



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Eilin Houlison Molvik
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 17/2951
		Klassering:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om frådeling av 2 parsellar - gbnr 239/8 Eknes ytre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 29.05.18 om avslag på søknad om dispensasjon og frådeling av to nye bustadtomtar vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

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, kan utvalet kun gje dispensasjon. Administrasjonen vil handsame søknad om frådeling når det ligg føre nødvendige vedtak etter jordlova og etter forureiningslova.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon er vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Eventuell dispensasjon krev i tillegg til kpa § 5.11 og at det vert gjeve dispensasjon frå kpa § 5.12.

Saksopplysningar

Eigedom: 239/8

Adresse: Eknes

Tiltakshavar/eigar: Ove Eknes, Wenche Eknes og Rannveig Eknes Reikerås

Klagar: Ove Eknes, Wenche Eknes og Rannveig Eknes Reikerås

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling av 2 bustadparsellar frå gbnr. 239/8. Parsell 1 er oppgjeve å ha eit areal på om lag 1100 m² og parsell er oppgjeve med eit areal på om lag 1000 m².

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 29.05.18.

Det er motteke klage på vedtaket av tiltakshavar/eigar den 19.06.18.

Planstatus

Eigedomen er omfatta av kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA). Arealet som er søkt frådelt ligg i område som er avsett til føremålet LNF med spreidd bustadbygging.

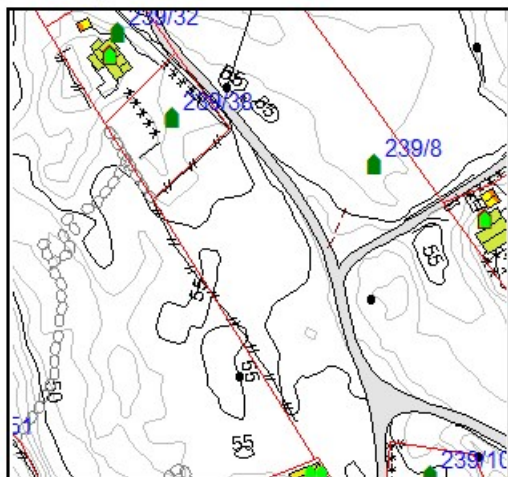
Det er for inneverande planperiode ikkje opna for nye einingar i området. Det vil sei at frådeling av to nye bustadtomter krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå KPA § 5.11.

I tillegg til KPA § 5.11 krev evt omgjerung av vedtaket at ein vurderer tiltaket i høve KPA § 5.12.

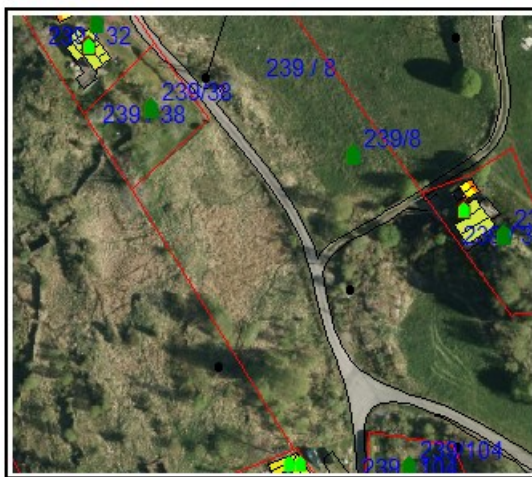
Av planskildringa pkt. 3.2.1 går det fram at nokon av områda som låg inne i gamal plan som LNF med spriedd bustadbygging vart vidareført som LNF spreidd for å forenkle søknadsprosessar for eksisterande bustadar som til dømes ønsker å føre opp garasjer eller liknande mindre tiltak. Desse områda vart vidareført i gjeldande KPA med 0 nye einingar i planperioden. Det aktuelle arealet ligg i eit slikt område.

