



Majo Eigedom as

Lindåsvegen 154

5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1341 - 16/24423

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
11.09.2016

Melding om vedtak i Plan- og miljøutvalet - gbnr 139/63 og 65 Tveiten

Saka vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 31.08.2016, der følgjande vedtak vart fatta:

Plan- og miljøutvalet - 087/16:

Det er gjort følgjande vedtak i saka:

Med heimel i pbl §11-6 (rettsverknaden av kommunedelplanen) vert det gjeve løyve til å dispensere frå arealføremålet for oppføring av to einebustader på gbnr 139/63 og 65. Grunngeving for vedtaket går fram under. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) §19-2 jf. §11-6.

Grunngeving:

Tomtane ligg i eit område som er delvis utbygd med einebustader og tomannsbustader, derfor vil bygging komplimentere eit alt eksisterande bumiljø. Regulering vil derfor ikkje gje nokon endring i området.

Tomtane ligg på ein skogkledd flate, og det har ikkje vore drive jordbruk på eigedommane. Tiltaket vil derfor ikkje forringe landbruk i området. Eigedommane eignar seg godt til utbygging.

Vegforhold er på plass. Statens vegvesen har gitt førehandsuttale til utvida bruk av avkøyrsløse til to nye bustader og dispensasjon frå byggegrensa for plassering av bygg inntil 15 meter fra vegmidte. Det er og samanhengande sikker skuleveg frå eigedommane til Alversund skule.

Tidlegare er det gitt dispensasjonar i området.



Etter ei samla vurdering ser vi at fordelane ved å gje dispensasjon vert klart større enn ulempene.

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. 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, jf. fvl. § 27b.

Saksframlegg utan vedlegg er vedlagt. For saksframlegg med vedlegg, vert det vist til Lindås kommune sitt innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2016001341&

Med helsing

Benjamin Hicks
rådgjevar

Mottakarar:

Majo Eigedom as

Kopi til:

Parter i saka:

Majo Eigedom AS v/Magnus Johan Helgesen, Einar Tvedt Jensen, Inger Tverberg, Liv Ellen Drotningvik, Bodil Skauge Lundøy og Jonny Frode Lundøy

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
087/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Benjamin Hicks	16/1341

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av to einebustader - gbnr 139/63 og 65 Tveiten

Vedlegg:

Kulturminnefagleg fråsegn etter synfaring - gbnr 139/65 Tveiten - dispensasjon - bygging av bustad
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 139/63 og 139/65 Tveiten
Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - gbnr 139/63 og 65 Tveiten
Følgebrev til søknad om dispensasjon B-1
Søknad om dispensasjon fra arealdelen av kommuneplanen C1 -C2 Gjenpart og kvitteringsliste
nabovarsel D1 - Situasjonskisse vei-avkjørsel og tomter I -1 Forhåndsuttalelse fra Statens vegvesen ang søknad om utvidet bruk av avkjørsel Q1 - Avtale mellom hjemmelshavere og Majo eigedom as om rett til søking på eiendommene Q 2- Q3 avtaler om bruksrett til veg Q4 erklæring om rett til fremføring av vann og avløp fra Lindås kommune TDQ 5 Erklæring om rett til påkobling på eksisterende avløp fra Sameige på bnr 13

Med heimel i pbl § 11-6 (rettsverknaden av kommunedelplanen) gis det ikkje dispensasjon frå arealføremålet for oppføring av to einebustad på gbnr 139/63 og 66.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6.

Plan- og miljøutvalet - 087/16

PM - behandling:

Fellesframlegg v/Malin Knudsen-Krf:

Med heimel i pbl §11-6 (rettsverknaden av kommunedelplanen) vert det gjeve løyve til å dispensere frå arealføremålet for oppføring av to einebustader på gbnr 139/63 og 65. Grunngjeving for vedtaket går fram under. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) §19-2 jf. §11-6.

Grunngjeving:

Tomtane ligg i eit område som er delvis utbygd med einebustader og tomannsbustader, derfor vil bygging komplimentere eit alt eksisterande bumiljø. Regulering vil derfor ikkje gje

nokon endring i området.

