

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
152/16	Plan- og miljøutvalet	PS	14.12.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	16/2423

Søknad om frådeling av bustadtomt - gbnr 58/7 Lygre indre

Vedlegg :

Erklæring om rettighet i fast eigedom Dokument 16/106793-3 Uttale til dispensasjonsøknad - Fv. 404 - Gbnr 58/3 og 7 Lygre indre Lindås Kommune Lygra 04 Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplan - gbnr 58/7 Lygre indre Kulturminnefagleg fråsegn - gbnr 58/7 - Lygre indre - dispensasjon frådeling Uttale til søknad om dispensasjon for frådeling til ny bustadtomt - gbnr 58/7 Lygre indre disp Gbnr 58-7 oversiktskart Gbnr 58-7 ortofoto 2009 Gbnr 58-7 kdp Søknad om løyve til tiltak - gbnr 58/7 Lygre indre Søknad om avkjørsel til Statens vegvesen Nabovarsel

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden til frådeling av bustadtomt på gbnr 58/7. Søknaden vert avslått.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

.....

Framlegg frå Ø. Moldeklev-Frp:

Som rådmannens, men tak vekk ikkje i teksten, og strykje siste linje

Plan- og miljøutvalet - 152/16

PM - behandling:

Framlegget frå Frp og H fekk 4 røyster (Frp, H) og fall.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 6 røyster (Krf, Sp, Ap)

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden til frådelling av bustadtomt på gbnr 58/7. Søknaden vert avslått.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Dersom plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon skal saka sendast til regionale mynde til klagevurdering.

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om frådelling av bustadtomt med storleik oppgitt til 1 400 m², frå gbnr 58/7 Lygre indre. Søknaden omfattar også ny tilkomstveg til gbnr 58/7, det vil seia både til eksisterande våningshus og omsøkt tomt.

Planstatus

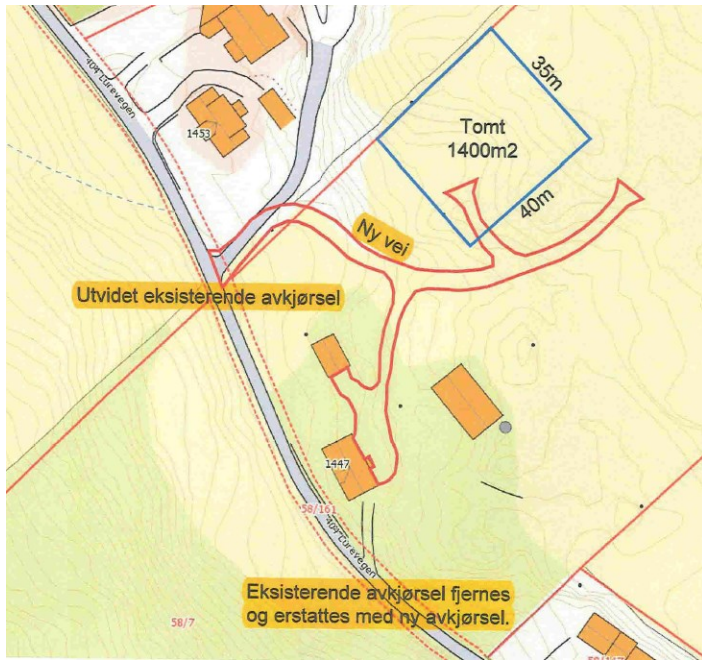
Eigedomen ligg i område som er omfatta av Kommunedelplan Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vedtatt 27.11.2015. Området er i planen sett av til LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk.

I følgje gardskartet frå NIBIO er delar av det berørte arealet registrert som innmarksbeite. Frådelling av arealet vil krevja at det vert gitt samtykke til omdisponering etter jordlova.

