

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
070/17	Plan- og miljøutvalet	PS	28.06.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	16/2812

Søknad om frådeling av bustadparsell - gbnr 233/105 Eide indre

Vedlegg :

Søknad om løyve til frådeling av bustadeigedom - gbnr 233/105 Eide indre
Utsleppsløyve - 01.02.2011
Nabovarsel / tinglyst rettigheit for framføring av vatn og avlaup
Byggjeløyve / Møtebok
Søknad om utslepp av sanitært avlaupsvatn - 27.02.2017
Søknad om frådeling - 27.02.2017
KOPI av søknad om utvida bruk av avkjørsle
KOPI av søknad -vatn og avlaup
Oversending av søknad om frådeling til uttale - gbnr 233/105 Eide indre
Godkjenning av delingssøknad - 22.02.2011
Situasjonsplan

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen til frådeling av bustadtomt på gbnr 233/105. Søknaden vert avslått.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 070/17

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen til frådeling av bustadtomt på gbnr 233/105. 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 vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 233/105
Adresse: Dyrhovden 2
Tiltakshavar/eigar: Bjørn Dyrkolbotn

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådelling av bustadtomt med storleik oppgitt til omlag 1 050 m², frå gbnr 233/105 Eide indre. Omsøkte tomt vart godkjend frådelt i vedtak datert 22.02.2011, men tomte vart aldri oppretta. Etablering av tomte krev ny søknad og handsaming.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel.

Nabovarsel

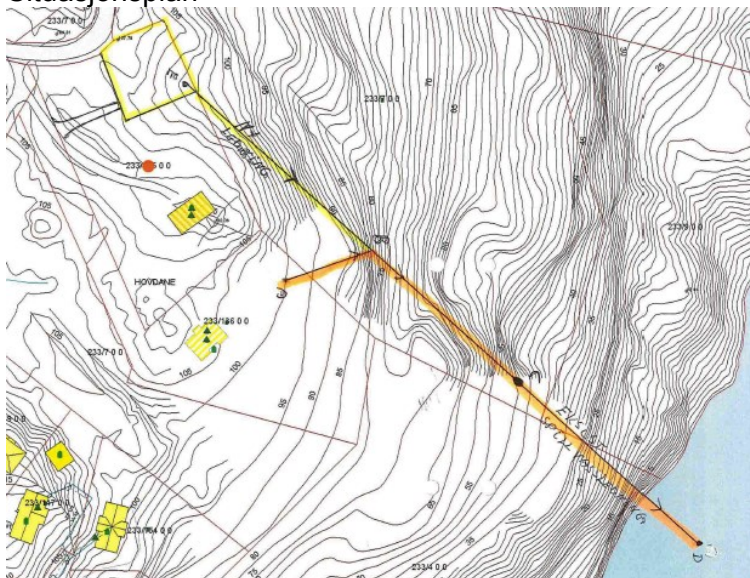
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

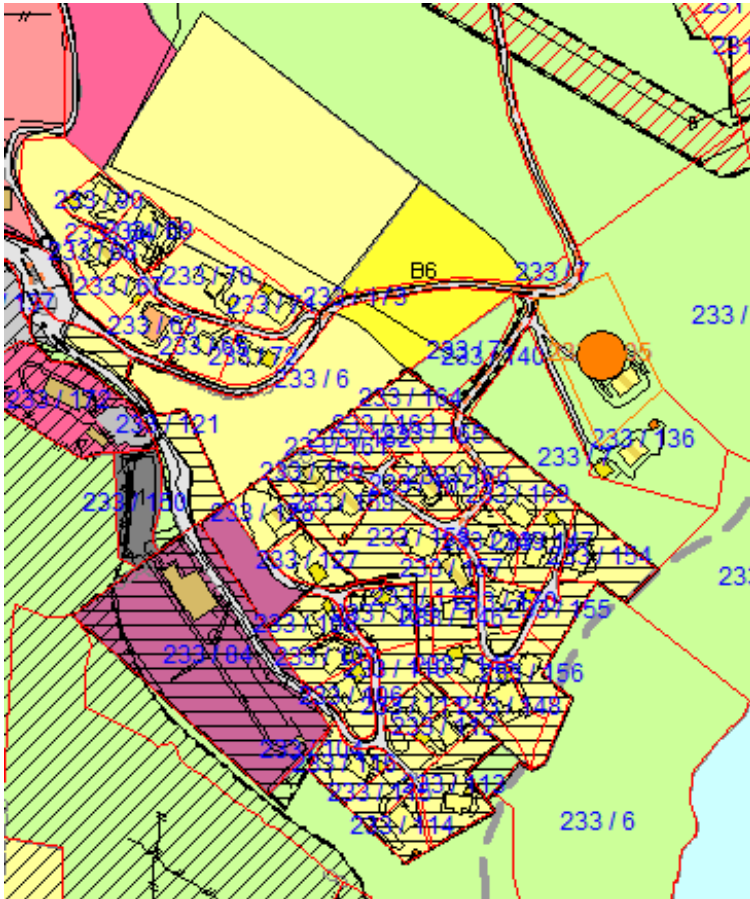
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål.