Kart/Foto

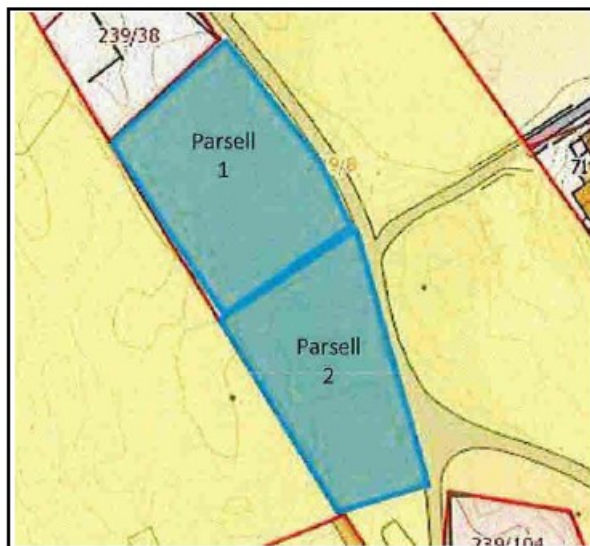
Utsnitt grunnkart matrikkel

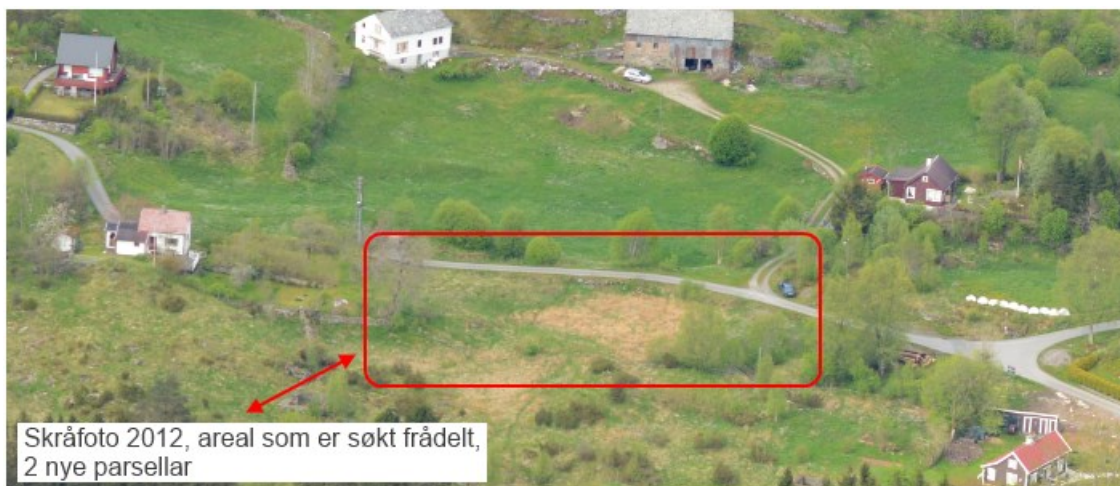


Utsnitt orthofoto 2015



Utsnitt situasjonsplan søknad om frådeling





Klage

Tiltakshavar har klaga på avslag gjeve i vedtak datert 29.05.18, klagen er som følger:

(...)Vi viser til avslag datert 29/5-18 (mottatt i epost 30/5-18) med klagefrist på 3 uker. Klage er datert 19/6-18 og dermed framsatt innen fristen.

Først påpekes følgende formelle feil i avslaget:

Side 4 , sjette avsnitt.

Gbnr skal være 238/2, ikke 239/2

Side 4, syvende avsnitt

Avløpsledning ligger kun på gbnr 239/8, ikke på gbnr 239/2. Erklæring om rettighet vedlegges dette skriv.

Side 4, tiende avsnitt.

Gbnr skal være 238/2, ikke 239/2

Side 6, fjerde avsnitt

Se kommentar ovenfor vedr Side 4, syvende avsnitt gjeldende avløpsledning.

Grunnlag for avslag.

Avslaget på søknaden er begrunnet med at den setter kommuneplanens arealdel 2011-2023 vesentlig til side idet planen

a. ikke åpner for etablering av nye boliger i dette LNF området med spredt bebyggelse

b. har avsatt område benevnt B32 til boligbygging

Videre anføres at administrasjonens vurdering er at utvikling av området må skje gjennom rullering av kommunedelplanen framfor dispensasjon.

Begrunnelse av klage.

Vi kan ikke se at godkjenning av søknad setter kommuneplanens arealdel vesentlig til side. Planen skal ta hensyn til landbruk, strandsone og utbyggingsstruktur.

