



Saksframlegg

| | | |
|----------------|-------------------|--------------|
| Sakshandsamar: | Planavdelinga | Eli Bjørklid |
| | Arkivnr.: 15/4123 | Klassering: |

Gbnr22/1 Åsgard. Avslag på søknad om løyve til deling av bustadtomt.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune ikkje løyve til dele frå ein tomt på 5000m2 frå gnr.22 bnr.1 slik det er søkt om.

Med heimel i pbl §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå §1-8 i pbl eller frå gjeldande plan, til å dele frå om lag 5000m2 frå gnr.22 bnr.1, slik det er søkt om.

Med heimel i jordlova §12 vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå 5000m2 grunnlendt skogsmark frå gnr.22 bnr.1 for å nytte arealet til bustadføre mål, slik det er søkt om.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Eigedom: Gnr.22 bnr.1 Åsgard
Adresse for eiged.: Hindenesvegen 501, 5993 Ostereidet
Type tiltak: Deling av grunneigedom, areal til bustad.
Heimelshavar: Aage Aasgard
Søker: Aage Aasgard/Jan Helge Gausvik

Saka gjeld:

Det vert søkt om løyve til å dele frå om lag 5000m2 utmarksareal frå gnr.22 bnr.1. Arealet skal nyttast til bustadføre mål. To unge par som kjem frå staden ynskjer å bygge hus og busetje seg på staden.

Planstatus/dispensasjonar:

For området det tiltaket ligg gjeld kommuneplanen, og kartet syner at området er sett av til LNF føremålet. Tiltaket ligg i 100-metersbeltet. På staden er det ikkje sett ny funksjonell strandsone og det er 100 meter som gjeld.

Det er naudsynt med dispensasjon frå §1-8 og frå LNF føremålet for å realisere tiltaket.

Gnr.22 bnr.1 er landbruk, og tiltaket må vurderast i høve jordlova §12.

Nabovarsel:

Det er sendt nabovarsel. Det er ikkje komme merknad.

Tilkomst:

Det er naudsynt å etablere ny veg med utkøyring til FV 395 Hindenesvegen. Det er sendt søknad til Statens vegvesen, men det ligg ikkje føre svar frå dei.

Vassforsyning/avløp:

Det er naudsynt å etablere heilt nytt avløp til sjø og det er naudsynt å etablere borehol for vassforsyning. Heimelshavar gjev løyve til å føre fram naudsynt leidningsnett og eventuelt bore etter vatn på sin grunn, i brev datert 20/10 – 2015.

Det er heller ikkje straumforsyning på staden. Det må etablerast nytt leidningsnett. Næraste punkt for tilknytning er 300m lenger mot nord.

Uttale frå andre mynde:

Før det kan verte gitt løyve til deling må saka sendast på høyring til fylkesmann/fylkeskommune, og til avdeling for vassforsyning og avløp i kommunen. Spørsmålet om infrastruktur kan takast opp dersom det vert gjeve løyve til dispensasjon for gjennomføring av tiltaket.

Landbruksfagelg vurdering – jordlova §12:Om gnr.22 bnr.1:

Eigedommen har om lag 14da fulldyrka jord og like mye overflatedyrka jord. Medan det er heile 91da innmarksbeite. Det er 268da skog av særse høg og høg bonitet. Totalt areal er 551da.

Eigar driv eigedommen sjølv. Driftsforma er hald av sau.

Eigedommen er brattlendt, men ligg vestvend og flott til. Areala er tungdrivne.

Det vert søkt om løyve til å dele frå om lag 5000m² tomt. Arealkvalitetane i dette arealet er noko innmarksbeite, men for det meste skogsmark av låg bonitet.

Arealet det gjeld ligg i søre delen av eigedommen mellom FV395 og fjorden. Det er liten kolle som fell bratt ned i fjorden. Avstanden til tunet er om lag 650m.

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 enn jordbruksproduksjon, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det først er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket.

Mellom anna skal vurderast omsynet til vern av arealressursane, om deling vil gje ei driftsmessig god løysing, og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket på staden. Andre omsyn som fell inn under føremålet med lova kan leggjast vekt på.

Omsynet til busetjing er sjølvstendig argument for deling.»

