



Hilleren Prosjektering AS
Skulebakken 2-4
5355 KNARREVIK

Referanser:
Dykkar: Liv Grete
Vår: 17/3528 - 18/4551

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
15.02.2018

Avslag på søknad om frådelling av bustadtomt - gbnr 107/5 Kolås

Administrativt vedtak: Saknr: 075/18

Heimelshavar: Jan Tore Kolås
Søkjjar: Hilleren Prosjektering AS
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

SAKSUTGREIING

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av om lag 3 000 m² frå gbnr. 107/5. Tiltakshavar har i e-post datert 25.01.2018 orientert om at tomtestorleiken kan reduserast.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen.

Omsøkt parsell:



Det vert elles vist til søknad motteken 29.11.2017 og supplert 04.12.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 04.12.2018 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid søknaden har vore på høyring.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Den nye parsellen ligg innanfor omsynssone landbruk (H510_oL1) og omsynssone friluftsliv (H530_oF11).

Dispensasjon

Etablering av ny bustadtomt er i strid med arealføremålet LNF og krev at det vert gitt dispensasjon, jf kap. 5 i føresegnene til kommuneplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 5.1, arealformål LNF

Det følger av plan- og bygningsloven § 20-1 at «tiltak» ikke kan settes i verk før søknad, og eventuell dispensasjonssøknad er innvilget. Det skal søkes dispensasjon når et tiltak, eller deler av et tiltak, ikke er i tråd med gjeldene formål eller lover og bestemmelser.

Omsøkt eiendom ligger i kommuneplanens arealdel i arealformål LNF. Etter kommuneplanens § 5.1 gjelder formålet «landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.» Omsøkt tiltak, fradeling av tomt til boligformål, kan vanskelig sies å være nødvendig for landbruket. Tiltaket krever følgelig dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen.

Paragraf 19-2 i plan- og bygningsloven, regulerer kommunens adgang til å gi dispensasjon. Det følger av bestemmelsens andre ledd at «dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyncene i lovens formålsbestemmelser, blir vesentlig tilsidesatt.» Videre må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Hensynet bak bestemmelsen om arealformål LNF vil blant annet være å ta vare på areal brukt til, eller egnet for, landbruks-, natur- og friluftformål. Dette både for å bevare areal som i dag er brukt til landbruk og friluftformål for fremtiden, og for å sikre at ikke for mye areal egnet for fremtidig bruk til landbruksareal, blir oppstykket og bebygd.

Omsøkt eiendom er en landbrukseiendom. Parsellen som søkes fradelt er plassert i utkanten av eiendommen, og i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse på eiendommen og på naboeiendommen.

Tiltakshaver ønsker å bygge seg en bolig på Kolås. Han har fått bekreftet fra tomteselskapet at det i dag ikke er noen ledige tomter i Kolåsfeltet. Det er derfor ønskelig å dele fra en tomt fra familiens landbrukseiendom. Tiltakshaver har i forkant av søknaden vært i kontakt med landbruksavdelingen i kommunen vedrørende sin søknad om fradeling, og har fått en forhåndsuttale fra dem. Forhåndsuttalen er vedlagt. I uttalen skriver landbruksavdelingen om det omsøkte området «Det aktuelle arealet for bustadtomt er eit innmarksbeite av dårleg kvalitet. Dclar av arealet er dårleg drenert og noko er veldig grunnlendt. Eksisterande gardsveg vil verta rusta opp og nytta som tilkomst til tomten og det omkringliggende landbruksarealet. Det er positivt for gardsbruket. Landbrukskontoret har ikkje innvendingar til at det aktuelle arealet vert omdisponert og frådelt til bustadtomt»

Som landbruksavdelingen skriver, er det omsøkte arealet et innmarksbeite av «dårlig kvalitet». Det er dårlig drenert og delvis veldig grunnlendt. Dette arealet er derfor ikke å regne som viktig for gårdsbruket, og har i realiteten begrenset nytteverdi slik det fremstår i dag. Eiendommen omfatter andre areal mer egnet til landbruksdrift. En fradeling av omsøkte parsell vil etter dette ikke båndlegge areal som er viktig for landbruksdrift, eller særlig egnet for fremtidig landbruksdrift. Dette taler for at hensynet bak arealformål LNF ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.