Landbruk.

Landbruksjef sier i en uttalelse i saken datert 26/4: Dette areal har dessverre ingen verdi for landbruket og eg kan være positiv til omdisponering/deling.

Strandsone.

Området kommer ikke i konflikt med strandsonen da tomtene vil ligge ca 200 meter fra nærmeste strandlinje.

Utbyggingsstruktur.

I beskrivelse til arealdelen av kommuneplanen står det under pkt 3.2.5 følgende:

Det er sett som målsetting for planarbeidet at bygdene skal styrkaste med mindre bustadfelt eller opning for spreidd utbygging.

En godkjenning av dispensasjon vil passe helt inn i denne målsetting. Tomtene vil videre komplettere/fylle ut rekken av hus som ligger ut mot Eknesvågen på øvre del av Eknes.

Etablert byggefelt i Kaldalen på Eknes.

Dette feltet er på det nærmeste fullt.

Område B32 avsatt til boligbygging.

Det er fra kommunen i argumentasjon for avslaget sagt at det er avsett område B32 til bygging av boliger for dekking av behovet for bygging i planperioden 2011-2023. Vi kjenner ikke til hvor langt dette prosjektet er kommet, men at tomter skal være klar for bygging i denne planperiode synes være urealistisk da arbeidet med å klarlegge dette området ikke er startet. En godkjenning av dispensasjonen av disse 2 tomtene vil avhjelpe den etterspørselen som kommunen hadde lagt opp til planperioden.

Litt info om interessentene.

Interessentene er et yngre par med småbarn. De har ikke tilknytning til Eknes og er ikke i familie med eierne av eiendommen. De har vært på jakt etter tomt og kom med forespørsel om kjøp til eierne av eiendommen. De har konkludert med at de synes Eknes er svært attraktiv og at de ønsker sterkt å kunne bosette seg på dette stedet. Det er inngått intensjonsavtale om salg dersom dispensasjon blir gitt.

Øvrige momenter for å gi dispensasjon er:

Tomtene vil være tilknyttet etablert infrastruktur for vei og vann.

Nødvendig godkjenning for bruk av vei er gitt.

Nødvendig godkjenning for etablering og drift av vanntilførsel er gitt.

Nødvendig godkjenning for etablering og drift av avløpsrør til helårsbakk er gitt. Det skal etableres minirensanlegg av typen FD 10N GRP

Godkjenning for utkjørsel fra privat vei til KV 1102 er gitt.

Godkjenning for å kople seg på kommunal vannledning er gitt.

Det har ikke kommet inn noen kommentarer etter nabovarslene som er gitt.

Ser fram til en positiv beslutning på denne klagen.(...)

Den fullstendige klagen er lagt ved.

Vurdering

I vedtaket det er klaga på var administrasjonen si vurdering som følger:

VURDERING:

Vurdering etter 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 føresegna 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.

Tiltaket krev at det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 § 5.11 tal nye bueiningar i inneverande planperiode. Dei aktuelle areala ligg i område avsett til LNF-spreidd der det i inneverande planperiode ikkje er opna for etablering av nye bustadar.

Områda for spreidd bustadbygging i LNF-områda er avsett for å stetta behovet for etablering av nye bustadar i desse områda. I arbeidet knytt til gjeldande kommuneplan vart LNF-områda med spreidd bustadbygging gjennomgått og mange av områda vart redusert slik at dei i større grad samsvarer med dei areala som var utbygd. Utbyggingstakta vart regulert gjennom tabellen i punkt 5.11 i føresegnene til kommuneplanen. I LNF-området som denne søknaden gjeld er det ikkje opna for etablering av nye bustadar i planperioden.

Administrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at oppretting av to nye bustadparsellar i dette området set omsynet til planen vesentleg tilside. Det er lagt til grunn for vurderinga at då gjeldande plan vart vedteken vart det ikkje opna opp for etablering av nye bustadar i planområdet. Vidare er det lagt til grunn at det er avsett eit større område for bustadbygging i planen, område B32, som enno ligg urealisert. Administrasjonen si vurdering er at vidare utvikling av området må skje gjennom rullering av gjeldande kommunedelplan, eit arbeid som pågår, og ikkje gjennom dispensasjon frå gjeldande kommuneplan.

