

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
010/16	Plan- og miljøutvalet	PS	17.02.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	15/3794

Gbnr 188/11 Gjervik. Avslag på søknad om deling, tomt til fritidsbusetnad.

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak - ggbnr 188/1 Gjervik ytre - ny grunneigedom
Merknad til tiltak på gbnr 188/11 Gjervik ytre
Svar på naboprotest - gbnr 188/11 Gjervik ytre - ny grunneigedom

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i pbl §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå gjeldande plan for å dele frå tomt til fritidsbustad frå gnr.188 bnr.11 slik det er søkt om.

Det vert heller ikkje gjeve dispensasjon til å dele frå tilleggstomt til gnr.188 bnr.9 slik det er søkt om.

Søknad om løyve til deling av to parsellar frå gnr.188 bnr.11 vert avsløge med heimel i §20-1 bokstav m) i plan- og bygningslova.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor.

.....

Plan- og miljøutvalet - 010/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i pbl §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå gjeldande plan for å dele frå tomt til fritidsbustad frå gnr.188 bnr.11 slik det er søkt om.

Det vert heller ikkje gjeve dispensasjon til å dele frå tilleggstomt til gnr.188 bnr.9 slik det er søkt om.

Søknad om løyve til deling av to parsellar frå gnr.188 bnr.11 vert avsløge med heimel i §20-1

bokstav m) i plan- og bygningslova.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor.

.....

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Eigedom: Gnr.188 bnr.11 Gjervik
Adresse for eiged.: Gjervika 2, 5914 Isdalstø
Type tiltak: Deling av grunneigedom, tomt til fritidshus.
Heimelshavar: Eigill Moritz Mjøs
Søker: Eigill Moritz Mjøs.

Saka gjeld:

Søker eig eigedommen 188/11. Dette er ein skogsparsell på 5,5da. På parsellen står eit hus som vert nytta som fritidsbustad. Søker ynskjer nå å dele frå to parsellar frå denne eigedommen.

Parsell 1 får eit areal på om lag 1200m². Denne parsellen skal vere sjølvstendig parsell og nyttast som tomt for fritidsbusetnad. Det ligg ikkje føre konkret avtale om sal.

Parsell 2 får eit areal på om lag 450m² og skal vere tillegg til alt eksisterande fritidseigedom gnr.188 bnr.9. Dei to parsellane ligg samla i nordvestre hjørne av eigedommen og grenser til alt eksisterande fritidseigedommar.

Grunngjeving for tiltaket er i hovudsak at eigedommen 188/11 er for stor og ligg i eit krevjande terreng som gjer det vanskeleg å hindre ei massiv attgroing som ikkje er positiv for dei alt etablerte eigedommane.

Planstatus/dispensasjonar:

For eigedommen gjeld kommunedelplanen for Alversund og Knarvik. Planen er under revisjon. I gjeldande plan er området der eigedommen ligg sett av til LNF føremål. Tiltaket ligg innanfor 100-metesbeltet frå sjø.

I føresegnene til kommunedelplanen pkt. 2.2.1 heiter det «Det er ikkje tillate med ny oppføring eller ei vesentleg utviding av etablerte fritidsbustader i planområdet.»

For gjennomføring av tiltaket er det naudsynt med dispensasjon frå LNF føremålet i planen og frå §1-8 i plan- og bygningslova. Det må og vurderast om det er truleg at det vert gjeve løyve til bygging, dersom tomt til ny fritidsbusetnad vert oppretta. Denne vurderinga må gjerast av byggesaksavdelinga i kommunen.

Nabovarsling:

Det er sendt ut nabovarsel, og det har komme merknad frå eigaren av gnr.188 bnr.24. Dette er hytteeigedommen som vil få eventuelt ny tomt parsell 1 framfor seg mot sør. Merknaden

har følgjande innhald: «Eg vil på det sterkeste motsette meg dette. Parsellen grenser til min tomt 188/24 og viss jeg får et hus foran meg vil min hytte miste utsikten mot sjøen og bli helt innelukka.»

Søker har kommentert dette og avviser at plassering av hytte på en eventuelt ny tomt vil få noe å si for eksisterende hytte. Søker mener at eksisterende hytte vil kunne se sjøen over taket på en ny hytte.

Tilkomst:

Til området er det tilkomst frå kommunal veg Gjervika.

