

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
007/15	Plan- og miljøutvalet	PS	04.02.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	14/7026

Avslag på deling av grunneigedom - gbnr 124/2 Keilegavlen, tre tomter til fritidsbustad

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - gbnr 124/2 Kjeilegavlen - areal til tre hyttetomear

Vedlegg til saka

Søknad om deling - gbnr 124/2 Kjeilegavlen - areal til tre hyttetomear

Kart

Med heimel i pbl. §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune ikkje løyve til deling av gnr.124 bnr.2 slik det er søkt om.

Med heimel i pbl§19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i arealplanen eller frå funksjonell strandsone.

Med heimel i jordlova §12 vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå 1500m2 open fastmark fr gnr.124 bnr.2 slik det er søkt om.

Plan- og miljøutvalet - 007/15

PM - behandling:

Fellesframlegg:

PMU gjev dispensasjon til deling frå grunneigedom gbnr 124/2 Keilegavlen, tre tomter til fritidsbustader.

PMU legg til grunn dei momenta som kjem fram i saksutgreiinga og vurderer at fordelane samla sett er vesentleg større enn ulempene.

Omsyna til kommunedelplanen Lindåsneset med Mongstad og plan og bygningslova, samt jordlova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

PMU gjev dispensasjon til deling frå grunneigedom gbnr 124/2 Keilegavlen, tre tomter til fritidsbustader.

PMU legg til grunn dei momenta som kjem fram i saksutgreiinga og vurderer at fordelane samla sett er vesentleg større enn ulempene.

Omsyna til kommunedelplanen Lindåsneset med Mongstad og plan og bygningslova, samt jordlova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Eigedom: Gnr.124 bnr.2 Keilegavlen
Adresse for eiged.: Keilegavlsvegen 227, 5953 Fønnes
Type tiltak: Deling av grunneigedom, tomt til fritidsbustad
Heimelshavar: Jan Magne Keilegavlen
Søker: Hans Keilegavlen

Saka gjeld:

Heimelshavar eig gnr.124 bnr.2. Dette er ein landbrukseigedom i full drift. Søker er heimeslavar sin far. Han søkjer om å få dele frå tre tomter for fritidsbustad. Tomtene er til søker sine døtrer og er del av arveoppgjer. Grunnen til at det er far som står som søker er at det er han som skal ordne dette arveoppgjeret. Heimelshavar er samd i tiltaket.

Planstatus/dispensasjonar:

Tiltaket ligg innafor området for gjeldande kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. I denne planen er området der tiltaket ligg, LNF område. Tiltaket ligg og innafor funksjonell strandsone.

Det er naudsynt med dispensasjon både frå §1-8 i pbl og frå gjeldande plan på staden.

Det er naudsynt å handsame delinga i høve til jordlova §12.

Nabovarsel:

Naboane har fått varsel. Det er ikkje komme inn merknader.

Tilkomst:

Privat veg går forbi tomtene. Her er det lett å lage stikkveg eller parkeringsplass ved vegen. Det ligg føre erklæring som syner at tomtene har vegrett.

Vassforsyning og avløp:

Vassforsyning er frå offentleg leidning som går 120m nedanfor tomtene.

Privat avløp. Det er planlagt tørrklosett, alternativt kan ein føre avløp til sjø.

Det ligg føre erklæring som gjev tomtene rett til å føre fram vatten og å etablere avløp over

gnr.124 bnr.2.

Uttale frå overordna mynde:

Saka har vore til uttale hjå overordna mynde. Innan fristen for uttale, har det ikkje komme merknad.

Landbruksfagleg vurdering:

Om gnr.124 bnr.2:

Eigedommen er landbruk i full drift. Samla areal er 358da. Om lag 60da er slåtteland og 134da er innmarksbeite. I tillegg kjem 80da skogsmark av særst høg og høg bonitet og 46da jorddekt fastmark.

Produksjon på eigedommen er mjølk- og kjøttproduksjon.

Det er søkt om løyve til å dele frå 1,5da tomt til fritidsbustadar, kvar tomt vert på 500m². Tomtene er plassert på grunnlendt fastmark. Det er ope fjell med litt vegetasjon – gras og spreidd furu – innimellom.