På bakgrunn av dette er ikkje vilkåra for å kunne gje dispensasjon oppfylt.

Handsaming etter anna lovverk

Tiltaket krev at det vert fatta vedtak etter jordlova § 9 og 12, då administrasjonen ikkje var positiv til omsøkt frådeling er det ikkje fatta vedtak etter jordlova.

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje løyve til oppretting av omsøkt parsell 1 og 2 frå gbnr. 239/8.

Det er i klage peika på at det i vedtaket datert 29.05.18 er brukt feil gardsnummer. Feilen har ikkje betydning for utfall av saka.

Dei omsøkte parsellane er sikra framføring av veg, vatn og avløp via eigedom gbnr. 239/8 og 238/2

Strandsonevernet har ingen betydning i høve administrasjonen si vurdering av saka.

Administrasjonen si vurdering i saka var og er at omsøkt fradeling set omsynet bak planen vesentleg til side. Administrasjonen si vurdering er at dersom det skal opnast for nye bustadar i området, så må skje gjennom rullering av gjeldande kommuneplan eller eventuelt gjennom realisering av område B32 som ligg inne i kommuneplanen sin arealdel. Kommuneplanen sin arealdel er under rullering og er open for innspel fram til 14.09.18.

I høve reguleringsplan på Eknes så er desse i vesentleg grad utbygd slik som klagar kommenterer. I reguleringsplan Eknes ytre del av gnr 239 bnr 2 mfl/planid.: 1263-15041999 er det framleis 4 ubygd bustadtomter, medan det i reguleringsplan Eknes del av gnr 239/planid.: 1263-15021979 framleis er 3 ubygd bustadtomter att. Totalt 7 ubygd regulererte bustadtomter der det er tilrettelagt med veg, vatn og avlaup.

Det er gjennom søknad gjort greie for og dokumentert ved avtalar at dei nye parsellana er sikra privatrettsleg med omsyn til veg, vatn og bortleiing av avløpsvatn. Det er i dokumentasjon lagt ved klagen gjort greie for at avløpsleidning vert liggjande på gbnr. 239/8 (avgjevareigedom) fram til bekk med heilårsvassføring. Dei nye parsellane er sikra rett til å leggje avlapusleidning over gbnr. 239/8.

Koklusjon

Det er i klagen ikkje komt fram nye moment som gjer at administrasjonen vurderer tiltaket annleis enn ved handsaming av søknaden. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, kan ein berre gje dispensasjon i saka. Før ein kan handsame søknad om fradeling må det liggje føre vedtak etter jordlova.

Ved omgjering av vedtaket må plan- og miljøutvalet og vurdere tiltaket i høve KPA § 5.12

- 5.2 *Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite. Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter, og bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Vegframføring for tomter som er etablert før vedtak av denne planen, skal berre i unntakstilfelle kunne leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Heimel: Pbl § 11–11 nr. 2.*

Lenke til innsyn: [sak 17/2951](#)

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Klage på avslag på søknad om fradeling av 2 parseller-gbnr 239-8 Eknes

Vedlagte saksdokument:

ytre-5

Avslag på søknad om fradeling av 2 parsellar - gbnr 239/8 Eknes ytre	229813	13.08.2018
180619 Klage på avslag på søknad om fradeling av 2 parseller-gbnr 239-8 Eknes ytre	233987	13.08.2018
Erklæring	234024	13.08.2018
Situasjonskart	234025	13.08.2018
Uttale	234026	13.08.2018
Førebels uttale til søknad om dispensasjon og fradeling av 2 parsellar til uttale- gbnr 239/8 Eknes ytre	229814	13.08.2018
Uttale til dispensasjon til fradeling - gbnr 239/8 Eknes ytre	221831	13.08.2018
180205 tilleggsopplysninger søknad om fradeling sak 17-2951	208049	13.08.2018
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 239/8 Eknes ytre	187785	13.08.2018
Kartutsnitt grunnkart matrikkel gbnr 239_8	218521	13.08.2018
Kartutsnitt KPA gbnr 239_8	218522	13.08.2018
Utsnitt orthofoto 2015 gbnr 239_8	218523	13.08.2018