Kart/Foto

Situasjonsplan



Oversiktskart med kommuneplankart



Vatn og avløp (VA)

Den planlagte eigedomen skal knytast til offentlig vassverk via privat leidning. Avlaupet frå eigedomen er planlagt ført til eksisterande privat felles avlaupsanlegg godkjend for 7 hus, jf vedtak datert 12.03.1998.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 14.03.2017.

Privatrettslege tilhøve

Den nye tomte må sikrast rett til å etablere anlegg for veg, vatn og avlaup over privat eigedom. Slik rett må vera sikra ved avtale før eventuelt vedtak om deling kan gjevast.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon frå §19 – deling av einebustadtomt

Søknad om frådeling er anført på vedlegg Q14 – Q18

Underteikna er heimeshavar til Dyrhovden 2, gbnr 233 / 105 på Ostereidet i Lindås kommune.

Gbnr 233 / 105 er på ca 4700 m2 og plassert i det som er definert som LNF-område.

Tomten er ikkje eigna til jordbruk.

Det er svært lite tilgjengeleg bustadtomter på Ostereidet.

Eg søker med dette om utskiljing av ca 1050 m2 frå min gbnr 233 / 105.

Det utskilte areal ønskjast tildelt eiga bruksnummer, og det utskilte areal er planlagt nytta til bustadføremål.

Arealet det søkjast utskiljing for, framkjem som vist på vedlagte situasjonsplanar D1 – D4.

Utkjørsel og vei til den omsøkte utskilte tomten er planlagt frå min private veg.

Vatn til den omsøkte utskilte tomten er planlagt til kommunalt vassforsyning.

Avløp til den omsøkte utskilte tomten er planlagt til godkjente eksisterande private fellesanlegg.

Uttale

Søknaden har vore på uttale til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, landbruksavdelinga, planavdelinga og eining for teknisk drift. Det ligg ikkje føre uttalar.

VURDERING

Dispensasjon

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 vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett tilside. 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, 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor 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 dispensasjonen kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknaden om dispensasjon er i grunngitt i at det er få bustadtomtar tilgjengeleg i området og at området ikkje er eigna til jordbruk.

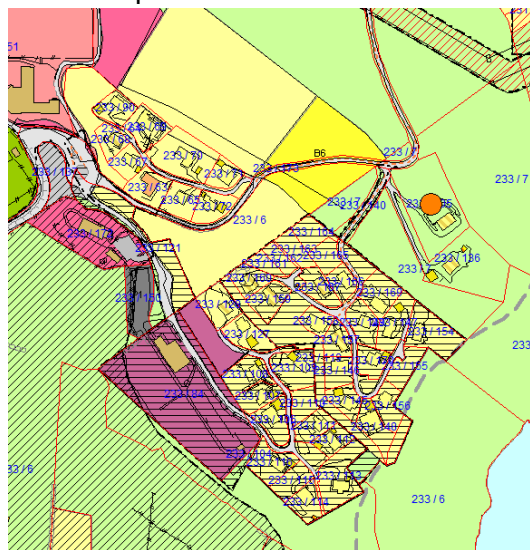
Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillatt å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Gbnr 233/105 er ein bygd bustadeigedom på om lag 4,7 mål. Tomta vart frådelt i 1987. Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert **vesentleg** sett til side ved å dela frå ny bustadparsell slik det er søkt om. Ei frådeling av ny bustadparsell vil ikkje medføra endra bruk av eigedomen i forhold til dagens situasjon, eksisterande avkjørsle skal

