



Erling og Johanna Maria Rosnes
Lurevegen 576
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3142 - 18/10614

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
06.04.2018

Avslag på søknad om dispensasjon og frådeling - gbnr 155/10 Monstad (Vollom)

Administrativt vedtak: Saknr: 148/18

Heimelshavar: Erling Rosnes
Søkjar: Erling og Johanna Maria Rosnes
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av om lag 2150 m² frå gbnr.155/10 som tilleggsareal til eigedom gbnr. 155/51. Det er vidare opplyst at det skal førast opp garasje på eigedomen med bygd areal (BYA) på om lag 100 m² med innreiia loft.

Det vert elles vist til søknad motteken 18.10.17 og supplert 04.12.17.

Bruk av ny matrikkeleining er opplyst til bustadhus og garasje/uthus.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for 2011-2023 er definert som LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Omsynssonene for landbruk representerer dei mest verdifulle landbruksareala i kommunen, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap (kjerneområda landbruk). Landbruksinteressene skal ha særskild vern innanfor sona.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kapittel 5 i kommuneplanen sin arealdel.
Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Ønsker å skille ut deler av tomt 155/10, denne tomten er ca 7500m². Tomten ligger i LNF område og det søkes derfor om dispensasjon. Dette er i et område det er bygget flere nye hus de siste 5 åra. Området som vi ønsker å skille fra er 2150 m² og er vist på vedlagt kart (vedlegg 1). På ny parsell søkes det om dispensasjon til å bygge garasje med grunnflate på inntil 100m² med tilhørende innreda loft. Området som ligger på vestsida av eksisterende veg ønsker vi skal tilhøre denne tomten da det er mest hensiktsmessig i forhold til beliggenhet. Dette arealet er ikkje bebyggelig pga høgspenst som går over området. Den er eit godt egna område som f.eks. grønnsak og frukthage. Det blir gitt mulighet til å lage vei 10 meter med bredde på 2,5 meter langs eksisterende veg fra sør. Dette arealets beskaffenhet og beliggenhet gjør at det for eier av 155/10 er areal som er lite egnet for praktisk bruk. Arealets beliggenhet er egnet til bruk for eier av 155/51. Eier av 155/51 vil kjøpe dette arealet til å bygge overnevnt garasje.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore på høyring til regionale og lokale styresmakter.

Det er henta inn slik uttale frå Hordaland Fylkeskommune den 15.01.18:

(...)Vi viser til brev datert 20.12.2017 med ovanfor nemnde sak til fråsegn. Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern.

Ut frå våre arkiv kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil koma i konflikt med automatisk freda kulturminne. Vi har derfor ingen avgjerande merknad i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Dersom det likevel kjem fram eventuelle funn ved gjennomføring av vegen må Hordaland fylkeskommune få melding, og alt arbeid stanses inntil rette forvaltningsmynde har vurdert/nærare dokumentert funnet, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.(...)

Det ligg føre vurdering av om tiltaket krev vedtak til deling eller omdisponering etter jordlova, uttale datert 24.01.18:

(...)Slik landbruksavdelinga i Lindås kommune vurderer denne saka er det ikkje naudsynt å handsame spørsmålet om løyve til deling etter jordlova §12.

Grunngjeving for dette standpunktet går fram av saksutgreiinga over.

Det er likevel naudsynt å handsame saka i høve til gjeldande plan – og det er for å sjå om kommunen vil vike frå gjeldande plan og gje løyve til å etablere eit bustadhus til i eit område der landbruket og naturen skal vere viktigaste aktiviteten.

Men dette er ikkje et spørsmål som skal besvarast gjennom handsaming etter jordlova, men som ein dispensasjon i høvet til gjeldande plan etter pbl §19.2.(...)

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 14.08.17.

Vatn og avløp (VA)

Det ligg føre avtale om å nytte eksisterande borehol på gbnr. 155/51 for den omsøkte parsellen. Avtala er datert 18.10.17.

Det ligg føre avtale datert 25.08.2017 med eigar av gbnr. 155/7 om at dersom det skal byggast reinseanlegg på omsøkt frådelt parsell frå gbnr. 155/10 så kan avløp frå dette koblast til eksisterande grøft frå gbnr. 155/51.

Det ligg føre avtale datert 18.10.2017 om å nytte eksisterande borehol på gbnr. 155/51 for den omsøkte parsellen.

Det er ikkje søkt om utvida utsleppsløyve for den nye parsellen.

Tilkomst, avkøyrsløye og parkering

Det er ved søknad lagt ved erklæring om rett til bruk av eksisterande privat køyreveg fram til offentleg veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Det ligg føre to avtaler med eigar av gbnr. 155/10 (avgjevar eigedom) om at omsøkt frådelt parsell frå gbnr. 155/10 har vegrett over eksisterande veg fram til gbnr. 155/51 samt rett til etablering av ny køyreveg frå eksisterande veg fram til areal på sørvestsida av eksisterande veg synt på kart datert 14.08.17. Begge avtaler er signert 18.10.17.