Tiltakshaver ønsker å dele fra en parsell for å bygge bolig der. Det er ikke ledige tomter i Kolåsfeltet. For å kunne realisere sitt ønske om å bygge bolig her er tiltakshaver derfor avhengig av å få dele fra en tomt til boligformål. Den omsøkte parsellen er plassert i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og på en del av eiendommen som har liten verdi som jordbruksareal. Landbruksavdelingen har gitt positiv uttale til omsøkt deling. Det er søkt om utvidet bruk av avkjørsel, og det foreligger positiv forhåndsuttale for utvidet bruk av avkjørsel, og for muligheter til påkobling til offentlig vann og avløp. Ved opprusting av gårdsveien som tilkomstvei til parsellen, vil man også få bedret tilkomsten til jordbruksarealet. Tiltaket vil derfor ikke bare være positivt for tiltakshaver, men også for gårdsdriften.

Tiltakshaver opplyser videre at det nordvest for den omsøkte parsellen ligger et areal som er opparbeidet for barn som ønsker å leke i skog og utmark. I dette skogholtet er det flere dissers, «klatrenett», balansestokker, mulighet for å sette opp lavvo, samt et lite bygg med muligheter for å grille og brenne bål. Dette området var ifølge tiltakshaver tidligere mye brukt av barnehager og lignende. På grunn av mye overvann og svært bløt myr har det den siste tiden blitt vanskelig å ta seg frem til området. Ved innvilget tillatelse til fradeling opplyser tiltakshaver at de i forbindelse med opparbeidelse av tomt og vei, samtidig ønsker å ruste opp en bedre gangvei bort til dette lekeområdet, slik at området igjen kan bli attraktivt for barnehager og andre som ønsker å bruke naturen.

Ettersom det omsøkte arealet er lite egnet for jordbruksdrift er det vanskelig å se at omsøkte fradeling og dispensasjon vil medføre negative konsekvenser. Gjennom fradeling til boligformål vil arealet kunne utnyttes til boligformål, og man får en naturlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Dette gir en god utnyttelse av ressursene. Videre vil både tilkomsten til jordbruksarealet og lekearealet i skogholtet nordvest for parsellen bli bedret. Fradelingen kan derfor heller ikke sies å medføre oppstyking med negative konsekvenser for friluftsliv eller jordbruksareal.

Etter en helhetlig vurdering vil fordelene med innvilgelse av dispensasjon klart overveie ulempene.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og planavdelinga i Lindås kommune.

Fylkesmannen i Hordaland rår, i skriv datert 28.12.2017, frå at det vert gitt dispensasjon. Fylkesmannen meiner at omsøkt fradeling kjem i vesentleg strid med LNF-føremålet. Fylkesmannen skriv at bustadtomta er plassert inn i eit nytt landskapsrom, noko som gir oppsplitting av eit samanhengande landbruksareal og kulturlandskap. Ein større del av tomta består av innmarksbeite og ei fradeling vil koma i direkte konflikt med jordvernet. At omsøkte parsell ligg innanfor omsynssone for landbruk og friluftsliv understrekar at fradelinga kjem i vesentleg konflikt med LNF-føremålet. Fylkesmannen skriv vidare at storleiken på tomta bidreg til å auka konfliktnivået i forhold til LNF-føremålet, både fordi ei fradeling på den måten vil ta meir landbruksareal og gje større oppsplittingseffekt. Det vert rådd frå å gje dispensasjon sjølv om tomtearealet vert redusert. Fylkesmannen skriv også at søkjar sitt argument om at innmarksbeitet innanfor det omsøkte arealet har dårleg kvalitet vert tillagt lite vekt då arealet med relativt små grep vil kunne opparbeidast til å bli godt landbruksareal.

Planavdelinga i kommunen rår i skriv datert 18.01.2018 frå at det vert gitt dispensasjon. Planavdelinga meiner at omsøkt fradeling kjem i vesentleg konflikt både med LNF-føremålet og med jordvernet. Ei oppretting av ny bustadtomt her vil kunne bidra til å bryte opp eit samanhengande landbruksområde.

Landbruksavdelinga i kommunen har gitt uttale i skriv datert 25.08.2017. Dei skriv at det aktuelle arealet for bustadtomt er eit innmarksbeite av dårleg kvalitet. Delar av arealet er dårleg drenert og noko er veldig grunnlendt. Eksisterande gardsveg vil verta rusta opp og nytta som tilkomst til tomten og det omkringliggende landbruksarealet noko som er positivt for gardsbruket. Landbrukskontoret har ikkje innvendingar til at det aktuelle arealet vert omdisponert og frådelt til bustadtomt. Saka skal like fullt handsamast etter jordlova når søknad kjem inn til kommunen.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 26.10.2017.