Tomtane ligg på ein skogkledd flate, og det har ikkje vore drive jordbruk på eigedommane. Tiltaket vil derfor ikkje forringe landbruk i området. Eigedommane eignar seg godt til utbygging.

Vegforhold er på plass. Statens vegvesen har gitt førehandsuttale til utvida bruk av avkøyrsløse til to nye bustader og dispensasjon frå byggegrensa for plassering av bygg inntil 15 meter fra vegmidte. Det er og samanhengande sikker skuleveg frå eigedommane til Alversund skule.

Tidlegare er det gitt dispensasjonar i området.

Etter ei samla vurdering ser vi at fordelane ved å gje dispensasjon vert klart større enn ulempene.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i pbl §11-6 (rettsverknaden av kommunedelplanen) vert det gjeve løyve til å dispensere frå arealføremålet for oppføring av to einebustader på gbnr 139/63 og 65. Grunngeving for vedtaket går fram under. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) §19-2 jf. §11-6.

Grunngeving:

Tomtane ligg i eit område som er delvis utbygd med einebustader og tomannsbustader, derfor vil bygging komplimentere eit alt eksisterande bumiljø. Regulering vil derfor ikkje gje nokon endring i området.

Tomtane ligg på ein skogkledd flate, og det har ikkje vore drive jordbruk på eigedommane. Tiltaket vil derfor ikkje forringe landbruk i området. Eigedommane eignar seg godt til utbygging.

Vegforhold er på plass. Statens vegvesen har gitt førehandsuttale til utvida bruk av avkøyrsløse til to nye bustader og dispensasjon frå byggegrensa for plassering av bygg inntil 15 meter fra vegmidte. Det er og samanhengande sikker skuleveg frå eigedommane til Alversund skule.

Tidlegare er det gitt dispensasjonar i området.

Etter ei samla vurdering ser vi at fordelane ved å gje dispensasjon vert klart større enn ulempene.

Saksopplysningar:
Heimelshavar

Heimelshavar til eigedomane gbnr 139/63 og 139/65 er Einar Tvedt Jensen, Inger Tverberg og Liv Ellen Drotningsvik.

Gbnr 139 bnr. 42 er solgt til nye eigarar i 2015. Ny heimelshavar til gnr. 139 bnr. 42 har delar av sin garasje på bnr. 63. Det er planlagt ei grensejustering her.

Tiltakshavar er ikkje heimelshavar til eigedomen. Det ligg føre kopi av avtale mellom heimelshavere og tiltakshavar Majo Eigedom AS om rett og plikt til kjøp av eigedomane gnr. 139 bnr. 63 og 65.

Tiltak

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av to einebustader. Ein einebustad på kvar tomt.

Kommunen har i brev av 11.04.2014 gjort greie for at utbygging av desse tomtane bør skje gjennom ei reguleringsplanprosess, slik at ein får ei heilskapleg vurdering. Ved rullering av kommunedelplanen så er det opning for at desse tomtane kan spelast inn som bustadtomtar, og vert dei lagt inn som bustadområde vil det verte plankrav, krav til reguleringsplan for utbygging.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen for Knarvik - Alversund som er LNFR.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er i hovudsak at:

- «Det har ikke vert drevet jordbruk på disse eiendommene»»
- «Tomten ligger i område som er delvis utbygd med eneboliger og tomannsboliger, og bygging vil fortette ett eksisterende bomiljø»
- «Tomtene ligger på en skogkledd flate», «og egner seg svært godt til utbygging av eneboliger»
- «Det er sikker skolevei sammenhengende fra eiendommene til Alversund Skole»
- «Det er innvilget flere dispensasjoner i området tidligere»

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Statens vegvesen har gitt førehandsuttale til utvida bruk av avkøyrsløse til to nye bustadeiningar, og dispensasjon frå byggegrensa for plassering av bygg inntil 15 meter frå vegmidte.

Det vert elles vist til søknad mottatt 17.04.2016 og supplert 31.05.2016.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplanen er definert som LNFR.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune.