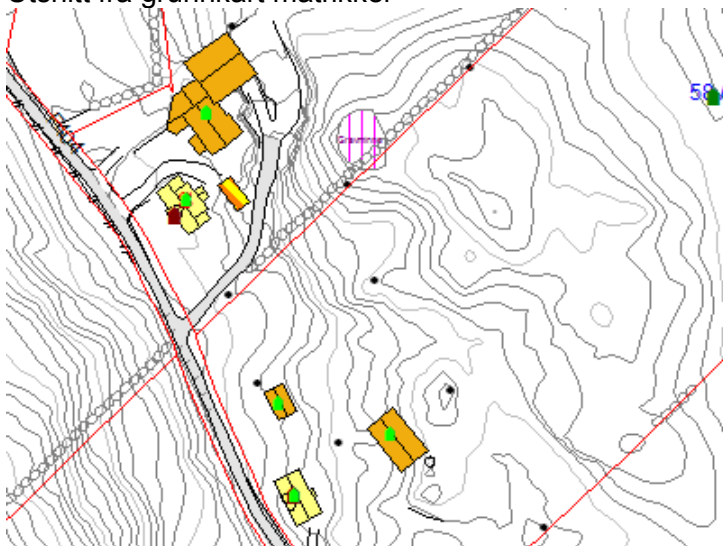
Det er registrert eit automatisk freda kulturminne i området. Dette er ein gravhaug frå jernalder, jf Askeladden – id 45456. Gravhaugen ligg i grensa mellom gbnr 58/3 og 58/7. Den delen av gravminnet, med sikringssone, som ligg på gbnr 58/7 ligg innanfor arealet som er søkt frådelt. På kartet er gravminnet vist utan sikringssone (5 meter).

Tiltaket er i strid med gjeldande plan og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå LNF-føremålet før tiltaket kan godkjennast.

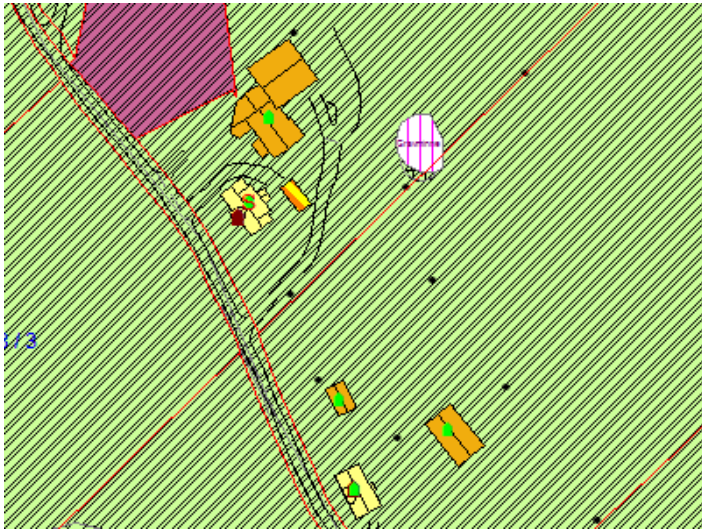
Omsøkt tiltak:



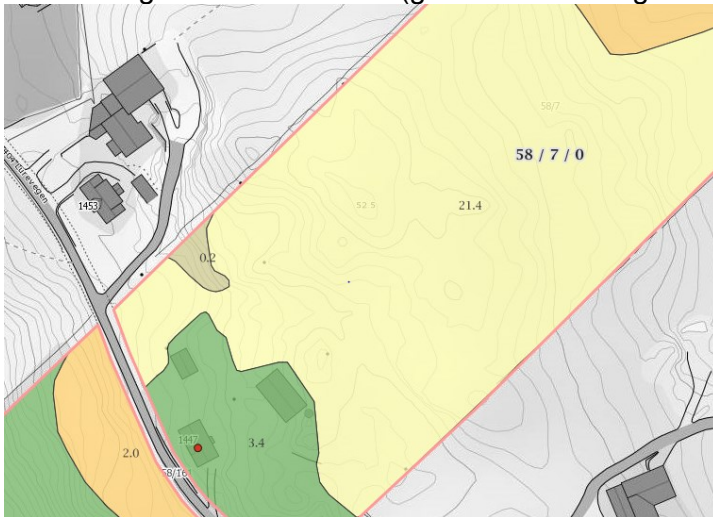
Utsnitt fra grunnkart matrikkel



Utsnitt fra kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden



Utsnitt frå gardskart frå NIBIO (gult område er registrert inmarksbeite)



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Søker med dette om dispensasjon frå **«kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden»** for frådeling av ny bustadtomt med formål å byggja ny einebustad, samt etablering av ny tilkomstveg på Gnr.58/Bnr7 Lygre indre på Lygra.

