jordlova §12:

Om gnr.215 bnr.2:

Gnr.215 bnr.2 er landbruk. Samla areal er vel 400da, slåttemark er nær 90da og innmarksbeite vel 60da. Eigdommen er i full drift, og det er eigaren sjølv som driv.

Eigdommen ligg i LNF område som og er omsynssone landbruk oL19. Dette er eit område på 760da der jordsmonnet for det meste er fastmark. Areala er i drift stort sett med sau. Det er særst flott kulturlandskap. Åkerholmar med edellauvskog er spreidd ut i slåttemarken. Til dels er det store eiketre i denne lauvskogen. Området er eksponert mot sør, med flott strandsone og vidt utsyn. Området er noko oppstykkja av spreidd busetnad og fritidseigdommar. Areala ein tenkjer seg nytta til bustadbygging ligg utanfor funksjonell strandsone

Det er søkt om løyve til å dele frå 1375m2 grunnlendt areal. Området er ei bratt skråning som er eksponert mot sør.

I gardskartet for eigdommen er arealet synt som innmarksbeite, men synfaring viste at arealet ikkje held kvalitetane til innmarksbeite, slik desse kjem fram i rettleiinga frå Skog & Landskap. Det økonomiske kartet for området som var ferdigstilt i 1982, syner området som grunnlendt lauvskog av høg bonitet. Dette samsvarar med bruken av området i dag, og stadfester søknaden om deling, som hevdar at arealet aldri har vore nytta til beite eller anna landbruksproduksjon.

Jordlova §12:

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.

Skal dyrka eller dyrkbar jord takast i bruk til anna føremål eller på ein slik måte at det ikkje kan nyttast til jordbruk i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om deling legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Det skal leggjast vekt på vern av arealressursane, om deling fører til gode driftsmessige løysingar og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Andre omsyn som fell inn under føremålet med lova, kan leggjast vekt på.

Busetjingsomsyn er sjølvstendig argument for deling.

Omdisponering: Arealet som er søkt delt frå er ikkje dyrka eller dyrkbar mark. Omdisponering etter §9 er ikkje naudsynt.

Tenleg og variert bruksstruktur: Deling slik det er søkt om, vil ikkje føre til endringar i bruksstrukturen for landbruket. Det gjeld to tomter til bustadføremål som ligg nær tunet på bruket.

Driftsmessig god løysing: Tiltaket får ikkje noko å seie for drifta av landbruket. Gardskartet syner arealet som beite, men i røynda er arealet ikkje eigna til det føremålet. Det er grunnlendt fastmark utan beitegras og med litt tett kratt.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området: Tiltaket får ikkje verknad for landbruksdrifta i området.

Andre omsyn: Andre omsyn i dette tilfellet er omsynet til kulturlandskapet. Heile grenda Eidsnes har eit vakkert kulturlandskap og skråninga der ein vil føre opp to nye hus er del av dette landskapet som er særmerkt med åkerholmar med store tre mellom dyrka mark og beite.

Busetjing: Søker hevdar det er trong for nye tomter i området. Folk som vil busetje seg har vanskar med å få tomter og dei områda som er sett av til bustadbygging, vert ikkje gjort klare til å takast i bruk. Søker har rett i at det trengst tomter, men Eidsnes er ikkje ei grend der fråflytting er eit problem. Busetjingsomsyn kan det difor ikkje leggjast sjølvstendig vekt på i denne saka.

Sett ut frå dei omsyna Jordlova skal take i vare, går det truleg an å rå til deling slik det er søkt om.

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 givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gi dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når direkte berørt overordna mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonen.

Det gjeld dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande plan, til å dele frå to tomter til bustadføremål.

Søker har ved to tidlegare høve prøvd å få dette same området utnytta til bustadføremål. I samband med rullering av kommuneplanen vart det søkt om å få legge ut det område der dei to tomtene ligg og i tillegg eit mykje større område. Innspelet vart avvist: «Forslaget er ikkje i samsvar med måla om å styrke sentra i kommunen. Det er ikkje behov for så mange bustader her. Forslaget er konfliktfylt ut frå omsynet til kulturlandskap og dyrka mark.»

