



Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS
5649 Eikelandsosen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/6329 - 23/1637

Saksbehandlar:
Kjartan Medaas
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:
16.01.2023

Dispensasjon frå plankrav - gbnr 102/8 Vabø

Administrativt vedtak: Saknr: 040/23

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav om regulering i kommunedelplan for Lindås for oppretting av ny grunneigedom.

Med heimel i plan- og bygningslova §26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing

Tiltak: Dispensasjon og deling
Byggjestad: Gbnr 102/8
Tiltakshavar: Synnøve Nesse
Ansvarleg søkjar: Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom på omlag 810 m² frå gbnr 102/8. Tomta skal nyttast til oppføring av nytt bustadhus for ein av arvingane til tiltakshavar.

Gbnr 102/8 er registrert med eit areal på 29.5 da i matrikkelen og er bygd med våningshus og naust.

Det er gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrslø frå kommunevegen. Likeins er det gjeve løyve til omdisponering av omlag 80m² innmarksbeite til tilkomstveg til tomta.

Parsellen som vert søkt frådelt er registrert som innmarksbeite i NIBIO sitt gardskart.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming ved mottak av tilleggsopplysningar den 11.11.2022. Frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Aralet er uregulert og sett av til bustadformål i kommunedelplan for Lindås (KDP). I punkt 2.2 i KDP er det sett krav om at areal som er sett av til bygg- og anleggsformål skal inngå i reguleringsplan før det mellom anna vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom.

Uttale frå annan styresmakt

Tilkomstvegen til parsellen går over dyrka mark og arealet er sett av til LNF formål i KDP. Landbruksavdelinga i Alver kommune har i vedtak saknr. 1257/22 datert 07.11.2022 gjeve samtykke til omdisponering av 0,08 da innmarksbeite til veg.

Saka har vore sendt Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Statsforvaltaren i Vestland skriv i sin uttale at det ser ut til at det er ledige bustadtomter i regulert område i nærleiken. Dei kan derfor ikkje sjå at det er eit behov for dispensasjon for å kunne tilby bustadtomter i området. Videre peikar Statsforvaltaren på krav om reguleringsplan skal tolkast strengt i strandsona. Statsforvaltaren meiner at sjølv om KDP har byggjegrense mot sjø gjeld pbl. § 1-8 første ledd for området («Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag»).

Vestland fylkeskommune og Alver kommune v/ kulturavdelinga har også hatt saka til uttale. Dei har ikkje kome med uttaler.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om reguleringsplan sett i punkt 2.2. i føresegnene til kommunedelplanen. Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

§19-2 Dispensasjon:

Det søkes om dipsensasjon fra plankravet i kommuneplanen pkt. 2.2 om fritak for reguleringsplan på eiendommen.

Den omsøkte fradelingen er ment som enebolig tomt, og eiendommen ligger i gult som er boligformål. Det er allerede gitt tillatelse til å anlegge vei over jordbruks areal, i tillegg er det gitt tillatelse til økt avkjørsel til kommunalvei.

Det vil være svært høye kostnader ved å regulere eiendommen, noe som kan sette prosjektet i fare. Ansvarlig søker mener at slike kostnader er unødvendig å påføre en til tiltakshaver som ønsker å flytte tilbake til sitt barndoms «paradis». Det vil også være veldig tidkrevende med utarbeidelse av en reguleringsplan.

På bakgrunn av overnevnte kan vi ikke se at fradeling av en boligtomt som allerede har formål som bolig, vil sette formålet bak kommuneplanens § 2.2 vesentlig til side ved å gi dispensasjon til å fradele til en bolig eiendom. Dermed er fordelen klart større enn ulempen ved å gi tillatelse til den omsøkte fradelingen

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr 102/25. Gbnr 102/25 vil grensa opp til omsøkt parsell. Merknaden går på dispensasjon frå 100 metersbeltet langs sjø, LNF område og påpeiking av andre forhold som må avklarast i samband med søknaden. Det vert vidare

peikt på tap av utsikt og innsyn frå tiltenkt bustad. Til slutt vert det peika på at det er ledige tomtar i regulert felt som kan nyttast i staden for omsøkte parsell.