Begrunnelse:

Årsak til dispensasjonssøknaden er at det omsøkte arealet er avsett til LNF-føremål i kommuneplanen for området.

Gravminne:

I ytterkant på den omsøkte tomten ligg eit gravminne, men dette vil ikkje koma i konflikt med bygningen som er tenkt oppført. Eit alternativ vil også kunne være å flytte tomten litt mot sør/aust.

Avkjørsel:

Når det gjeld den omsøkte avkjørsle er denne søkt om å flytta slik at det vert felles med avkjørsle til driftsbygningane på Gnr 58/Bnr 3. Denne vil då dekke all tilkomst til Gnr 58/Bnr 7. Dagens svært uoversiktlege avkjørsle til Gnr 58/Bnr 7 kan då stengjast. Eksisterande avkjørsle er heller ikkje brukande for den vidare drifta på bruket då det ikkje er mogeleg å svinge mot høgre når ein skal ut på hovudvegen. Ein vil med den nye avkjørsle ikkje oppnå meir enn ca. 65 m sikt mot sør, (80km sone krev 100m) men likevel betydeleg betre enn dagens avkjørsle frå Gnr 58/Bnr 7 der sikt mot nord er tilnærma 0m. Dei fleste avkjørslene på Lygra har dårlegare sikt enn den som er tenkt nytta her, så reduksjon av fartsgrensa til 50km/t på heile Lygra, på linje med dei andre bygdene på strekninga mellom Seim og Lygra, er kanskje den mest trafikksikre løysinga. Også nyare bygg på Lygra som er bygd på 2000 tallet og seinare har for kort sikt iht. reglane, og desse har fått dispensasjon innvilga. Det er ingen alternative betre plasser å legge avkjørsle, så me meiner at fordelane her langt overstig ulempene.

LNF område:

Den omsøkte tomten ligg i eit område ikkje egna for jordbruk (anna enn beiting), og ligg i tillegg mellom to andre hus så ulempene med å tillate bygging her må sjåast på som små sett opp mot fordelane. Det er ingen andre tomtar til salgs på Lygra p.t., og ein tomt her er relativt lett å opparbeida og ligg i nær tilknytning til veg.

Lygra er i dag prega av ein busetnad med eit stort innslag av eldre personar, der mange av bruka ikkje har fast busetnad, og det er få hus til salgs då dei fråflytta bruka blir nytta som fritidsbustader. Meiner derfor det er viktig å finna løysingar for unge familiar som vnskier å busetja seg fast i området.

Totalt sett meiner me dette vil gi eit begrensa inngrep i kulturlandskapet, og at det bør kunne gi grunnlag for å innvilge dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune, Statens vegvesen og landbrukskontoret. I tillegg har søknaden vore på høyring til Bjørgvin bispedøme då omsøkte frådelling berre ligg om lag 100 meter frå Lygra kyrkje, jf rundskriv T-3/00.

Statens vegvesen har i skriv datert 03.10.2016 gitt uttale i saka. Vegvesenet rår frå å gje dispensasjon til frådelling då siktforholda i avkjørsle ikkje er tilfredsstillande, men vil godkjenna ei flytting av avkjørsle for eksisterande våningshus på gbnr 58/7 på vilkår. Statens vegvesen skriv mellom anna:

Konklusjon:

- 1) Statens vegvesen finn etter ei samla vurdering av tilhøva på staden at det kan opnast for at avkøyrsla til bnr. 7 kan flyttast til avkøyrslpunktet til bnr. 3. Vi finn at fordelane ved å få stenge dagens avkøyrsla til bnr. 7 veg opp for ulempene med at siktkravet i avkøyrsla til bnr. 3 ikkje er oppfylt. Vi vil i så fall sette særlege vilkår knytt til opparbeiding av frisikt, samt stille krav om at avkøyrsla til bnr. 3 vert stengt.
- 2) Statens vegvesen rår frå å gje dispensasjon til frådelling av ny tomt på bnr. 7. Bakgrunn for dette er at siktkforholda i avkøyrsla til bnr. 3 ikkje er tilfredstillande, og at tiltaka som må gjennomførast for å oppnå tilfredstillande sikt er omfattande. Dei trafikkmessige fordelane ein oppnår ved å ved å stenge avkøyrsla til bnr. 7 vert ikkje vegd opp av ulempene dersom det medfører ytterlegare auke i bruk av avkøyrsla på bnr. 3.