Arealet som eventuelt vert teke til anna føremål enn landbruk, er grunnlendt skogsmark. Vurdering av tiltaket i høve til §9 i jordlova, er ikkje naudsynt. Framføring av veg vil eventuelt krevje om lag 100m² innmarksbeite.

Deling slik det er søkt om, vil ikkje endre bruksstrukturen i landbruket. Det gjeld tomt til bustadføremål.

Tiltaket vil forbruke 5000m² grunnlendt skogsmark. Dersom det først skal takast areal til anna enn landbruk i dette området, er dette noko av det mest skånsame med omsyn til å take vare på arealressursane.

Tiltaket fører ikkje til miljø- eller driftsmessige ulemper for landbruket. Området er utmark. Noko beite vert råka, men det er ein liten flik heilt i utkanten av eit elles stort beiteområde.

Deling slik det er søkt om vil eventuelt føre til at det kjem unge folk for å busetje seg i ein utkant av kommunen. Om lag ein km lenger nord finst område for bustadbygging, men i området det tomta ligg er det ikkje anna busetjing.

Vurdert i høve til omsynet til landbruket, er det ikkje sterke grunner som talar mot tiltaket.

Vurdering av dispensasjon – pbl. §1-8 og §19-2:

§1-8:

«I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre av ålmenta sine interesser.»

Det gjeld løyve til dele frå 5000m² utmarksareal for å nytte tomta til bustadføremål.

Området står fram som nærast fritt for bygningar av alle slag. Rett nord for staden er det kultivert beiteområde i strekt forfall, men truleg enno nytta til beite. Tomta er ein knaus med spreidd vegetasjon som går bratt ned i sjøen. Kystlina må karakteriserast som brattkyst.

Arealet ligg mellom fylkesveg og sjø, og er på den måten ikkje del av eit samanhengande tur- og friluftsområde.

I kartlegging av funksjonell strandsone som kommunen har gjort, er Hindenesfjorden berre vurdert på nokre stadar. Det området som det her gjeld er ikkje karakterisert og det er ikkje trekt linje for funksjonell strandsone her.

Kommunen vurderer at dei omsyna som strandsonevernet skal take i vare ikkje vert sterkt råka av tiltaket det er søkt om.

Det viktigaste omsynet er til urørt natur generelt. Det er ikkje naudsynt å «take hol» på eit område der det på førehand ikkje er påverknad i nemnande grad. Når ein kjem med båt på fjorden, kan det vere fint å sjå urørd natur. Dette opnar og for at ein kan få oppleve fugle- og dyreliv som ein elles ikkje får sjå.

Det bør likevel gå an å dispensere frå §1-8 i dette tilfellet.

§19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresener 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 vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggest særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dersom overordna mynde har uttalt seg negativt til dispensasjon, bør kommunen ikkje dispensere.»

Det gjeld dispensasjon frå LNF-føremålet for løyve til å dele frå tomt til bustadføremål. Det er søkt om å få dele frå 5000m2 grunnlendt skogsmark. Meininga er at arealet skal nyttast til tomt for to familiar. Det går ikkje fram om ein seinare vil dele arealet i to separate tomter.

Kommunen har vore på synfaring saman med grunneigar og søker med tanke på å finne fram til andre stader å plassere tomta. Ei grunngeving for søknaden er at det kanskje vert ein av dei som skal busetje seg på staden, som skal overtake landbrukseigedommen seinare. Kommunen er av den meininga at huset burde stå nærare tunet, dersom det skulle fungere i samband med gardsdrifta. Synfaringa peika på ei mogeleg plassering nær ei alt eksisterande hytte om lag 200meter sør for tunet. Etter diskusjon i familien har ein funne denne plassen tung å nytte då det er vanskeleg å få fram veg.

Alternativ løysing har ein då ikkje funne.

Hovudargumentet frå søker er ønskje om å få tomt på den staden ein har vokse opp, samstundes som ein ikkje vil busetje seg i bustadfelt.

I gjeldande plan er det sett av område for bustadar og LNF for fortetting nokre 100 meter nord for tunet på 22/1. I område for fortetting er det plass til tomt enno.