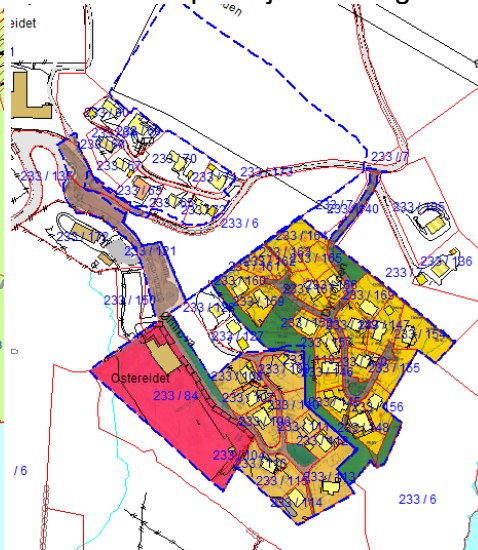
nyttast og etablering av anlegg for vassforsyning og avlaupshandtering vil verta gravd ned og ikkje medføra endring i bruken av området.

For å kunne gje må dispensasjon må også føremonene ved tiltaket vera klart større enn ulempene. Administrasjonen har i vurderinga av føremoner og ulemper lagt særleg vekt på at det i området er avsett store areal for bustadbygging. Størstedelen av dette området inngår i dag i godkjende reguleringsplanar, jf reguleringsplan Dyrhovden, reguleringsplan Ostereidet B4 og reguleringsplan Eikhovden. Sistnemnde plan vart godkjend i mai 2017. I denne planen er det lagt til rette for etablering av 22 frittliggjande eigebustadar, der 10 av desse kan etablerast med sekundæreining, og 3 tomannsbustadar.

Kommuneplan 2011-2023



Blå stipla linje viser reguleringsplanar



Å gje dispensasjon for etablering av bustadtomtar i område som ligg nært opp til område der det nyleg er godkjend reguleringsplan og såleis tilrettelagt for bustadbygging, vil gje presedens for andre saker og på sikt kunne undergrava planen som styringsverktøy. Administrasjonen er av den oppfatning at utviding av eksisterande byggjeområde og avsetting av nye område i dette området må skje gjennom ein overordna plan og ikkje som dispensasjon i enkeltsaker. Administrasjonen finn etter ei samla vurdering av føremonene med omsøkte frådelling ikkje er klart større enn ulempene.

Når det gjeld administrasjonen si vurdering av det forhold at kommunen i 2011 gav løyve til den omsøkte frådellinga, har det blitt lagt avgjerande vekt på at forholda som låg til grunn for vedtaket den gangen er endra. Det ligg i dag ny kommuneplan til grunn for området der det mellom anna er lagt inn nye bustadområde, og det ligg føre godkjend reguleringsplan for eit større utbyggingsområde like i nærleiken av omsøkte tomt. Tilgangen på tomtar i området vert såleis vurdert som god.

Vilkåra i Plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf pbl § 19-2 2. ledd. Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon. Når føremonene ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene er ikkje vilkåret i § 19-2 2. ledd 2. punktum stetta. Søknaden om dispensasjon vert avslått. Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknad om deling avslått.

Dersom Plan- og miljøutvalet kjem til ei anna vurdering av saka og gjev dispensasjon skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering. Saka må også sendast til landbrukskontoret for vurdering av tiltaket etter jordlova. Administrasjonen vil tilrå at det ved

positivt vedtak om dispensasjon vert sett krav om at eigedomen skal knytast til kommunalt avlaupsanlegg.

Administrasjonen vil gje løyve til frådeling dersom dispensasjon vert gitt, naudsynt avklaring i forhold til jordlov, vassforsyning og avlaupshandtering ligg føre og rettar til framføring av veg og anlegg for vatn og avlaup til den nye tomte er sikra.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2016002812&