Statens vegvesen ber om å få vedtak etter plan- og bygningslova oversendt for eventuell klagevurdering og eventuell vidare handsaming etter veglova.

Statens vegvesenet skriv elles i brev datert 22.11.2016 at dersom kommunen vurderer å gje dispensasjon til deling kan det vera relevant å først handsama søknaden etter veglova.

Hordland fylkeskommune har i skriv datert 21.11.2016 vurdert søknaden som regional styremakt for kulturminnevern. Dei rår frå at det vert gitt dispensasjon og skriv mellom anna:

Kulturminnefagleg vurdering

Lygra er kjend for sitt lyngheilandskapet med stor tidsdjupne. Dette kulturlandskapet er sjeldant og framståande i nasjonal og internasjonal samanheng. Riksantikvaren jobbar med eit nytt verkty for kommunane ved etablering av register over kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA). Lyngheiane på Lygra er tatt med i dette prosjektet. Meir informasjon om KULA-prosjektet finn ein her: <http://www.riksantikvaren.no/Prosjekter/Kulturhistoriske-landskap-av-nasjonal-interesse>.

Lygra er rekna for å vere ein gammal kongsgard, frå Olav Haraldssons tid, og den var krongods gjennom heile mellomalderen fram til midten av 1600-tallet. Garden er rik på automatisk freda kulturminne, her ligg det mellom anna fleire gravminne frå jernalder og ein kyrkjegard frå mellomalder. Sjurhøggen ligg i grense mellom bnr. 3 og 7, aust for tunet på bnr. 3. Arealet elles rundt gravminnet er eit relativt opent kulturlandskap. Jamfør nasjonale føringar i høve kulturminneforvaltninga er det eit mål å bevare automatisk freda kulturminne i eit mest mogleg urørt kulturhistorisk landskap.

Frådelling av tomt er ikkje i strid med kulturminnelova, men saka gjeld frådelling av tomt med føremålet bustadbygging. Utbygging av den omsøkte tomte og bygging av den nye tilkomstvegvegen vil få ein dominerande verknad i kulturlandskapet. Bustadbygging og bygging av tilkomstvegen til tomte vil medføre både inngrep i automatisk freda gravminnet og at kulturminnet vert utilbørleg skjemma, og dermed omfatta av § 3 i kulturminnelova. Den planlagde frådellinga med bustadføremål og den nye tilkomstvegen kan difor ikkje sameinast med godt vern av det automatisk freda kulturminnet med Askeladden-id. 45456.

Konklusjon

Den omsøkte frådellinga med føremål bustadtomt og den nye tilkomstvegen vil medføre inngrep i automatisk freda kulturminne og vil verke utilbørleg skjemma for kulturminnet. Hordaland fylkeskommune rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til frådelling av bustadtomt og bygging av tilkomstveg på Lygra indre gnr. 58, bnr. 7 i Lindås kommune. Vi ber kommunen om å få oversendt vedtak i saka for vurdering av eventuell klage.

Fylkesmannen i Hordaland rår i skriv datert 25.11.2016 frå at det vert gitt dispensasjon. Dei skriv :

LNF-føremålet opnar ikkje for utbygging anna enn naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. KDP § 4.1. Det skal takast særlege omsyn til landbruksverdiar og kulturlandskap ved handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor omsynssone landbruk, jf. KDP § 7.6.

Ein del av det omsøkte arealet er registrert som innmarksbeite av Norsk institutt for skog og landskap. Frådeling av slike areal vil krevje samtykke til omdisponering etter jordlova § 9. Samfunnsnyttan bør vere stor for å ta i bruk jordbruksareal til anna føremål enn landbruk.