Dersom det vert gjeve løyve til deling slik det er søkt om, vil ny tomt få tilkomst via eksisterande veg til 188/11.

Parsell 2 som skal vere tillegg til eksisterande tomt, skal mellom anna bidra til at 188/9 får høve til å lage ny tilkomst frå kommunal veg.

Det er førebels ikkje søkt om løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp (parsell 1), eller etablering av ny avkøyrsløp (parsell 2). Før det vert gjeve løyve til deling, vil kommunen be søker om å ordne løyve til utkøyringar, men på det noverande tidspunktet i søknadsprosessen, meiner kommunen dette ikkje er naudsynt sidan løyve til deling føresett ein rekke dispensasjonar, som det ikkje er sikkert at vert gjeve.

Vatten og avløp:

Ny tomt til fritidsbustad vil få vatten frå borehol og avløp frå privat enkeltanlegg. Det er ikkje offentlege løysingar i området. Søker skriv: «Gjervika 2,4 og 6 er i dag en liten hyttegrend. Et fjerde fritidshus vil utelukkende være positivt for området og vil gjøre det mer realistisk at en går sammen om felles vann/avløp som oppfyller kommunale krav.»

Uttale frå andre mynde:

Overordna mynde må uttale seg om dispensasjon, og byggesaksavdelinga i kommunen må uttale seg om eventuelt løyve til bygging av fritidsbustad.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegnar 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 gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggast særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordna mynde med direkte interesse i saka, har uttalt seg negativt til dispensasjon.»

Det gjeld dispensasjon frå arealføremålet og frå 100-metersbeltet, for å få dele frå areal til fritidsføremål. Det skal delast frå to parsellar. Parsell 1 er på om lag 1200m² og skal vere tomt til ny fritidsbustad, medan parsell 2 er på omlag 450m² og skal vere tillegg til eksisterande fritidseigedom 188/9.

Vurdering i høve §1-8 i pbl:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og ålmenta sine interesser.»

I føresegnene til kommunedelplanen heiter det om tiltak i strandsona: «I einskildsaker og planar i

strandsona bør følgjande verdiar synleggjerast og vektleggjast i sakshandsaminga:

- Økologi (naturtype, omsyn til gyting, fugle- og dyreliv, vegetasjon)
- Topografi (m.a. høgdedrag, eksponering, nær- og fjernverknad)
- Bruk (historisk bruk, sjørelatert næringsverksemd, friluftsliv, tilgang til og langs sjø)
- Tilgang til og langs strandlina i tillegg til eksponering i høve til den nære strandlina bør få

særsilt
vektlegging.

Området der tiltaket ligg er ein djup og bratt dal (V-dal). Begge sidene er tett vakse til med skog og kratt. Sjøsida frå Gjervik og til Leknes er bratt og rett sørvendt. Langs desse bratte strendene veks det mellom anna eikeskog og ein del andre varmekjære arter. Slik sett er heile den strandsona som dette tiltaket ligg i verdfull.

Ein må likevel kunne seie at akkurat dalen der tiltaket ligg, er mindre verdfull. Dette skuldast at området på grunn av at det er så trangt ikkje får særleg mykje sol. Dalen står fram som mørk og skuggefull. Kjem ein heilt ned til sjøen er landskapet meir ope og solrikt.

Naturtypen er brattkyst med innslag av edellauvskog. Gjennom dalen renn ein liten bekk/elv. Dette kunne tyde at det kanskje var gyteplass for sjøaure utanfor, men dette er ikkje registret eller er kjend av lokalkjende. Det er heller ikkje kjend at dalen har tilhald av sjeldne fugleartar eller andre dyr. I kystsona langs berget er det sikkert tilhald av mink, men dette er ikkje rekna som eit verdfullt dyr.

Dalen er bratt. På vestsida av dalen så langt oppe som tiltaket ligg, er det ikkje solrikt og dalføret er lukka og gir eit mørkt preg. Tiltaka det er søkt om vil knapt vere synleg frå sjøen og heller ikkje frå andre stader.

Nedst i dalen ligg eit naustmiljø. Dette er nausta som høyrer til bruka under gnr.188. Dette naustmiljøet vil ikkje verte råka av det omsøkte tiltaket. Nettopp fordi dalen er så trang, vil tiltak som ligg oppe i dalen ikkje vere synlege frå naustområdet. Tilkomst til naust og strandsona er på kommunal veg, og deling slik det er søkt om vil ikkje få verknad på ålmenta sitt høve til å nytte strandsona.