Kulturminne

Hordaland Fylkeskommune har ved brev av 13.06.2016 kome med ei kulturminnefagleg fråsegn etter synfaring på staden. Det vart ikkje påvist funn av automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi.

Nabovarsling

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Situasjonsplanen av 19.03.2015 er illustrert med bygningskropper, byggegrense, gangveg, tilkomst og vassleidning.

Vatn og avløp (VA)

Det er registrert at det er lagt ned private vass- og avløpsleidningar fram til tomtene og på gnr. 139 bnr 93 tilhøyrande Statens vegvesen. Vi kan ikkje sjå at leidningane er godkjente eller at desse er tidlegare omsøkt. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre erklæring frå heimelshavar for plassering av leidningane. Dette tilhøvet vil måtte klargjerast ved ev. seinare byggesøknad.

Tilkomst, avkjørsle

Det er gjeve forhåndsuttale vedrørande avkjøring til fylkesvegen. Det ligg føre avtale om vegrett over gnr. 139 bnr. 42 av 24.11.2015. Delar av tilkomstvegen er plassert på gnr. 139 bnr. 93. Det er uklart om forhåndsuttalen også implisitt gir rett til plassering av tilkomstvegen på Statens vegvesen sin grunn. Vegrett over gnr. 139 bnr. 63 vil måtte klargjerast ved ev. seinare byggesøknad.

LOVGRUNNLAG

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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 nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven 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.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

VURDERING

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet LNFR, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Kommunen kan ikkje sjå at utbygging at to einebustader vert å sjå på som fortetting når desse er tenkt plasser på to ubebygde skogkledde eigedomar mot landbruksareal (fylldyrka og overflatedyrka jord). Eigedomen gnr. 139 bnr. 65 ligg ikkje på ei flate, og bør etter kommunens foreløpige vurdering uansett ikkje byggast på, då den kan fungere som ei buffer mot eksisterande og framtidig bebyggelse. Ei planering og eventuell bygging av einebustad på denne tomte vil kunne påverke nærliggande bebyggelse og areal i området negativt, både når det gjeld støy og andre ulemper frå nærliggjande eigedomar og veg. Vi kan ikkje sjå at det tidlegare er gjeve dispensasjonar i området som er relevante og som vil kunne få verknad for denne saka.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på fylgjande:

- Ved kommunedelplanen av 2007 valte ein ikkje å tilrettelegge dette området for utbyggingsføremål. Det skyldast blant anna vurderingar gjort i landbruksplanen, plassering i forhold til fylkesvegen og andre grønt- landsbruksområder. Ei eventuell tilrettelegging for utbygging bør vurderast som del av rullering av kommunedelplanen som er næståande i tid. Tidsaspektet tilseier at det ikkje bør gjevast dispensasjon
- Det er trong for ei forsvarleg planavklaring då verknaden for omgjevningen ved innvilging av dispensasjon er usikkert. Kommunen står fast ved tidlegare vurderingar av eigedomane at utbygging av desse tomtane bør skje gjennom ei reguleringsplanprosess, slik at ein får ei heilskapleg vurdering. Ved rullering av kommunedelplanen så er det opning for at desse tomtane kan spelast inn som bustadtomtar, og vert dei lagt inn som bustadområde vil det verte plankrav, krav til reguleringsplan for utbygging. Lokalisering av nye bygningar i området krev ei heilskap vurdering og meir bindande føresegner for utbygging
- Dersom det skulle gis dispensasjon i denne saka vil det gje presedens verknad for fleire ubebygde eigedomar i planområdet som er avsett til føremålet LNFR. Ein slik dispensasjonspraksis vil undergrave kommunedelplanen
- Eksisterande terrengform og vegetasjon bør takast vare på då det kan ha ei estetisk og eller miljømessig funksjon. Vi finn at ei utbygging som medfører større terrenginngrep som utsprenging og planering som uheldig
- Vi kan ikkje sjå at dei fordelane som søkjar har lagt fram, kan begrunne ein dispensasjon i denne saka. Det er ikkje ein kvalifisert overvekt av omsyn som talar for dispensasjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNFR ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