Det går veg fram til staden der hyttene er tenkt plassert. Det er ein kombinert veg nytta av garden som driftsveg der dette høver, men og nytta som tilkomst til eksisterande hytte på frådelt tomt 124/5. Den same vegen vert og delvis nytta av fritidsbustad 124/11.

Avstand frå tunet til hyttene vil vere om lag 500meter langs vegen.

Administrasjonen har vore på synfaring to gonger.

Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.

Skal dyrka jord takst til andre føremål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova §9.

Ved avgjerd av samtykke til deling skal en take omsyn til om deling legg til rette for variert og tenleg bruksstruktur, vern av arealressursane, fører til driftsmessig god løysing og om det kan føre til driftsvanskar for landbruket i området.»

Arealet som er søkt delt frå er ikkje dyrka eller dyrkbar jord. Løyve til omdisponering etter §9 er ikkje naudsynt.

Deling av 1500m² grunnlendt fastmark som skal nyttast til fritidsbustad fører ikkje til endring i bruksstrukturen.

Arealressursane i form av areal eigna til mat- og virkesproduksjon vert ikkje råka av denne søknaden.

Ein kan tenkje seg at areal som er viktige for natur- og friluftsliv vert råka, då tomtearealet ligg innanfor funksjonell strandsonen. Tomtene er plassert langt nede i denne strandsona i eit område som ikkje er særleg synleg frå sjøen. Framfor tomteområdet ligg ein alt eksisterande fritidsbustad. Denne vil skjerme for innsyn til dei nye tomtene. Dei vert liggande bak ein del vegetasjon som står nedanfor og rundt på det bare berget. Såleis vurderer administrasjonen at omsynet til arealressursane sett frå synsstanden til natur- og friluftsføremålet, vert teke vare

på.

Tiltaket råkar ikkje drifta av bruket. Dyr går ikkje på beite i dette området.

Tiltaket fører ikkje til driftsvanskar for landbruket i området. Veg til parsellane finst alt i dag og vert nytta av eksisterande fritidseigedommar. Trafikken vert truleg ikkje vesentleg auka om det kjem tre nye hytter på staden.

På den bakgrunnen som er vist her, vert det rådd til å seie ja til deling slik det er søkt om, etter jordlova §12.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

Det er søkt om dispensasjon både i høve til §1-8/funksjonell strandsone og i høve til gjeldande plan.

I 2012 vart det sendt søknad til kommunen frå same eigedom, om løyve til å dele frå tre tomter med same føremål som no. Denne saka har såleis vore handsama ein gong før.

Det er likevel ein vesentleg forskjell og det er plassering av tomtene. I 2012 vart det søkt om ei plassering nærar tunet i eit område klassifisert som skogsmark av høg bonitet. Dette var og eit område der dyr gjekk på beite og det ikkje var veg fram. Om tomtene vart plassert slik ville dei ligge utanfor funksjonell strandsone, men samstundes på eit høgt punkt slik at dei dominerte i terrenget.

Både søknaden og klagen vart avslått av kommunen. Saka vart endeleg avslått av fylkesmannen i brev datert 29.08.2012.

I førebuing til saka i 2012 vart spørsmålet om alternativ plassering drøfta. Dette var etter at sakshandsamar hadde vore på synfaring. Grunnen til at denne alternative plasseringa ikkje vart vurdert nærare i 2012, var at søkjer ikkje tok opp denne tråden i klagesaka. Såleis knytte avslaget 2012 seg til plasseringa utgreidd ovanfor, og som det først vart søkt om.

Den søknaden som ligg føre no, gjeld plasseringa av tomtene i samsvar med den alternative plasseringa vurdert av sakshandsamar i 2012.

Plan- og bygningslova §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dispensasjon kan ikkje givast dersom føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna bak føremålsføresegnene i løva vert vesentleg sett 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. Dersom overordna mynde har uttalt seg negativt om tiltaket bør kommunen ikkje dispensere.»

§1-8 tiltak i strandsona:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap, og andre ålmenne interesser.»