Fylkesmannen meiner ein dispensasjon i denne saka kan undergrave kommuneplanen som styringsverktøy for utvikling av kommunen. Vi fryktar for presedensskapande verknad ein dispensasjon kan få for frådeling av LNF-område generelt, men også for delingssaker som omhandlar dyrka eller dyrkbar mark.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er store samfunnsmessige fordelar med å gje dispensasjon, og finn etter ei samla vurdering at ein dispensasjon er uheldig.

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til frådeling av bustadtomt på gnr. 58 bnr. 7 som omsøkt.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

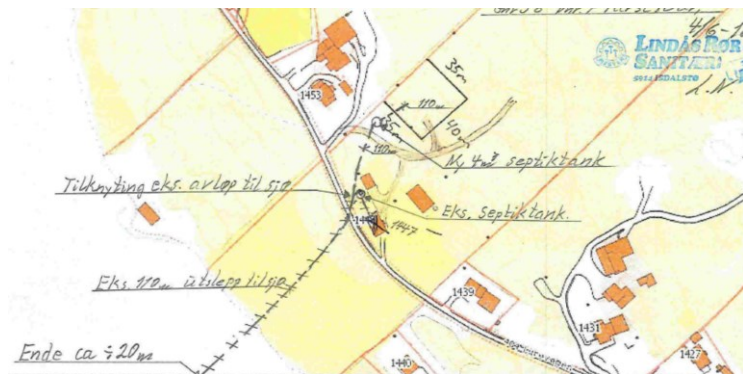
Uttalane følgjer vedlagt i sin heilskap.

Vatn og avlaup

Vassforsyning skal skje via privat borehol.

Det er søkt om utsleppsløyve i eiga sak, jf sak 16/2422. Utsleppet frå eigedomen er planlagt reinsa i eigen slamavskiljar før utsleppet vert ført til eksisterande utsleppsleidning for eigedomen gbnr 58/7 som går til sjø.

Det ligg føre avtale som gjev den omsøkte tomte rett til å føra fram kloakkleidning og bora etter vatn på hovudbruket, jf avtale datert 04.10.2016.



Skisse som viser omsøkt avlaupsløysing

Tilkomst, avkjørsle

Det er søkt om utvida avkjøringsløyve frå fylkesveg 404. Eksisterande avkjørsle for gbnr 58/3 skal nyttast. Statens vegvesen er negativ til søknaden og rår frå at det vert gjeve dispensasjon.

Det ligg føre rett til å nytta eksisterande avkjørsle og veg mellom gbnr 58/3 og 58/7, jf avtale datert 04.07.2016. Før eit eventuelt vedtak om frådeling kan gjevast må tomte sikrast vegrett over gbnr 58/7.

Vurdering

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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 ramar, 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 liggja innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å ivareta samfunnsinteressene knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Innanfor område merka som særskild omsynssone landbruk (H-510_oL1) skal det takast særleg omsyn til landbruksverdiar og kulturlandskap.

I LNF-områda er det berre opna for å føra opp nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf punkt 4.1 i føresegnene til planen. Omsøkte frådeling krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon.

Området tiltaket ligg i er del av eit større samanhengande landbruks- og kulturlandskap der bruka i

stor grad er i drift. Gbnr 58/7 er eit mindre gardsbruk som har vore ute av drift ei tid. Søkjar har nyleg kjøpt eigedomen som tilleggsjord. Det er eit eldre våningshus på garden.

Omsøkt frådeling vil gje ei sjølvstendig og fritt omsetteleg eining som ikkje vert knytta til gardsdrifta. Tomt og veg vil leggja belag på jordbruksareal klassifisert som innmarksbeite og gje ei oppstyking av jordbruksarealet. Den korte avstanden til eksisterande driftsbygningar og gardstun kan også vera uheldig i forhold til gardsdrifta både på avgjevarbruket og nabobruka. Administrasjonen vil her visa til at det i føresegnene som er knytt til område for spredd bustadbygging, er bestemmelsar om at det ikkje skal byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite, at avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vera minst 100 meter og at bygging ikkje må føra til auka trafikk gjennom gardstun.