Søkjar har kommentert merknaden.

Vatn og avlaup (VA)

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på at den nye grunneigedomen vil få forsvarleg tilgang til hygienisk trykt og tilstrekkeleg drikkevatt og sløkkevatt jf. Pbl. § 27-1. Det er heller ikkje lagt fram erklæring om rett til å føra vassleidning over annan grunn.

Søkjar har lagt fram erklæring om rett til tilkopling privat vassverk.

Det er ikkje lagt fram utsleppsløyve eller førehandstilsegn om tilknytning til offentleg avløpsanlegg som går over parsellen jf. Pbl. § 27-2. Heller ikkje erklæring om rett til å føra avløpsleidning over annan grunn er lagt fram.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Søkjar har lagt fram erklæring om rett i fast eigedom for vegrett over gbnr 102/8. Alver kommune ved avdeling for samferdsel, veg-, vatn- og avløpsforvaltning har i vedtak datert 03.08.2022 gjeve utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse frå kommunal veg.

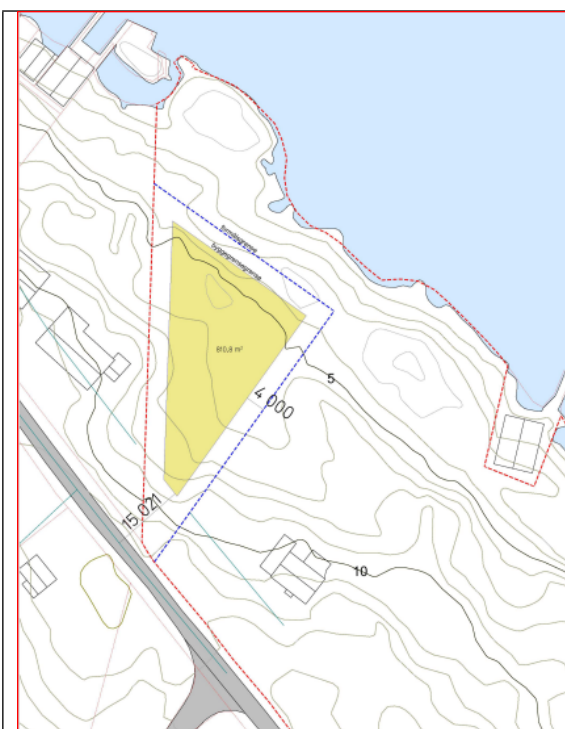
Parkering vert på eigen tomt.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

Plassering

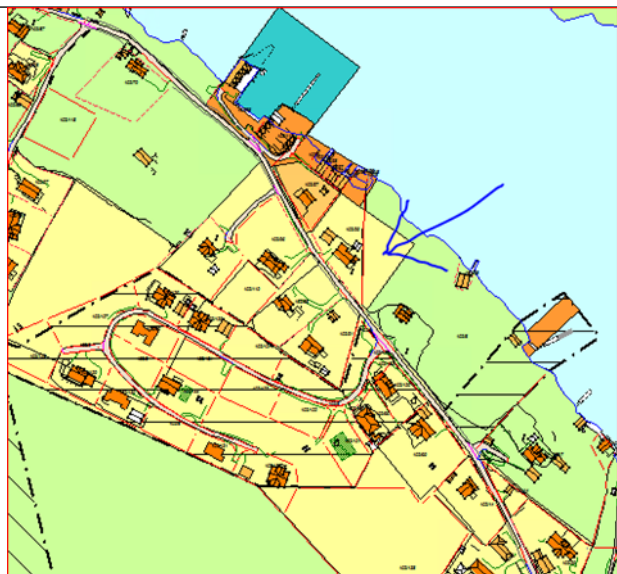
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan mottaken 26.08.2022.



Figur 1 Situasjonsplan



Figur 2 Ortofoto 2020



Figur 3 Kommunedelplan for Lindås

VURDERING:
Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

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

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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.

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

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er i følgje søkjar eit ønskje frå ein av arvingane til eigar om å byggja bustadhus på parsellen. Ein ønskjer å busette seg med familie på eigedomen og la borna få veksa opp i landlege omgjevnader.

Parsellen er registrert som innmarksbeite i NIBIO sitt gardskart. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Men arealet er sett av til bustadformål i KDP. Det fører til at jordlova ikkje har verknad for arealet jf. Jordlova §2.

Oppretting av ny grunneigedom er derfor ikkje avhengig av løyve til omdisponering og deling etter jordlova. Det er gjeve løyve til omdisponering av areal som går med til tilkomstveg for parsellen.

Kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess der både offentlege og private har fått uttale seg. Planen er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Det er derfor uheldig at endringar skjer gjennom dispensasjonar og ikkje gjennom opne planprosessar. Kommunen er samd med Statsforvaltaren i at beste måte å forvalte strandsona er gjennom ein planprosess.

Slik administrasjonen vurderer det vil ikkje oppretting av omsøkt tomt endre på allmenta sin tilgang til natur og turområde. Heller ikkje grønt strukturen i området vert vesentleg endra gjennom oppretting av ny grunneigedom. Dette ut frå at området består av spreidd utbygging av hus og hytter. Eit løyve til deling vil ikkje få konsekvensar for helse og tryggleik. Oppretting av tomt vil i ein viss grad endre på dei visuelle kvalitetane i området og medføre endring av landskapet og kulturmiljøet.

Vurdering av omsynet bak føresegna.

Omsynet bak reguleringsplankravet er å sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av eit område. Plankravet er med på å sikre ein open og føreseieleg prosess der både offentlege og private partar får medverke.

Det ligg regulert bustadfelt; Vabø bustadfelt planid 1263-26102006, like ved omsøkt tomt. Det er fleire ubygde tomter i feltet. Det er soleis ikkje slik at ein er avhengig av få delt frå tomt som omsøkt for å kunne bygge hus på Vabø.

Den omsøkte parsellen ligg i ytterkant av eit innmarksbeite. Parsellen grensar til bustadeigedom gbnr 102/25. Tomta vil derfor ikkje føra til ei oppsplitting av eit samanhengande beiteareal.

Pbl. § 1-8 Forbod mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag slår fast at det skal takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser i 100 metersbeltet langs sjøen.

Tomta vil ligga omlag 5 meter høgare enn sjøen og berre vera omlag 10 meter frå strandlina. Tomta ligg klart innafør 100 metersbeltet og verka privatiserande på standsona. Dette sjølv om allmenta nødvendigvis ikkje i stor grad vil opphalda seg i dette område. Det er etter administrasjonen si vurdering at også nærliggande område til strandlina er viktig med tanke på allmenta si oppleving av strandlina og dei eventuelle kvalitetane denne har. Ut frå byggjegrensa som er sett i KDP kjem akutell tomt utanfor byggjegrensa mot sjø. I føresegnene til KDP punkt 2.6.1 står følgjande: «*Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggjegrense for byggeområde og område for spreidd utbygging i kartet som erstattar den generelle forbodssona på 100 meter.*»

Vurdering av strandsona og allmenta sin tilgang til denne er soleis vurdert i kommuneplanprosessen. Slik tomte er utforma og slik førebels utkast til plassering av bustadhuset viser, vil huset komme nærare sjøen enn dei eksisterande husa. I ein reguleringsplan ville ein gått grundigare inn i vurderinga av husplassering, byggeareal, grøntareal, leik og anna fellesareal.

I dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona lang sjøen er tidlegare Lindås kommune plassert i sone 2. Der sone 1 har størst trong for vern og sone 3 minst. Byggeforbodet i sone 2 skal som hovudregel praktiserast strengt i planlegginga. Dispensasjonar skal unngåast i sentrale områder der presset på areala er stort. Kommunen vurderer at presset på areal ikkje er særst stort i område Vabø. Det er også regulert småbåthamn i nærleiken.

Planretningslinene er først og fremst laga med tanke på arealplanlegging. Dei gjev likevel ein peikepinn på korleis kommunen skal handterer enkeltsaker i strandsona. Ut frå vurderingane ovanfor kring byggjegrensa vil ikkje administrasjonen legge stor vekt på planretningslinene i denne konkrete saka, men likevel ha desse med i vurderinga.

Administrasjonen legg i vurderinga vekt på landbruksavdelinga si vurdering av tomte som ligg på innmarksbeite på bruket ikkje får vesentleg svekka arealressursar ved ei frådelling. Areallet er nokså skrint og ikkje eigna til fulldyrking.

Nabo, eigar av gbnr 102/25, er kritisk til at det vert gjeve dispensasjon frå plankravet for oppretting av bustadtomt. Dette mellom anna ut frå mogleg tap av utsikt mot sjø og innsikt. Dette er faktorar som ville vore vurdert i ein reguleringsplan. Kommunen må i vurderinga også ta omsyn til nabo sitt syn på saka.

Kommunen er av den oppfatning at oppretting av ny grunneigedom som omsøkt er uheldig med tanke på at mellom anna plassering burde vore nøyare vurdert gjennom ein reguleringsplan. Også faren for presedensverknad med å gje dispensasjon er stor.

På ei anna side er det mange faktorar som talar for å gje dispensasjon i denne saka. Mellom anna at ein kan nytta eksisterande avkøyrsløse og teknisk infrastruktur er på plass i området. Det

går mellom anna offentleg avløpsleidning over parsellen. Oppretting vil ikkje vesentleg svekka moglegheit for landbruksdrift på bruket og arealet er sett av til bustadformål i KDP.

Kommunen vurderer ut frå ovannemnde at omsynet bak kravet om at arealet skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til mellom anna deling ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom.

Vurdering av fordelar og ulemper.

Både vilkåret om omsyna bak føresegnene vert sett vesentleg til side og vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene må vera oppfylte for at kommunen kan gje dispensasjon. Etersom kommunen vurderer at omsynet bak føresegnene ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon vert fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon også vurdert.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Det er ein fordel for bygda og lokalsamfunnet at folk vil busetja seg på Vabø. Men dette er i stor grad teken høgde for gjennom opparbeiding av bustadfeltet på vestsida av kommunevegen.

Dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling bør det setjast vilkår om at den nye grunneigedomen får gjerdeplikt. Dette vil vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar.

I vurderinga av fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon frå reguleringskravet finn administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon er vesentleg større enn ulempene. Administrasjonen vurderer at ein fordel for allmenta med å gje dispensasjon i tillegg til fordelar for søkjar er busetjingsomsyn. Ein vil sikra at det kjem yngre krefter til bygda.

Søknaden er i hovudsak grunngjeven med økonomiske forhold i samband med regulering og at det vil vera ein tidkrevjande prosess. Dette er forhold om kommunen ikkje kan vektlegge i vurdering om av om det kan gjevast dispensasjon.

Kommunen finn likevel at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene er stetta.

I denne saka har Statsforvaltaren uttalt at han ikkje kan sjå at det er eit behov for dispensasjon for å kunne tilby bustadtomter i området.

Faren for å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy er stor i saker som denne og det er fare for at ein dispensasjon vil skape presedens i liknande saker.

I og med at Statsforvaltaren ikkje direkte har frårådd at det vert gjeve dispensasjon i saka ser kommunen det slik at nasjonale eller regionale interesser ikkje vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå krav om regulering i kommunedelplanen er stetta. Krava sett i plan- og bygningslova §§27- 1 og

27- 2 til vassforsyning og avlaup er ikkje stetta. Det vert derfor ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom

Aktuelt regelverk

- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkelloa § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/6329

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Anne Karin Nesse	Hans Hauges Gate 14	5033	Bergen
Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS		5649	Eikelandssosen
Synnøve Nesse	Nedre Blekeveien 2a	5003	BERGEN