I område der kommunen har trekt opp funksjonell strandsone, får denne lina verknad som grense for tiltak i strandsona.

Tiltaket det er søkt om ligg i den funksjonelle strandsona: «Funksjonell strandsone er

landområde som står i direkte samspel med sjøen når det gjeld biologisk mangfald, landskap og kulturmiljø.»

Lina slik den er trekt av kommunen rundt det neset som utgjør Keilegavlen, fører til at det meste av landbrukseigedommen 124/2 vert liggande innafor den funksjonelle strandsona.

I området der det er søkt om hyttetomter er strandsona nær 200 meter i sørleg retning, men «uendeleg brei» i aust – vest retning. Tomtene vil ligg mellom 80 og 140 meter frå sjøen. Strandsona er svabergkyst, men i sona nærast sjøen er den finaste plassen alt privatisert av hytte 124/5 og 124/11. Mellom desse tomtene er berget brattare og vakse til med skog. Nord for 124/5 vert strandlina brattare og går etter kvart over til klippekyst.

Bakanfor stranda nærast sjøen, men innanfor den funksjonelle strandsona er terrenget brattare og trappar seg oppover. Det er ope fjell med litt vegetasjon – gras og spreidd furu – innimellom.

Slik sakshandsamar vurderer området, vil ingen av dei omsyna som §1-8 skal take i vare verte råka av tiltaket. Heller ikkje føremålet med den funksjonelle strandsona vert sett til side.

I kgl.res. av 25.3.2011 vart det fastsett differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Etter desse retningslinene vil planretningslinene ha ulik vekt i ulike delar av kommunen etter ei gradering der ein skil mellom 1) Kystkommunen i Oslofjorden, 2) Andre kommunar der presset på areala er stort og 3) område med mindre press på areala.

I område av kommunen med lite press vil det såleis vere enklare å få tillating til å byggje i strandsona. (pkt. 1.2 i strandsonkartlegginga for kommunen). Keilegavlen må seiast å vere eit område med mindre press. Det er ytst på eit nes ved enden av vegen i eit område der einaste aktivitet er landbruk i drift, og nokre få eksisterande hytter.

Dispensasjon frå gjeldande plan:

Det gjeld frådeling av 1500m² i LNF område. Arealet skal nyttast til oppføring av tre fritidsbustadar på kvar sin tomt a 500m². Ein må føresette at dispensasjon til deling og er dispensasjon til bygging på dei same vilkåra som gjeld for spreidd fritidsbusetnad i føresegnene til gjeldande plan på staden.

Dei tema som skal vurderast er verknadar for helse, miljø, tilgjenge og tryggleik. Ved ei samla vurdering av ulemper og fordelar, må fordelane vere i klar overvekt.

Helse kan ha både med trivsel og høve til å utfalde friluftsliv og sjå naturen for folk flest å gjere. Men det kan og ha med høvet for ein familie til å samlast å gjere. Det kan og tenkast at å vite at ein kan komme til heimstaden sin sjølv om ein har flytta vekk, vil gje bidrag til betre helse?

I det høvet som det her gjeld, vurderer sakshandsamar at både folk flest sitt ønske om å kunne gå tur i eit vakkert område, høvet til å fiske og bade og høvet til å sjå eit harmonisk og velstelt landskap, vert teke vare på, samstundes som familien som eig grunnen får høve til å sjå til gode sine draumar om å kunne samlast og å kunne eige ein flik av heimejorda. Såleis er helseaspektet teke vel i vare.

Miljø kan vere både å sikre store nok og varierte nok biotopar til at dei dyr og fuglar som har leveområdet sitt på ein stad, har plass til å utfalde seg. Men det er og sjølvstakt at miljø er knytt til løysingar for å take vare på avfall, korleis veg og bygg vert plassert i terrenget og

korleis menneska oppfører seg i naturen og dei områda dei tek i bruk.

I det høvet som gjeld her, vil bygga som vert reist kunne utformast i trå med tilhøva på staden. Tomtane får lite omfang, og naturområda vert så godt som ikkje endra. Vegen er alt bygget, vassforsyning finst på staden og avløp vil ein løyse på ein måte som gjer at naturen ikkje vert ureina.

