



Frank og Siv Heidi Storemark Hodneland
Maråsvegen 85

5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/4009 - 14/15547

Saksbehandlar:
Arnold Matre
Arnold.Matre@lindas.kommune.no

Dato:
25.06.2014

Klage på avslag på søknad om frådelling av bustadtomt på gbnr 91/1 - Brunnsland. Ny handsaming etter Fylkesmannen si oppheving av kommunalt vedtak.

Vedlagt følgjer vedtak frå møte i plan- og miljøutvalet – 18.juni 2014.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Andre mottakere:

Frank og Siv Heidi Storemark Hodneland

Fylkesmannen i Hordaland



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
086/14	Plan- og miljøutvalet	PS	18.06.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	14/4009

Klage på avslag på søknad om frådelling av bustadtomt på gbnr 91/1 - Brunnsland. Ny handsaming etter Fylkesmannen si oppheving av kommunalt vedtak.

Vedlegg:

Kart

Klage på søknad om frådelling

Kommentarer på klager frå parsell 91

Kommentarer på klager

Nabovarsel

Påstander i klage

Søknad om deling

Vedr klage på frådelling av ny parsell

Veiavtale Bruntlandsvegen

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Det vert synt til brev frå Fylkesmannen i Hordaland datert 19.09.2013. På bakgrunn av argument som kjem fram i dette brevet, tilrår Rådmannen at vedtak fatta av administrasjonen i Lindås kommune 22.02.2013, vert oppheva. Plan og miljøutvalet gjer på denne bakgrunnen følgjande vedtak:

Lindås kommune gjev med heimel i pbl §§20-1 og 26-1 løyve til å dele frå 1,3da skogsmark frå gnr.91 bnr.1, slik det er søkt om og synt i kart stempla inn i kommunen 17.01.2013.

Lindås kommune gjev med heimel i Jordlova §12 løyve til å dele frå 1,3da skogsgrunn frå gnr.91 bnr.1, slik det er søkt om.

Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år frå løyvet til deling er gjeve, fell løyvet bort.»

Plan- og miljøutvalet - 086/14

PM - behandling:

Framlegg frå Ingrid Hindenes-H:

Tillegg til rådmannen sitt framlegg: Deling kan ikkje skje før veg/vatn/avlaup og tilkomst er dokumentert løyst.

Framlegg frå Sæbjørg H. Kjeka-KRF:

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m), jf §26-1, gjev ikkje Lindås kommune løyve til å dele frå den omsøkte parasellen frå gnr. 91 bnr.1. Det er ikkje dokumentert korleis vatn og avløp skal løysast, og vi ser det som uheldig at eit område som idag er leik/naturområde i eit etablert bustadfelt (vert nytta som) vert skilt ut som eiga tomt.

Henriette Mjøs var ugild i handsaming av denne saka grunna nær familie med søkjar.

Framlegget frå Ingrid Hindenes-H vart vedteke med dobbeltrøysta til leiar (Ingrid Hindenes-H, Halvard Rydland-H, Jan Erik Hope-H og Kåre Romarheim-Krf).

Framlegget frå Sæbjørg H. Kjeka fekk 4 røyster og fall (Sæbjørg H.Kjeka-Krf, Astrid N.Sylta-AP, Leidulf Brunborg-AP og Torgeir Arne Lid-SP).

PM - vedtak:

«Det vert synt til brev frå Fylkesmannen i Hordaland datert 19.09.2013. På bakgrunn av argument som kjem fram i dette brevet, tilrår Rådmannen at vedtak fatta av administrasjonen i Lindås kommune 22.02.2013, vert oppheva. Plan og miljøutvalet gjer på denne bakgrunnen følgjande vedtak:

Lindås kommune gjev med heimel i pbl §§20-1 og 26-1 løyve til å dele frå 1,3da skogsmark frå gnr.91 bnr.1, slik det er søkt om og synt i kart stempla inn i kommunen 17.01.2013.

Lindås kommune gjev med heimel i Jordlova §12 løyve til å dele frå 1,3da skogsgrunn frå gnr.91 bnr.1, slik det er søkt om.

Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år frå løyvet til deling er gjeve, fell løyvet bort.»

Deling kan ikkje skje før veg/vatn/avlaup og tilkomst er dokumentert løyst.

Saksopplysningar:

_ Bakgrunn

Eigedom: Gnr.91 bnr.1 Bunnsland
Adresse for eiged.: Maråsvegen 85, 5955 Lindås
Type tiltak: Deling av grunneigedom, handsaming etter vedtak frå fylkesmannen
Søke og eigar: Frank Hodneland.

