

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
069/18	Plan- og miljøutvalet	PS	23.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	16/3491

Klage på avslag på søknad om løyve til frådelling - gbnr 11/2 Hølleland

Vedlegg :

Søknad om dispensasjon og frådelling av 2 parsellar til bustad- gbnr 11/2 Hølleland15_207883-2Fv. 394 - Vedr. søknad om avkjørsel - Gnr. 11 bnr. 2 - Lindås kommune med vedleggJusterte vilkår for avkjørsel - fv. 394 - gbnr 11/2 HøllelandSøknad om deling - gbnr 11/2 HøllelandDeling av grunneigedomDokumentasjon - gbnr 11/2 HøllelandVedrørende mulig minirensanlegg på gbnr 112Deling - gbnr 11/2 - to eigedommer Ledningsnett16188025-1 - Nabovarsel - Deling - gnr. 11 bnr. 2 - Hølleland - Lindås kommuneVedrørende mulig minirensanlegg på gbnr 112(211665)15_207883-3Justerte vilkår for avkjørsel - fv. 394 - gnr. 11 bnr. 2 - Lindås kommune(211657)Dokumentasjon - gbnr 112 Hølleland(219964)16188025-1 - Nabovarsel - Deling - gnr. 11 bnr. 2 - Hølleland - Lindås kommune(225161)Nabovarsel(219950)Svar på nabovarsel - gbnr 112 Hølleland(225160)Rettighetsservitutter på - gbnr 112 Hølleland(219952)Uttale i saka - gbnr 11/2 HøllelandTilleggsdokumentasjon - gbnr 11/2 HøllelandKartutsnitt grunnkart gbnr 11_2Kartutsnitt KPA gbnr 11_2Kartutsnitt orthofoto gbnr 11_2Klage på vedtak i Plan- og miljøutvalet - gbnr 112 Hølleland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak i Plan- og miljøutvalet om avslag på søknad om dispensasjon og frådelling av 2 parsellar datert 07.03.18 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 069/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak i Plan- og miljøutvalet om avslag på søknad om dispensasjon og frådelling av 2 parsellar datert 07.03.18 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 11/2

Adresse: Hølleland

Tiltakshavar/eigar: Rune Lekven Skår

Klagar: Rune Leken Skår

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og løyve til frådelling av 2 parsellar til bustadføremål frå eigedom gbnr. 11/2.

Det vart gjeve avslag på søkndad om frådelling i vedtak datert 07.03.18.

Det er motteke førebels klage på vedtaket av Rune Lekven Skår den 29.03.18, klagen er supplert 16.04.18.

Klage

Tiltakshavar orienterte kommunen i e-post datert 29.03.18 om at ein ville klage på vedtak frå Plan- og miljøutvalet datert 07.03.18. Tiltakshavar har i epost datert 16.04.18 supplert klage med følgjande grunngjeving:

Eg viser tll epost av 29/3, og sender grunngjeving for klagen.

Slik eg les vedtaket er det med bakgrunn i følgjande avsnitt, vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 § 1.1 ikkje er oppfylt.

«Kommunen ønskjer at utbygging i hovudsak skal skje i samsvar med gjeldande planar. Dette

vil sikre ei føreseieleg utvikling av areala i kommunen. Ein planprosess vil i dette tilfelle kunne avdekke om det er tilhøve og kvalitetar i området som tilseier at utbygging er forsvarleg, ein planprosess vil og kunne avklare om rasfaren i området er reell.»

Etter vår vurdering er vilkår for å gje dispensasjon oppfylt, med bakgrunn i same avsnitt.

Fylkesmannen stadfester at deling er i samsvar med planer, men minner om hensyn til optimal utnytting.

Når ein grenser til LNF-på den eine sida, samt eksisterande hus på den andre sida. Det er plass til to tomter på ca. 1daa.

Då er det ingen andre løysingar. To tomter slik som område elles har, er optimal.

Rasfare, eg trur ein meiner utløpsområde for snøskred. Dette er ein teoretisk modell som ikkje seier noko om det er sannsynleg. (ref. veileder og telefonsamtale med NVE)

Dvs. kor i verden er ikkje vurdert, ein hadde fått same resultat om ein tok eit utsnitt der det aldri kjem snø.

Ein telefon til ein skredsakyndig vil klarert ut område, som ikkje reelt for snøskred.

Da blir det feil å bruke dette som argument. Serleg når det og er berre deler av omsøkt areal som er berørt, medan heile det utbygde område rundt ligg innanfor, faktisk fleire hundre meter ut i sjøen. Dersom kommunen trur på risiko, bør ein ta ansvar for dei som bur der i dag og avklara saka.

Ta denne vinteren som eksempel, svært mykje snø i fjellet og lang vinter. Eg har spurd ein lokal eldre bebruar om snøskred på Hølleland/Veland?

Svar: Har aldri vore og kjem heller aldri til å inntreffe.

Til slutt. Lindås kommune skriv ingen ting om at dette er ein søknad frå 2006, og etter den tids regelverk, ikkje var krav om regulering for inntil 4 einebustadtomter.

Slik saksbehandling er utført , kan det juridisk sett, virke som om tiltakshaver har lidd eit tap.