Det er ikkje søkt om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløye til offentleg køyreveg, det aktuelle arealet er søkt frådelt som tilleggsareal til eigedom gbnr. 155/51.

Som tilleggsareal er det ikkje naudsynt med utvida avkøyrsløye til offentleg veg, etablering av ny bueining på den frådeltte parsellen vil krevje at det vert søkt om og ligg føre utvida avkøyrsløye.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

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 føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

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

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillatt å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen. Omsøkt frådeling krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå arealføremålet.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av ein parsell frå gbnr. 155/10 samt dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av frittliggjande garasje med rom for varig opphald på parsellen. Det er i søknad lagt ved dokumentasjon som syner at det ligg føre private rettigheter knytt til veg, vatn og avlaup for den omsøkt frådelte parsellen.

Det er ikkje søkt om utsleppsløyve og heller ikkje utvida avkøyrsløyve for den nye parsellen.

Gbnr 155/10 er ein bustadeigedom som i følgje NIBIO sitt gardskart har ein storleik på om lag 7400 m². Parsellen som er søkt frådelt har ein storleik på om lag 2150 m², og er søkt frådelt som tilleggsareal til eigedom gbnr. 155/51.

Landbruksavdelinga har i si vurdering av om tiltaket krev løyve til omdisponering og deling etter jordlova konkludert med at det i dette høvet ikkje er naudsynt jf. dokument i saka datert 24.01.18.

Kommuneplanen sin arealdel har retningsline på storleik på areal som kan frådelast som tilleggsareal til eksisterande bustadeigedomar, her er det opna for tilleggsareal på inntil 200 m². Omsøkt parsell er oppgeve til 2150 m². Bruken av arealet er opplyst å vere tilleggsareal til ei bustadeigedom som i dag har bustadhus og garasje.

Det er og søkt om dispensasjon for oppføring av garasje på den omsøkte parsellen med eit bygdareal (BYA) på om lag 100 m², garasjen har 2 fulle etasjer, der 2.etg er innreia med rom som innehar funksjonar som gjesterom, bad mv. rom for varig opphald. Bygget framstår ikkje som ei garasje og bruken av bygget med funksjonane som er planlagt legg til rette for bruk som ny frittliggjande bueining.

Administrasjonen si oppfatning av geometrien på den omsøkte parsellen er at den er uhensiktsmessig utforma for å bygge ein garasje, vidare framstår ikkje parsellen som eit tilleggsareal då den er meir enn dobbelt så stor som eigedomen som er opplyst som kjøpar.

Administrasjonen er ikkje positiv til det omsøkte tiltaket på grunn av tiltaket sin storleik og utforming. Administrasjonen er av den oppfatning at omsøkt frådeling vil kunne skape presedens for seinare saker i området og på den måten bygga ned landbruksareala/grøntareala i området. Administrasjonen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet på den måten vert sett vesentleg til side.

Det aktuelle arealet er omfatta av kommuneplanen sin arealdel som er under rullering, der planprogrammet nyleg er vedteke. Planprogrammet opnar for å ta inn nye områder for spredt bustadbygging. Administrasjonen er av den oppfatning av at vidare utvilking av dei aktuelle areala bør skje som ledd i rullering av kommuneplanen ved at ein spelar inn arealet som område for spredt bustadbygging.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for frådeling av ny parsell samt dispensasjon for oppføring av garasje ikkje er oppfylt.

Då administrasjonen har vurdert at omsyna bak både arealføremål vert vesentleg sett til side, har ein ikkje gått vidare og vurdert føremoner og ulemper ved tiltaket, jf pbl § 19.2 2. ledd. Vilråa for å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom og garasje er ikkje oppfylt. Dispensasjon vert ikkje gitt. Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknaden om frådeling avslått.

Ved evt. justert søknad der arealet er redusert og ein søkje om araloverføring direkte mellom gbnr. 155/10 og 155/51 vil kommunen si vurdering truleg vere annleis.

Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det føl vidare 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 tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Plassering

Tiltaket vert ikkje godkjent slik som omsøkt.

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 155/10.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av ein parsell frå gbnr. 155/10. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av garasje med rom for varig opphald slik som omsøkt.

Då det ikkje vert gjeve dispensasjon for frådeling vert det ikkje gjeve løyve til frådeling etter plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Oppmåling

Saka vert oversend Geodata avdelinga. Sakshandsamingsfrist er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunestyret har vedteke at tida 01.12-31.03. er vintersesong. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkellova § 35.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 17/3142.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Erling Rosnes	Lurevegen 576	5912	SEIM
Johanna Maria Rosnes	Lurevegen 576	5912	SEIM

Mottakarar:

Erling og Johanna Maria Rosnes	Lurevegen 576	5912	SEIM
--------------------------------	---------------	------	------