Over dalen går E39 i viadukt. Heilen dalen er prega av støyen frå bilane som passerer. Tiltaka det er søkt om vil vere utsette for denne støyen, som gjer området mindre attraktivt både for friluftsliv og som område for fritidsbusetnad.

Eit viktig poeng med tiltaket er at auka bruk vil gjere det lettare å hindre attgroing. Dersom vegetasjonen vart tynna og halde nede, kunne ein ved planlegging take vare på eiketreg og andre verdfulle artar, medan krattet vart reinska vekk. Dette kunne bidra til at dalen vart meir attraktiv og meir nytta enn den er i dag.

Sett i høve til dei omsyna som §1-8 i pbl skal take i vare, er administrasjonen i Lindås kommune av den oppfatninga at det ligg til rette for å dispensere frå forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet.

Vurdering i høve gjeldande plan – LNF område:

Kommunedelplanen held området som LNF. Det er særleg strandsona og naustområdet som kan vere

attraktivt for ålmenta til badeliv, fiske og anna sjøbruk. Det er truleg og desse omsyna som ligg bak at

området er sett som LNF.

Landbruket i Gjervik er etter kvart heilt ubetydeleg. Eigedommane er små og ligg nær Knarvik. Dette gjer at tuna vert nytta til bustad for eigarane, medan drifta av jorda er marginal. Det er ikkje jordbruksareal i dalen der tiltaket ligg.

Dalen der dette tiltaket ligg er i gardakartet klassifisert som skog av særleg høg bonitet, men det er ikkje planteskog i dalen. Høg bonitet skuldast eksponering mot sør og at lausmassane er av god kvalitet. Dette i sin tur leiar til at det er ein del edellauvskog i området.

I dalen ligg det frå før tre fritidseigedommar. Det er 188/11 som no vil dele frå to parsellar, og dessutan 188/9 og 188/24.

Tiltaka det er søkt om ligg knytt til desse eksisterande eigedommane. Dei ligg på vestsida av dalen og vil i liten grad få verknad på strandsona og naustmiljøet.

Kommunedelplanen for Alversund og Knarvik er under rullering. På kva måte areala i denne dalen då vert disponert er det for tidleg å ha nokon meining om, men truleg vil sentrumsområda i Knarvik komme nærare Gjervik, som følgje av trong for meir areal til fellesfunksjonar, bustadar og vegløyseringar.

I gjeldande plan er det sett eit forbod mot oppføring av nye fritidsbustadar i planområdet (pkt.2.2.1).

Parsell 1 i tiltaket er såleis i strid med føresegnene og det er naudsynt med dispensasjon frå denne regelen. Omsynet bak regelen er truleg at ein ikkje vil ha fritidsbustadar i sentrum av kommunen. Det er andre funksjonar som skal på plass her, og ein ynskjer ikkje å blande fritidsbustader inn i desse funksjonane.

Samla vurdert må konklusjonane vere at dei omsyna som LNF føremålet skal take i vare, ikkje vert særleg råka av tiltaket det er søkt om. Omsynet som er regulert i pkt.2.2.1 i føresegnene vil på den andre sida bli sett vesentleg til side av tiltaket.

Det kan difor sjå ut til at det eventuelt berre er parsell 2 som kan opprettast utan at omsyna bak gjeldande plan vert sett til side. Sjølv dette kan det stillast spørsmål ved. Formuleringa er «vesentleg utviding av eksisterande eigedom». Det omsøkte tilfellet fører til at 188/9 vert utvida med nærare 60%. Dette må sjåast som vesentleg utviding.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det særleg omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge som skal vurderast.

Tilhøva for helse kan ein ikkje sjå vert endra. Heller ikkje omsyna til miljøet vert råka negativt. Strandsona i området mellom Gjervik og Leknes er bratt og vend mot sør. Det veks edellauvskog i desse varme liene. Som synt før, er likevel akkurat dalen der tiltaka ligg ikkje ein viktig del av denne brattkysten. Særleg gjeld dette for områda der tiltaka ligg. Dalen står fram som å ikkje å høyre til standsona.