Saksopplysningar:

I Plan- og miljøutvalet - 05.06.2013, vart det gjort følgjande vedtak:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m), jf.§26-1, gjev ikkje Lindås kommunen løyve til å dele frå den omsøkte parsellen frå gnr. 91 bnr.1. Klagen er vurdert, og ein finn ikkje grunnlag for å gjere om vedtake fatta administrativ 22.02.2013. Klagen vert ikkje teke til fylgje.

Saka vert sendt overordna mynde for endeleg avgjerd.»

Saka gjeld:

I samband med at saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen var Fylkesmannen si tolking at administrasjonen sitt første administrative vedtak om avslag, var gjort på bakgrunn av ei misstyding av dei gjeldande planføresegnene for området.

Fylkesmannen gjorde slikt vedtak datert 19.09 2013:

«Fylkesmannen i Hordaland opphever Lindås kommunen sitt administrative vedtak av 22.02.2013, ref.2013-119-0-5253/2013.»

Saka vart sendt attende til kommunen for at administrasjonen skulle vurdere grunnlaget for sitt vedtak på nytt, og gjere tydeleg greie for på kva grunnlag vedtaket var fatta.

Det administrative vedtaket hadde følgjande utforming:

«Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) jf.§26-1 vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå eit areal for bustadbygging frå gnr.91 bnr.1 slik det er søkt om og synt på kartstempla inn i kommunen 17.01.2013.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga ovanfor.»

Grunngjevinga som det vert synt til føl i denne saka nedanfor.

Då administrasjonen fekk vedtaket frå fylkesmannen, vart ein noko i tvil om korleis saka skulle handterast vidare. Dette spørsmålet har vore drøfta i administrasjonen med juristane.

Konklusjonen vart at administrasjonen skulle gå gjennom argumenta sine på nytt, og drøfte på nytt tilhøvet mellom gjeldande plan på staden, spørsmålet om dispensasjon frå kravet om regulering og spørsmålet om forståinga av §26-1 i plan og bygningslova.

Konklusjonen var klar like før jul i 2013. og nedanfor føl nå den fornya administrative sakshandsaminga. Den tek utgangspunkt i sakshandsaminga som vart gjort sist, og tek så opp på nytt

dei aktuelle tema som er teke opp av fylkesmannen i brevet datert 19.09.2013.

Nedanfor følg saksutgreiinga som låg ved klagesaka:

«Saka gjeld:

Søkar ynskjer å dele frå eit areal på om lag 1300m² (målt på kart i målestokk 1:1000). Parsellen ligg i Brunnslandåsen innfor eit område som er sett av til bustad. Parsellen skal nyttast til bustadøremål

Planstatus/dispensasjonar:

Området der tiltaket ligg er innanfor område for kommunedelplan Lindåsosane. Denne planen er under arbeid. Inntil planen er ferdig gjeld den gamle kommuneplanen. Området i Brunnslandåsen er lagt ut til bustadøremål. For den delen av dette området som ligg lengst nord mot Maråsvegen er det ikkje krav om regulering (R) eller bebyggelsesplan(B).

Såleis gjeld retningslinene pkt.2.4. i føresegnene for kommuneplanen i det området der det arealet ligg som ein vil dele frå. Føresetnad for å gjennomføre tiltak i områda der det ikkje er krav om R eller B er at tiltaket ikkje bryt vesentleg med eksisterande bygg i området, ikkje fører til vesentleg endra eller utvida bruk, ikkje grip inn i leike- eller naturområde, ikkje er til miljølempe for eksisterande bygg, og kan sikrast infrastruktur.

Det ser såleis ut til at det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan i denne saka. Det er naudsynt med deling etter jordlova sidan 91/1 er landbruk.

Nabovarsling:

Tiltaket er varsla til naboane, og det har komme fleire merknadar.

Eigarane av 91/19 har sendt merknad som er stempla inn i kommunen 18/1 – dei ynskjer

ikkje at tiltaket skal gjennomførast: Dei ynskjer sjølv å kjøpe det omsøkte området.

Vegen fram til parsellen vil er smal og dårlig og lite eigna til meir trafikk.

Dei treng parsellen då deira tomt frå føre er trong.

Den omsøkte parsellen er ikkje eigna til bygging.

Bygging vil vere negativt for landskapet sidan parsellen er ein kolle som er best eigna til å vere ein grøn lunge i bustadområdet.

Det er andre ledige tomter i den regulerte delen av bustadområdet.