Vatn og avløp (VA)

Teknisk drift har i skriv datert 14.08.2017 uttalt at tilknytning til offentleg VA-anlegg vil vera mogleg.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Avkjørsle til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 21.11.2017 i sak 17/3449.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre erklæring der heimelshavar Anne-Sofie Kolås gjev Jan-Tore Kolås fullmakt til å søkja om frådelling.

Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 107/5 som gjev den planlagde parsellen rett til å leggja rør for vatn og avløp på hovudbruket og vegrett frå avkjørsle og fram til parsellen.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Det er registrert eit kartlagt friluftsområde i området. Dette er same området som ligg inne som omsynssone friluftsliv i kommuneplanen sin arealdel. Det er ikkje registrert særskilde andre interesser i området. Kommunen finn at tiltaket ikkje vil koma i konflikt med naturmangfaldslova.

Dispensasjon

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 ulempe, 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 omsynslova 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 medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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.

Den omsøkte parsellen ligg innanfor omsynssone landbruk (H510_oL1) og omsynssone friluftsliv (H530_oF11). Omsynssona landbruk representerer dei mest verdifulle landbruksområda i kommunen både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap. Tema knytt til landbruk skal ha særskild vern innanfor sona. Omsynssona friluftsliv omfattar område med store lokale eller regionale friluftslivsverdiar. Friluftsliv skal ha

eit særskild vern innanfor sona og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknadar og gjennomføring av tiltak. Området på Kolås er registrert med verdi viktig.

Den omsøkte parsellen ligg i følgje NIBIO sitt gardskart i sin heilskap innanfor areal registrert som innmarksbeite. Det same vil gjelda delar av ny tilkomstveg fram til parsellen.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte frådeling. Det er i vurderinga av søknaden lagt særleg vekt på landbruksavdelinga sin uttale. Administrasjonen er likevel av den oppfatning at sjølv om det vert vurdert at tiltaket isolert sett, ikkje set omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side, er uheldig at nye tomtar legg beslag på areal som har jordbruksverdi. At arealet i dette tilfelle også ligg innanfor omsynssone for både landbruk og friluftsliv forsterkar dei negative verknadane.

Det vert i søknaden vist til at det ikkje er ledige tomtar i Kolåsfeltet og at det derfor vert søkt om å dela frå ein tomt frå familiens sin landbrukseigedom. I Kolåsfeltet er det i dag noko regulert byggjeareal som ikkje er utbygd. Lindås tomteselskap har også uttalt at dei for tida ikkje har ledige byggjeklare tomtar feltet. Det er elles avsett noko byggjeareal i dette området i kommuneplanen som ikkje er regulert.

I samfunnsdelen til kommuneplanen for 2017-2029, som vart vedteken 21.09.2017, har Lindås status som nærsenter. I følgje planen skal hovudtyngda av bustadutviklinga i kommunen skje i regionsenter og i nærsentra. Samfunnsdelen skal danna grunnlag for arealdelen av kommuneplanen som gjennom føresegner og plankart vil vera juridisk bindande for korleis vi skal nytta arealet i kommunen.

Administrasjonen er av den oppfatning at ei vidare tilrettelegging av nye bustadareal i Lindås-området må skje gjennom det planlagte arbeidet med revisjon av kommuneplanen sin arealdel. Gjennom dette arbeidet vil etablering av nytt byggjeareal verta vurdert i ein større samanheng i forhold til dei ulike interesser som gjer seg gjeldande. Administrasjonen vurderer at ei frådeling av nye byggjetomtar gjennom enkeltsaker er svært uheldig når arbeidet med revisjon av kommuneplanen sin arealdel er planlagt igangsatt.

Administrasjonen kan ikkje, etter ei samla og konkret vurdering, sjå at føremonene ved omsøkte frådeling er større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon ligg følgjeleg ikkje føre. Dispensasjon vert ikkje gitt. Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknaden om frådeling avslått.

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 107/5.

Då søknaden er avslått etter plan- og bygningslova er søknaden ikkje handsama etter jordlova.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-6 (rettsverknaden av kommuneplanen) for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 107/5.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, 20-4 vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 107/5.