Tilgjenge kan vurderast både som tilgjenge for folk flest, at dei kan ferdast i eit område på same måten både før og etter at eit nytt tiltak er sett i verk. Folk må kunne sole seg og fiske, dei må kunne trene eller spasere, dei må kunne gå i skogen som før.

Tilgjenget for folk flest i området på Keilegavlen er først og fremst avgrensa av at området stort sett er landbruk. Omsynet til at landbruk skal utfalde seg, sett grenser for kva andre som ferdast i området kan føretake seg.

Tiltaket det er søkt om er ikkje til hinder for utfolding for landbruket og det vil heller ikkje vere til hinder for at folk flest kan nytte området på same måten som til no, etter at nye hytter er komme opp.

Tryggleik vert ikkje endra. Det vert knapt meir trafikk, knapt synlege endringar i terrenget og ingen inngrep som aukar faren for dei som normalt ferdast i landskapet.

På denne bakgrunnen kan ein sjå det slik at tiltaket har overvekt av positive effektar knytt særleg til helse, men og til tilgjenge. Tiltaket har få eller ingen negative effektar for dei omsyna som arealføremålet skal take i vare. Dette går fram av drøftingane knytt både til landbruket og til strandsona.

Då fylkesmannen handsama den førre søknaden i 2012, var ei viktig grunngeving for avslaget at kommuneplanen berre var to år gammal, og at det såleis berre var kort tid sidan kommunen hadde vurdert kva arealbruk ein ynskte i dei ulike områda. Det vart synt til at eit område for hyttebygging var lagt ut på naboeigedommen litt lenger nord. Dei tre tomtene som det var plass til i perioden i dette området er delt frå, og det er grunneigar der som står for dette. Det er såleis ikkje plass til enno tre tomter her.

Det er søkt om å få dele frå tre tomter. Dette kan sjåast som eit lite hyttefelt. Å omdisponere areal frå LNF til fritidsbustader i eit slikt omfang burde kanskje helst gjerast i samband med rullering av arealplanen på staden? Å dele frå utan overordna plan slik det her er søkt om, kan gjerde det vanskeleg å avslå liknande søknader i framtida.

Som drøftinga syner er det argument både for og imot tiltaket det er søkt om. Administrasjonen meiner likevel at omsynet til gjeldande planar, til det strenge vernet som strandsona har og til spørsmålet om presedens, tilseier at kommunen i denne saka ikkje bør tilrå dispensasjon. Det er viktig for truverdet til planar og dei prosessane som ligg bak gjeldande planar, at det ikkje skal vere kurant å få dispensasjon. Tiltaket det er gjeld kan sjåast som etablering av eit nytt lite felt for fritidsbusetnad i eit område som er dobbelt verna mot slikt tiltak – gjennom arealføremålet og strandsonevernet.

Administrasjonen rår frå at det vert gjeve dispensasjon.

Vurdering av deling – pbl §20-1 jf.§26-1:

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår tilhøve 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 skikka til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld løyve til å dele frå 1500m² som skal nyttast som tre tomter til hytte.

I søknaden er tomtene synt som samanhengande i ei rekke og plassert nord – syd på tvers av stigninga i terrenget. Det kan tenkast at plasseringa i høve til terreng og omgjevnader vil verte betre om tomtene vert plassert langs same kote – meir i søraust – nordvestleg retning. Dette meiner sakshandsamar bør kunne vurderast endeleg i samband med oppmåling av tomtene.

Føremålet med ei slik vurdering, må vere å sikre best mogeleg omsyn til naturen og dei omsyna som gjeld i strandsona og at bygga som skal plasserast kan gli inn i terrenget så godt som mogeleg.

Delinga slik det er søkt om er i strid med føresegner og lover. Drøftinga over syner etter administrasjonen sitt syn at det ikkje er grunnlag for dispensasjon frå gjeldande plan eller frå forbodet mot tiltak i strandsona. Det er såleis heller ikkje grunnlag for å gje løyve til deling.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - gbnr 124/2 Kjeilegavlen - areal til tre hyttetomear

Kopi til: