

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
082/14	Plan- og miljøutvalet	PS	18.06.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	14/3738

Gbnr 145/12 Fosse. Avslag på søknad om deling av tomt med påståande hus.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - gbnr 145/12 Fosse indre

Søknad om deling - gbnr 145/12 Fosse indre - ny grunneigedom

Kart og situasjonsplan

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i pbl.§19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kravet om regulering før deling kan finne stad.

Med heimel i pbl. §20-1 vert det heller ikkje gjeve løyve til deling av gnr,145 bnr.12 slik det er søkt om og synt på kart merkt vedlegg 2b i søknaden.

Plan- og miljøutvalet - 082/14

PM - behandling:

Framlegg frå Kåre Romarheim-Krf:

Med heimel i Pbl. §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kravet om regulering frå føresegnene i kommuneplan pkt. 1.1 for omsøkte deling med fylgjande grunngjeving:

Tiltaket ligg plassert i ein utkant av eit område som er avsett til bustadføremål og vil ikkje vanskeleggjera eller vera øydeleggjande for seinare regulering av gbnr 145/12.

Då omsøkte tomt er bebygd vil ikkje delinga føra til at det vert ei ny bustadeining i området.

Delinga fører ikkje til auka trafikk på Fv. 404, då deling ikkje vil føra til oppføring av ny bustad.

Med heimel i Pbl §20-1 vert det gjeve løyve til deling av gbnr 145/12 som synt på kart vedlagt søknaden.

Vassforsyninga til bustaden er frå offentleg vassverk. Kloakken er tilknytt privat fellesanlegg med utslepp til sjø. Tilkomst til omsøkte eigedom føl opparbeidd privat veg over hovedbruket. Denne infrastrukturen er tidlegare godkjent av kommunen, og eigar av gbnr 145/12 har skriftleg gjeve løyve

til å nytta dei tekniske anlegga for omsøkte eigedom over hovedbruket.

Nødvendige rettigheter for framføring av veg, vatn og avløp skal tinglysast seinast samtidig med tinglysing av frådelt eigedom.

Framlegg frå Kåre Romarheim-Krf vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i Pbl. §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kravet om regulering frå føresegnene i kommuneplan pkt. 1.1 for omsøkte deling med fylgjande grunningjeving:

Tiltaket ligg plassert i ein utkant av eit område som er avsett til bustadføremål og vil ikkje vanskeleggjera eller vera øydeleggjande for seinare regulering av gbnr 145/12.

Då omsøkte tomt er bebygd vil ikkje delinga føra til at det vert ei ny bustadeining i området.

Delinga fører ikkje til auka trafikk på Fv. 404, då deling ikkje vil føra til oppføring av ny bustad.

Med heimel i Pbl §20-1 vert det gjeve løyve til deling av gbnr 145/12 som synt på kart vedlagt søknaden.

Vassforsyninga til bustaden er frå offentleg vassverk. Kloakken er tilknytt privat fellesanlegg med utslepp til sjø. Tilkomst til omsøkte eigedom føl opparbeidd privat veg over hovedbruket. Denne infrastrukturen er tidlegare godkjent av kommunen, og eigar av gbnr 145/12 har skriftleg gjeve løyve til å nytta dei tekniske anlegga for omsøkte eigedom over hovedbruket.

Nødvendige rettigheter for framføring av veg, vatn og avløp skal tinglysast seinast samtidig med tinglysing av frådelt eigedom.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Eigedom:	gnr.145 bnr.12 Indre Fosse i Lindås
Adresse for eiged.:	Skarsvegen 269, 5911 Alversund
Type tiltak:	Deling av grunneigedom
Heimelshavar:	Fridtjof Fosse og Åshild Fosse
Søker:	Fridtjof Fosse og Åshild Fosse

Saka gjeld:

I søknad stempla motteke i Lindås kommune 15.04.2014, vert det søkt om løyve til å dele frå om lag 2000m² tomt med eksisterande bustadhus.

Planstatus/dispensasjonar:

Tiltaket ligg i eit område sett av til bustadbygging. I dei generelle føresegnene pkt.1.1. er det krav til regulering før tiltak etter §§20-1 og 20-2 vert tillate. Deling slik det er søkt om er eit tiltak i høve til §20-1, og det er såleis naudsynt med dispensasjon frå kravet om regulering. Gnr.145/12 er landbruk. Deling må handsamast etter jordlova §12, sjølv om området der tiltaket ligg er sett av til bustad.

Tilkomst:

På parsellen som skal delast frå står i dag ein «eksisterande einebustad» som høyrer til bruket. Det går alt i dag veg til huset over landbrukseigedommen. I erkærning som følg saka, vert det gjeve rett til bruk og vedlikehal av bilveg, vatn, kloakk til den fradelte eigedommen over hovudbruket. Erklæringa vil verte tinglese dersom deling vert godkjend.

Det er ikkje naudsynt med utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp.

Vassforsyning og avløp:

Det er offentleg vassverk på staden og huset er knytt til dette. Avløp er via felles avløpsleidning og slamavskiljar til sjø.

Nabovarsel:

Naboane er varsla og ingen har komme med merknad.

Landbruksfagleg vurdering:Om gnr.145 bnr.12:

Eigedommen har eit samla areal på 70,1da. Innmarksareala er små – 3,3da fulldyrka, 0,8da overflatedyrka og 5,4da beite. Det aller meste av beitet ligg innafor område sett av til bustadføre mål. I dette området ligg og alle bygningar og det meste av gardsvegen. I LNF området ligg 52,2da skog av sær s høg bonitet samt fulldyrka of overflatedyrka areal. Eigedommen er ikkje i drift. Driftsbygningen er ikkje tidmessig.

I høve til dei tema som skal vurderast etter jordlova §12, kan ein ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil endre bruksstrukturen, svekke omsynet til vern av arealressursane, endre tilhøva for drift vesentleg, eller skape ulemper for landbruket i området. I arealplanen for kommunen er beitemarka godkjend omgjort til bustadområde.

Deling i høve til jordlova §12 vert tilrådd.

Vurdering av dispensasjon pbl §19-2:

Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane med 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.

Søknaden gjeld frådelling av om lag 2000m² areal med påståande hus, i eit område som i kommuneplanen er sett av til bustad, i eit større samanhengande bustadområde langs FV 404 på Fosse Indre og Ytre.

I slike område gjeld pkt.1.1 i dei generelle føresegnene med krav om regulering før deling. I tillegg er det i pkt 2.9 i føresegnene sett krav om bygging av gang- og sykkelveg før dei avsette bustadområda B28 og B29 kan takast i bruk. Desse områda ligg like ved det huset ein no vil dele frå.

Frådelling slik det er søkt, fører til at det vert oppretta ein ny bustadeining i området. Ein sett då igong ein prosess med fortetting og utvikling av bustadområdet utan at kravet om regulering er komme i møte. Førebels er heller ikkje gang- og sykkelveg komme på plass.

Veg til det frådelt huset går gjennom eit tun på landbrukseigedom. Nett no er det familie som skal eige huset, men etter deling vil huset vere fritt omsetteleg og om litt kan det vere utanforståande som eig huset. Deling slik det er søkt kan såleis på sikt føre til ulemper for landbruksdrifta. Ved regulering kunne ein funne anna løysing på veg til huset, og grunnlaget for konflikt ville verte borte. Det er meldt inn andre søknadar om å få dele frå tomt i området. Det er og her ynskje om dispensasjon frå kravet om regulering.

I området på begge sider av FV404 der bustadområda ligg, er det mange eldre bustadar og hytter. Området er attraktivt og det kan lett komme fleire søkandar om tiltak og fritak frå kravet om regulering. Samstundes er det eit bratt og ulendt terreng der regulering kunne bidra til å finne dei beste løysingane for veg, vatten og avløp. Utbygging litt etter litt kan øydelegge for å finne dei beste og heilskplege løysingane. Det kan føre til konflikt og probelm, som regulering kunne bidra til å unngå.

Ved stadig fleire nye hus vil talet på ungar truleg auke. Skulevegen langs RV404 er smal og svingete, og sykling eller gåing langs vegen kan føre til ulykker og farlege situasjonar. Kravet om at gang- og sykkelveg må komme før vidare utnytting er såleis eit vel grunngjeve krav.

Som drøftinga over syner, ligg det ikkje til rette for å gje dispensasjon frå kravet om regulering. Vidare bygging i området utan at det er lagt til rette for dei beste løysingane for veg, vatten og kloakk opnar for at tilhøva for miljø, tryggleik, tilgjenge og helse vert dårlegare over tid. Ei samla vurdering tilseier at ein ikkje bør gje dispensasjon frå føresegnene til kommuneplanen for oppretting av ny bustadeigedom i området.

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

Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i strid med lova føresegn, vedtek 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 vert ikkje gjeve dispensasjon frå kravet om regulering før tiltak kan gjennomførast (pkt.1.1 i føresegnene). Såleis vil deling slik det er søkt om vere i stird med føresegnene. Løyve til deling vert ikkje gjeve.

Vedlagde saksdokument:

Søknad og kart.