I samband med søknad i 2014 om å få dele frå dei same to tomtene som no, vart det på oppmoding frå administrasjonen fremja søknad om å få lage privat reguleringsplan for eit areal på 10da som og omfatte dei to tomtene. Som synt på side ein i dette dokumentet, var også denne søknaden avvist av plan- og miljøutvalet.

Grunngjevinga er omsynet til gjeldande plan og kommunen sitt ansvar for styring av arealbruken.

Dei omsyna som låg til grunn for å avslå regulering av området til bustadføremål, gjeld og for søknad om deling av berre to tomter, sjølv om det er mindre omfang på tiltaket det no er søkt

om.

Som drøftinga under avsnittet om jordlova syner, vil tiltaket i liten grad råke landbruket, medan omsynet til miljø og natur og friluftsføremål i større mon vert sett til side.

Dette gjeld omsynet til kulturlandskapet og det naturmangfaldet som er knytt til dette landskapet. Blandingsareala av stor lauvskog, ope kulturbeite og dyrka mark er grunnlag for eit stort mangfald av planter og dyr. Det er eit særmerkt landskap, som ein ikkje finn så mange av i Nordhordland.

Mange av åkerholmane er alt teke i bruk til bustadføremål. Slik sett er kulturlandskapet alt redusert. Dette gjev likevel ikkje grunnlag for å meine at ein ikkje i kvar sak må vurdere desse omsyna nøye. Tiltaket det gjeld ligg i utkanten av landskapet. Haugen der ein vil bygge husa er ikkje blant dei rikaste med omsyn på vegetasjon og dyreliv. Likevel må ein seie at staden er viktig for heilskapen og at det er fare for at husa vert eksponert mot landskapet på uheldig vis.

Det er trong for tomter i grenda, men dei bør truleg etablerast etter nøye vurdering av heilskapen og ikkje plasserast slik som no, på bakgrunn av einskildsøknad.

Helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vert ikkje særskilt dårligare av tiltaket, men vert heller ikkje betre. Dette gjeld som synt, særleg omsynet til miljøet.

Det må og i denne samanhengen vege tungt at politikarane to gonger har sagt nei til å opne staden for bustadbygging. Truleg ligg det ikkje til rette for å gje dispensasjon.

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 si meining er mindre vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.

Det gjeld deling av to tomter som skal nyttast til bygging av heilårsbustad. Tomt 1 skal vere 663m² og tomt 2 skal vere 712m². Tomtene ligg i ei bratt skråning. For å få plassert husa og dessutan få eit areal utanfor husa som er eigna til parkering, snuplass, hage og leik er det truleg naudsynt med ein god del sprenging. Det står i søknaden at husa vil verte «tilpassa og lagt i terrenget slik at desse skilir inn i landskapet på best mogleg måte» (side 6 i Grunngjeving – datert 24. sep. 2015). Tilpassinga er ikkje dokumentert.

Som synt før i argumentasjonen, vil tiltaket ikkje ha særleg negativ effekt på landbruket, medan omsynet til gjeldande planar, til tidlegare vedtak og til kulturlandskap og naturmangfald truleg gjer at det ikkje høver å dispensere frå gjeldande plan.

Konklusjon:

Saka har vore på høyring og det kom ikkje inn merknad frå overordna mynde. Slik sett ligg det til rette for å dispensere og gje løyve til deling. Tiltaket har heller ikkje særleg negativ konsekvens for landbruksdrifta, eller helse, tilgjenge og tryggleik, og det kunne ligge til rette for å gje dispensasjon.

Administrasjonen vil likevel ikkje tilrå dette ut frå dei vurderingane som er gjort med omsyn til gjeldande plan, kulturlandskapet, biologisk mangfald og det faktum at søknad om å få nytte omsøkt areal til bustadføremål, alt to gonger før er avslege av politikarane. Samla vurdert er det ikkje overvekt av argument som talar for dispensasjon og deling.