Den planlagte tomte vil koma i konflikt med den automatisk freda gravhaugen på eigedomen. Det er

i kulturminneforvaltninga eit nasjonalt mål, ikkje berre å verna kulturminne mot inngrep, men at dei automatisk freda kulturminna skal takast vare på i eit mest mogleg urørt kulturhistorisk landskap.

Fylkeskommunen vurderer at oppføring av bustad på tomte og etablering av veg, slik det er søkt om, vil medføra både inngrep i automatisk freda gravminne og at kulturminnet vert utilbørleg skjemma og dermed omfatta av § 3 i kulturminnelova. Administrasjonen vil her påpeika at ei føre-var haldning er viktig, og visa til at dette er eit viktig punkt i kommunedelplanen, jf punkt 1.19 i dei generelle føresegnene, der det står at nye tiltak ikkje må skjemma verneverdige kulturminne eller kulturlandskap, og punkt 4.17, som gjeld spreidd busetnad, der det står at nye tiltak ikkje kan lokalisast i konflikt med freda kulturminne.

Aust for bustadtomte ligg det eit større område merka som omsynssone naturmiljø, H_560_oN2. Omsynssona går litt inn på gbnr 58/7. Det er ikkje gjort nærare greie for i planen kva verdiar som er knytt til dette området, men i følgje registreringar i Naturbasen er det innanfor området registreringar knytt til fugleliv i kategori «artar av særleg stor

forvaltningsinteresse». Det ligg også ei registrering i Naturbasen på gbnr 58/3, like nordvest for omsøkt tomt som også er knytt til fugleliv. Innanfor omsynssona naturmiljø skal det takast særlege omsyn til naturmangfaldet ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak. Om omsøkte tiltak har negativ verknad i forhold til desse registrerte lokalitetane er usikkert, men ei føre-var haldning også her er viktig.

Eigedom må ikkje opprettast utan at det er forsvarleg tilgang til hygienisk trygt og tilstrekkeleg drikkevatn, samt slokkevatn, jf plan- og bygningslova § 27-1, og bortleiing av avløpsvatn er sikra i samsvar med forureiningslova, jf plan- og bygningslova § 27-2. Administrasjonen vurderer at omsøkte avlaupsløysing vil kunne godkjennast og at rett til å føra avlaupsrør over privat grunn er sikra. Vassforsyning skal skje via borehol.

Avkjørsla frå offentleg veg må vera godkjend av vedkomande styresmakt før det vert etablert ny eigedom, jf plan- og bygningslova § 27-4 og veglova §§ 40-43. Statens vegvesen frårår å gje dispensasjon for frådeling. Avkjøringsløyve må liggja føre før vedtak om frådeling etter pbl § 20-1, kan fattast. I tillegg må det liggja føre eigen avtale om vegrett over gbnr 58/7.

Kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vart vedteken i desember 2015. Gjennom planprosessen har ein nyleg vurdert ulike interesser som infrastruktur, busetjingsmønster og framtidig utvikling i området. Trong for å avsetja areal til nye bustadar har såleis vore vurdert gjennom arealplanarbeidet. Administrasjonen forstår søkjar sitt ønskje om å dela frå tomta for at den yngre generasjonen skal busetja seg i området. Men meiner at å godkjenna ein dispensasjon frå ein nyleg godkjend plan vil kunne gje ein uheldig presedensverknad og på sikt undergrava kommunedelplanen som styringsverktøy.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-2 4. ledd at *«Kommunen bør heller ikkje dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.»* Statens vegvesen, Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland rår alle frå at det vert gjeve dispensasjon for omsøkte frådeling.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering at omsøkte dispensasjon for frådeling av tomt til bustadbygging og etablering av tilkomstveg, vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side. Administrasjonen vurderer at avsetting av areal til bustadbygging i dette området bør skje gjennom plan. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Dersom planutvalet kjem til ei anna vurdering av saka og gjev dispensasjon skal saka sendast til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for klagevurdering.

Når det gjeld flytting av eksisterande avkjørsle til gbnr 58/7 til avkjøringspunktet for gbnr 58/3 er administrasjonen positiv til denne. Kommunen vil handsama eventuell søknad om dispensasjon for etablering av ny tilkomstveg fram til eksisterande våningshus når avkjøringsløyve er gitt og søknad om løyve til tiltak er mottatt.

.....