I LNF område seier føresegnene at det berre er aktivitet knytt til landbruk som er tillate. Tiltaket no gjeld bustadbygging på ein stad der det pr. i dag ikkje finst andre hus. Det er naudsynt å føre fram all infrastruktur til tomta, og det må etablerast ny utkøyring til offentleg veg. Dette let seg truleg gjere, men er etter kommunen sitt syn ikkje ynskjeleg. Bustadbygging bør i hovudsak skje der det er sett av areal til føremålet. Dersom ny busetnad skal etablerast annan stad, bør det vere nær knytt til alt eksisterande busetnad. Det er lite ynskjeleg at det vert busetnad på «kvar haug». Sjølv om vurderinga knytt til landbruket og til strandsona syner at dei omsyna som ligg bak reglane, ikkje vert negativt råka av dette eine tiltaket denne gongen, tilseier likevel det generelle omsynet til samfunnet sitt ønskje om å ha kontroll med arealbruken at tiltaket ikkje bør gjennomførast.

Kommunen meiner såleis at tiltaket vil føre til at omsyna bak LNF føremålet vert sett til side ved tiltaket. Tilhøva for tilgjenge, tryggleik og miljø vert endra på negativ måte ved tiltaket. T.d. vil nye utkøyringar i ei 80-sone ikkje vere ynskjeleg. Det er heller ikkje ønskjeleg at ungar skal vekse opp på ein stad der trafikktilhøva tilseier at det kan vere farleg å gå eller sykle langs vegen.

På bakgrunn av desse vurderingane meiner administrasjonen det ikkje ligg til rette for å gje dispensasjon frå arealføremålet, slik det er søkt om.

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 løyve til å dele frå 5000m2 grunnlendt skogsmark for å nytte arealet til å bygge bustadhus. Tomta er ein kolle som dett bratt ned mot fjorden. Søknaden syner ikkje korleis hus kan plasserast på tomta, utan at det vert naudsynt med store endringar i terrenget. På den bakgrunnen kan det tenkast at tomta i seg sjølv er lite eigna til bygging.

Det ligg heller ikkje utan vidare til rette for dispensasjon frå gjeldande plan, og slik sett kan ein ikkje dele frå utan at det er i strid med gjeldande plan.

Uttale frå Fylkesmannen i Hordaland:

Saka vart sendt på høyring til overordna mynde. I brev datert 04.01.2016 får kommunen svar frå fylkesmannen.

«Fylkesmannen rår frå at det vert gjeve dispensasjon til frådelling av to bustadtomter frå gnr.22 bnr.1.»

Fylkesmannen har følgende argument for sitt syn:

- Fylkesmannen er kritisk til å gje dispensasjonar i strandsona som er strid med gjeldande plan
- Strandsona skal takast vare på som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle
- Bustadbygging er eit vesentleg anna føremål enn det planen opnar for og vil privatisere strandsona
- Tomtene ligg i innmarksbeite og ei frådeling vil vere uheldig for landbruksdrifta i området. Det er vanskeleg å drive landbruk med bustadtomter tett på jordbruksareala.
- Tiltaket er uheldig av omsyn til landskapet.

Regelen er at dersom overordna mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonen, bør kommunen ikkje dispensere.

Administrasjonen sin konklusjon i drøftingane framfor er at deling slik det er søkt om, ikkje er negativt for landbruket, og heller ikkje vil råke dei omsyna som §1-8 i plan- og bygningslova skal take i vare.

Når administrasjonen likevel vil rå til avslag, er dette knytt til gjeldande plan og området sin karakter. Området er tilnærma utrørt. Det er ikkje veg, vatten og avløp på staden og all denne infrastrukturen må etablerast frå grunnen av til den tomte ein vil dele frå. Hovudvegen som går forbi har 80km fartsgrense. Vegen representerer ei utfordring for born og vaksne som skal ferdast som mjuke trafikkantar langs vegen.

På denne bakgrunnen meiner administrasjonen at dei omsyna som gjeldande plan skal take i vare vert sett vesentleg til side om tiltaket vert gjennomført. Det er ikkje overvekt av positive argument for tiltaket, og dispensasjon frå plan og løyve til deling bør ikkje godkjennast.

.....

Ikkje vedlagte saksdokument:

| Doknr | Type | Dato | Tittel på saksdokumentet |
|--------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| Doknr | Type | Dato | Tittel på journalpost |