Tryggleik vert ikkje endra vesentleg. Dei to fritidsbustadane har i dag tilgjenge på sti og parkerer bilane ved vegen. Etter eventuell deling av parsell 2, vil 188/9 få høve til å køyre fram til hytta. Køyringa på den kommunale vegen vert som før, men bilane kjem vekk frå vegkanten. 188/24 vil som før ha tilgjenge på sti. Dersom det vert oppretta ein ny tomt vil dette auke trafikken på kommunal veg noko, men truleg ikkje så mykje at tryggleiken for dei som går til og frå sjøen vert endra. Ny tomt vil få felles avkøyring med 188/11. Tilgjenge vert betra for eigedommen 188/9. For andre eksisterande eigedommar vert tilhøva dei same. Kartet som ligg ved søknaden syner at tiltakshavar meiner frådelt parsellar skal ligg på båe sider av kommunal veg. Dette er det lite truleg aktuelt å gje løyve til. Eventuelle delingar vil stoppe ved den kommunale vegen på vestsida. Det er ikkje aktuelt å legge til rette for konflikt om kven som eig køyrebanda.

Vurderer ein grunnlaget for dispensasjon er det omsynet til tilgjenge og omsynet til byggeforbodet for fritidsbustadar som veg særleg tungt mot dispensasjon, medan det elles ikkje ser ut til å vere vesentlege argument mot dispensasjon.

Planavdelinga har vore i kontakt med byggesaksavdelinga for å høyre korleis dei stiller seg til dispensasjon for å bygge ny fritidsbustad. Byggesak meinte det ikkje er grunnlag for å gje løyve til å føre opp ny fritidsbustad, nettopp grunna føresegnene til planen, som sett forbod mot ny fritidsbustader innafør planområdet.

Tidelgare søknad:

Hausten 2008 sende tiltakshavar inn søknad om å få dele frå tomt til fritidsbustad på tilnærma same plass som parsell 1. Tiltaket den gong omfatta og eit område for felles parkering og planlagd veg fram til 188/9 og til ny frådelt tomt. Denne vegen var skissert å skulle følgje om lag den forma som parsell 1 no har fått.

Kommunen avslo søknaden i delegert vedtak 26/11-2008. Grunngevinga for avslaget var omsynet til

landskapet då ein meinte at vegframføring slik som planlagd, ville gjere stort innhogg i den tronge og bratte dalsida. Samstundes trakk ein fram dei generelle gjeldande reglane som ikkje opna for det omsøkte tiltaket. Tiltakshavar klaga på kommunen si avgjerd . Klagen førte ikkje til at kommunen endra syn i saka.

I brev til Lindås kommune datert 01.04.09, stadfester Fylkesmannen Lindås kommune sitt vedtak av 26/11-2008. Såleis fekk søkar endeleg avslag den gongen for sju år sidan.

Avsluttande vurdering:

Slik kommunen vurderer den nye søknaden er den ikkje identisk med søknaden frå 2008. Det er og slik at tida har gått, og dei vurderingane som låg bak å sette området der tiltaket ligg som LNF område, kan det vere grunn til å prøve på nytt. Saksutgreiinga syner at det er tvilsamt om tiltaket vil råke dei omsyna som LNF sona skal take i vare. Det er og slik at tilhøva for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge ikkje vert endra av tiltaket. Omsyna til strandsona vert teke i vare ved den plasseringa som er vald. Dalen er trang og bratt og kontakten mellom den øvre delen av dalen og sjøen er nesten fråverande.

På den andre sia veg omsynet til kommunedelplanen sitt forbod mot utviding av eksisterande fritidseigedommar eller etablering av nye slike eigedommar tungt. Tiltaket vil sette dette forbodet vesentleg til side.

Kommunedelplanen er under rullering. Korleis denne planen vil sjå på arealdisponeringa i Gjervika veit ein enno ikkje. Av omsyn til arbeidet som er sett i gong, ligg truleg ikkje til rette for å gje løyve til å opprette hytteeigedommar i strid med gjeldande plan, i noverande fase. Byggesaksavdelinga meiner det ikkje ligg til rette for å gje løyve til bygging av fritidsbustad på staden, dette talar mot å gje løyve til deling.

Det er komme klage frå nabo, som meiner tiltaket det er søkt om vil vere til skade for hennar eigedom og for dalen som område for fritidsfremål. Når ein ser alle argument samla, er dette og eit argument som talar mot å gje løyve til deling.

På den eine sida ligg det altså føre argument for å gje dispensasjon slik det er søkt om. Medan andre argument finst for å seie nei til tiltaket.