For klagen i heilskap vert det vist til vedlegg.

Vurdering

I vedtaket som det er klaga på var vurderinga som følgjer:

VURDERING

Plan- og bygningslova § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det følgjer av pbl § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomter som ikkje er eigna til busetnad på grunn av storleik, form eller plassering.

Ut i frå terrengkoter, orthofoto og skråfoto av området er arealet vurdert å vere bratt.

Store delar av det som på kartskisse er synt som parsell 2 og delar av parsell 1 ligg i område som etter datamodeller er synt å liggje i utløpsområde for snøskred. Det er i søknad ikkje gjort greie for tilhøve med omsyn til flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for

ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om dispensasjon frå kravet om å utarbeide reguleringsplan.

Kravet om å utarbeide reguleringsplan før utbygging kan skje er lagt inn i kommuneplanen sin arealdel for å sikre ei føreseieleg utvikling av areala avsett til bygg og anlegg i kommunen.

Ein reguleringsplan skal sikre at areal avsett til t. d. bustad er sikra blant anna trygg tilkomst for mjuke trafikantar, køyretilkomst og samstundes sikre at eigedomar i området har tilgang til vatn og bortleiing av avlaup og overvatn. Vidare skal ein planprosess gjennom ROS-analyse avdekke og eventuelt komme med forslag til sikringstiltak med omsyn til område som potensielt kan vere utsett for ras, skred og flom.

Det aktuelle bustadområdet på Hølleland er vidareført i gjeldande KPA frå tidlegare KPA. Arealet som er avsett til bustadområde på Hølleland er bratt. Det er av søkjar, i e-post datert 08.12.16, opplyst at «Areal utover det som er omsøkt, som er vist gult i kommuneplan er ikkje egna for utbygging, bratt utmark».

Einaste attverande korridor frå FV 394 til arealet på gbnr. 11/2 avsett til bustadbygging er gjennom området det no er søkt frådelt 2 bustadtomter på og skissert gjenoppbygging av nedfalle bustadhus på gbnr. 11/2.

Etablering av veg og køyretilkomst inn i området er skissert etablert på parsell 1 fram til parsell 2 og også fram til del av gbnr. 11/2 der det gamle våningshuset har stått. Høgdeforskjell frå Fv 394 og til skissert grense for ny parsell 2 er på om lag 15 høgde meter. Etablering av veg i bratt terreng er arealkrevjande.

Det er i søknad vist til at omsøkt frådeling vert å sjå på som ei fortetting med 2 hus, realiteten er at våningshuset på gbnr. 11/2 har falt ned, gjenreising av bustad på gbnr. 11/2 på dei gamle hustuftene vert å sjå på som etablering av ny bustad, totalt 3 nye bueiningar. Arealet er sikra utvida avkøyrsløse til Fv 394 for inntil 2 nye bueiningar.

Rullering av kommuneplanen sin arealdel er starta opp, og administrasjonen si vurdering er at utvikling av areala bør vurderast i ein større plansamheng, slik at alle aktuelle interesser vert vurdert. I nærområdet til arealet som er søkt frådelt ligg det t.d. frådelt parsellar på areal avsett til bustadføre mål som per i dag ikkje er utbygde.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at kommuneplanen sin arealdel er under rullering. Vidare er det lagt vekt på at delar av arealet ligg i område som gjennom datamodell er vurdert å ligge i utløpsområde for snøskred. Arealet som er søkt frådelt er utfordrande med omsyn til etablering av køyretilkomst.

Omsynet det er søkt om dispensasjon frå skal ivareta at tilhøve som infrastruktur er i vareteke og også sjå til at områda som vert busett er trygge. Omsynet det er søkt om dispensasjon i frå vert vurdert å verte vesentleg sett til side som følgje av omsøkte dispensasjon for frådeling av 2 nye parsellar.

Kommunen ønskjer at utbygging i hovudsak skal skje i samsvar med gjeldande planar. Dette vil sikre ei føreseieleg utvikling av areala i kommunen. Ein planprosess vil i dette tilfelle kunne avdekke om det er tilhøve og kvalitetar i området som tilseier at utbygging er forsvarleg, ein planprosess vil og kunne avklare om rasfaren i området er reell.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 § 1.1 ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Kommunen legg til grunn denne vurderinga ved handsaming av klagen.

I klagen går det fram at klagar er ueinig i kommunen si vurdering.

Kommunen pliktar å sjå til at ein ved oppretting av ny grunneigedom og nybygging ikkje tek i bruk areal som er potensielt farleg jf. pbl § 28-1.

Kommunen er ikkje negativ til utvikling av området, men er av den oppfatning at utvikling av området må skje gjennom ein samla plan enten som reguleringsplan eller ved rullering av gjeldande kommuneplan og ikkje gjennom dispensasjon.

Søknadar vert handsama etter det regelverk som er gjeldande på vedtakstidspunktet. Det er såleis ikkje eit relevant moment at denne saka har historikk tilbake i tid.

Det er i klagen ikkje fremsett nye moment som gjer at kommunen endrar si vurdering i saka. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Lenke til innsyn: [16/3491](#)