Det er fleire eigarar til 91/19 og den same merknaden er sendt inn av fleire av desse eigarane.

Eigaren av 91/22 har sendt merknad som er stempla inn 28/1 - rår frå at det vert gjeve løyve til deling:

Det er privat veg til 91/19 og 91/22 og felles veg for alle i feltet elles. Det kan ikkje gjevast løyve til deling før det ligg føre avtale om vegrett.

Desse merknadane er kommentert av søkar i fleire omgangar.

Dessutan har tidlegare eigar av 91/19 komme med merknad til påstandar om

arealkompensasjon som er sett fram av noverande eigarar av denne eignedommen.

Denne merknaden støyr altså delvis søknaden om frådelling.

Eigarane av 91/19 har kommentert både kommentaren frå tidlegare eigar av 91/19 og frå eigaren av 91/1 i brev til kommunen stempla inn 18/2.

Tilkomst/vassforsyning/avløp:

Søknaden syner ikkje framlegg til avkøyring frå eignedommen, og heller ikkje korleis avløp og vatn skal løysast.

Uttale frå overordna/andre mynde:

I noverande fase av saka er det ikkje naudsynt å legge saka fram for andre mynde.

Deling etter jordlova §12:

Om gnr.91 bnr.1:

Eignedommen har eit samla areal på om lag 240da. Av dette er berre 7,4da fulldyrka jord. 6,3da er innmarksbeite. Det meste av arealet er skogsmark av særst høg bonitet.

Arealet som er søkt frådelt er klassifisert som skogsmark.

Det er gjeve løyve til å omdisponere arealet til bustadføremål i samband med godkjenning av arealplanen.

Vurderingane knytt til samfunnsnytte og avkastning er såleis alt gjort, og det er ikkje grunnlag for å nekte den omsøkte delinga med heimel i jordlova §12.

Deling etter plan og bygningslova §20-1 og 26-1:

Område der arealet ligg er i gjeldande plan lagt ut til bustadføremål. Men den eksisterande tomtefordelinga i området syner at det ikkje er lagt ut nokon tomt på det området søknaden gjeld. Det er såleis naudsynt å vurdere søknaden opp mot dei krav som er stilt i dei gjeldande paragrafane:

"Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i strid med lov, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at det vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjønn er mindre vel skikka til bygging på grunn av storleik eller form."

Administrasjonen er kjend i området, men har ikkje vore på synfaring i samband med denne saka. Arealet som er søkt delt frå er skogsmark. Det er pr. i dag vakse til med skog og kratt. Arealet er ei lita kolle. Mot aust er det ganske bratt, medan det flatar noko ut mot sør og vest. Arealet er ein trekant, og slik administrasjonen ser det er det særst vanskeleg å nytta tomta utan større terrenginngrep. Dersom ein skal bygge på staden utan større inngrep, vil eit hus på staden truleg komme i konflikt med krav til utforming av avkøyring.

Som synt før, stiller retningslinene for bygging mellom anna krav om at tiltak ikkje må bryte med landskapet, ikkje gripe inn i leik- og naturområde, kan sikrast god tilkomst til veg, ikkje gjev miljøulempar for eksisterande busetnad.

På bakgrunn av det som her er nemnt, finn administrasjonen at tiltaket det er søkt, sjølv om det ligg innanfor eit område som er sett av til bustad, vil føre til tilhøve som er i strid med gjeldande forskrift på staden. Tiltaket vil og vere i strid med §26-1 som seier at det ikkje må skipast tomter som ikkje kan nyttast til bygging på grunna av storleik eller form.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) jf.§26-1 vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå eit areal for bustadbygging frå gnr.91 bnr.1 slik det er søkt om og synt på kart stempla inn i

kommunen 17.01.2013.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga ovanfor.

Mynde:

Saka er handsama og avgjort av Areal- og miljøavdelinga i høve til delegert mynde.

Klage:

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova sine føresegner, og kan påklagast av partane til overordna forvaltningsorgan innan 3 veker., jf. Forvaltningslova §§28 flg. Sjå vedlegg.

Nye opplysningar i saka:

I brev stempla inn i kommunen 12.03.2013, klager tiltakshavar på vedtaket om avslag:

- arealet det vert søkt om ligg naturleg til som tomt i eit alt etablert felt
- slik det er gjort greie for i saka er tomta ein trekant på ein kolle som vil krevje ein del terrengendring for å komme ned i ei høgd som vil falle naturleg inn med resten av bygningane i området
- det er berre nokre få tre og elles kratt på kollen
- det ligg med vedlegg som syner at det er godt mogeleg å plassere både bustad og garasje på tomta og at §26-1 ikkje kan nyttast som grunnlag for avslag
- det er teikna inn to mogelegemåtar å løyse tilkomst på, såleis er grunngjevinga i saksutgreiinga ikkje rett
- det er ikkje offentleg vatn og avløp på staden og dette vil ein då løyse privat
- terrenginngrep for å kunne bygge er ikkje uvanleg i Lindås kommune, og bør kunne godtakast og her
- avslaget er forskjellshandsaming, då det er gjeve løyve til å bygge på ein tomt med tilsvarande form like ved (91/41).

Vurdering:

Slik administrasjonen vurderer dei klagepunkta som er sett fram, er det ikkje komme fram nye moment. Administrasjonen reiste ut på synfaring for å sjå om skissa til løysing på vegspørsmålet, som klagar har sendt inn let seg gjennomføre. Vidare ville ein kontrollere omvurderinga i høve §26-1 var feil.

Slik administrasjonen vurderer det er det ikkje komme fram moment i klagen som tilbakeviser kjernepunkta i avslaget:

- 1) at tiltaket ikkje vil bryte med landskapet, gripe inn i leik og naturområde, kan sikrast god tilkomst og ikkje vil gje miljøulemper for eksisterande busetnad.
- 2) At tiltaket ikkje er i strid med kravet i pbl §26-1, om kommunen ikkje kan gje løyve til deling dersom deling vil føre til at det vert skipa tomter som etter sin storleik eller form ikkje er skikka til bygging.

På bakgrunn av denne vurderinga rår administrasjonen til at vedtaket fatta etter fullmakt vert oppretthalde, og klagen ikkje teke til følge.»

Drøfting av momenta i fylkesmannen sitt vedtak:

Kommunen forstår saksutgreiinga frå fylkesmannen slik at det er to moment i kommunen si saksutgreiing som vert trekt i tvil.

1. Spørsmålet om kravet til regulering: « Fylkesmannen vil peike på at slik vi les føresegna i kommunenplanen punkt 2.1 kan det sjå ut til at det er eit generelt plankrav også i eksisterande byggeområde..... Det kan derfor sjå ut som at det er krav om plan for å få fråskilt parsellen, men det kan gjerast unntak dersom vilkåra i punkt 2.4 er oppfylt.....
Dersom kommunen meiner det ikkje er krav om plan, er det uklart for fylkesmannen korleis samanhengen er mellom pkt.2.1 og 2.4 i kommuneplanen.

Drøfting:

Det er den gamle kommuneplanen for Lindås 2003 til 2014 som styrer arealbruken i det området der omsøkt tiltak ligg. I denne planen er området sett av til bustadområde. Dette bustadområdet er i plankartet delt i 3 «soner». Sona som ligg lengst i sør er enno ikkje teke i bruk til bygging og området er merkt i kartet med ® - krav om regulering. Sona som ligg like nord for dette området er i kartet merkt (B) – krav om utbyggingsplan. Den tredje sona ligg nærast Maråsvegen og er utan merke. Dette vert forstått slik at i dette området er det ikkje krav om korkje regulering eller plan for utbygging. Det omsøkte tiltaket ligg i denne sona.

Administrasjonen har då forstått det slik at det ikkje er krav om regulering. Etter punkt 2.1. kan ein likevel stille krav om regulering, men ein har ikkje gjort det sidan det berre er ein mogeleg tomt att i denne delen av bustadområdet og det er den tomten som er søkt delt frå i denne saka.

Å krevje reguleringsplan for ein tomt har ein funne litt for omfattande.

Punkt 2.4 seier at kommunen kan gjere unntak frå kravet om regulering dersom tiltaket

- Ikkje bryt vesentleg med eksisterande utbyggingsstruktur, volum og form på hus og landskap i området
- Ikkje fører til vesentleg endra eller utvida bruk og at tiltaket ikkje vil vere til hinder for framtidig regulering i området
- Ikkje inneheld meir enn 4 einebustadar eller 800m² bruksareal
- Ikkje grip inn i viktige leike- eller naturområde
- Kan sikrast infrastruktur som vassforsyning, avløp, ...veg m.v.
- Ikkje gjev vesentleg miljølempe for eksisterande busetnad eller framtidig utbygging

Drøftinga frå kommunen si side i samband med utgreiinga av saka syner nettopp at den omsøkte delinga vil bryte med eksisterande landskap i form av naudsynt sprenging og planering. Vidare at tiltaket vil gripe inn i leike- og naturområda av di det vert bygget i eit område som i dag ligg som fritt tilgjengeleg område. Til sist syner drøftinga at tiltaket vil føre til miljølemper for eksisterande busetnad i form av at terreng og natur vert sprengt vekk, og området opna for innsyn på ein heilt anna måte enn i dag.

Som dette syner er samanhengen mellom 2.1. og 2.4. slik at dersom tiltaket kan svare nei på punkta over så kan det realiserast utan krav om regulering.

I det gjeldande tilfellet må ein svare ja på dei fleste av dei momenta som er lista opp. Men det gjeld ein enkelt tomt, og den ligg i eit område der gjeldande plan aktivt har teke stilling til at det ikkje er

krav om regulering.

Administrasjonen vurderte det då slik at sidan vurderingane syner at tiltaket har så mange negative verknader for området, og ein ikkje vil/kan stille krav om regulering, må ein avslå søknaden om deling.

2. Plan og bygningslova §26-1.

Fylkesmannen peiker på at det ikkje går an å heimle avslaget i §26-1 då tomta er på 1300m² og det må seiast å vere stort nok til føremålet. «Utforminga av bustaden vil spele inn på kvalitetane på utearealet, men dette er vurderingar som må gjerast i ei eventuell byggesak. Tomta si kartform gjer at det kan bli plassert ein bustad der utan at det kjem i strid med avstandsreglane i lova. Sjølv om tomta si topografiske form kan vere utfordrande byggeteknisk og eller krevje terrenginngrep, kan vi ikkje sjå at § 26-1 andre punktum gir grunnlag for å avslå fråskiljing med den grunngevinga som kommunen har gjeve.»

Drøfting:

Slik kommunen ser på dette er hovudargumentet for avslaget å finne i at dersom tiltaket skal gjennomførast, må det stillast krav om regulering. Dette vil ein ikkje gjere då det er snakk om ei enkelt tomt og tomta dessutan ligg på ein stad der politikarane har teke aktiv stilling til at regulering ikkje er naudsynt. Bygging på tomta har mange negative verknadar, og kan ikkje oppfylle dei krava som vert stilt i opplistinga under punkt 2.4 i føresegnene.

Det er mogeleg at det går an å bygge på tomta. Men dei elementa som er teke opp i punkt 2.4. oppfattar administrasjonen at er teke med av politikarane for å sikre kvalitetane i alt eksisterande bustadområde.

Kommunen meiner at det at vedtaket syner til andre punktum i §26-1: ..det vert skipa tomter som etter kommunen skitt skjøn er mindre vel skikka til bygging på grunn av storleik eller form, er i samsvar med det som faktisk ville skje om ein gav løyve til deling.

Det ville verte oppretta ei tomt som er mindre vel skikka til bygging, sjølv om det sikkert ikkje er heilt umogeleg å få det til.

På bakgrunn av den drøftinga som er gjeve over finn kommunen ikkje grunn til å endre det administrativt fatta vedtaket datert 22.02.2013. Avslag på søknad om deling av 1300m² skogsmark frå gnr.91. bnr.1 vert oppretthalde.

Nye moment i saka:

Etter at sakshandsamar hadde gjort seg fredig med argumentasjonen knytt til Fylkesmannen sitt vedtak om å oppheve administrasjonen sitt vedtak, vart saka liggande til godkjenning på avdelinga utan å verta sendt over til Fylkesmannen. Resultatet av dette er at fylkesmannen ikkje har gjort ny vurdering i saka, og at vedtaket om å oppheve administrasjonen sitt første vedtak såleis framleis er gyldig.

På bakgrunn av purringar frå søkjar vert sak no teken opp att og fremja for politiks handsaming.

Administrasjonen har d  teke følgjande avgjerd:

Fylkesmannen sitt vedtak om å oppheve administrasjonen sitt første delegerte vedtak vert teke til følgje, og saka vert lagd fram for politikarane med nytt framlegg til vedtak der ein r r til at søknad om deling av 1,3da skogsmark fr  gnr.91 bnr.1 vert godkjend.

Bakgrunn for dette er tida som har gått og den yttelegare «overlast» som søkar ville lide om saka no vert sendt attende til fylkesmannen for vurdering av administrasjonen sitt svar.

Vurdering:

Saka vert lagd fram for politikarane, for at dei skal kunne endre sitt vedtak gjort 05.06.2013, eller eventuelt stadfeste dette vedtaket på bakgrunn av at dei finn at administrasjonen sin argumentasjon i svaret til Fylkesmannen godtgjer at det politiske vedtaket ikkje bygger på feil informasjon frå administrasjonen.