

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
127/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	18/2158

Søknad om dispensasjon og frådelling av ny grunneigedom med eksisterande våningshus - gbnr 108/2 Lindås

Vedlegg :

Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 108/2 Lindås
NabovarselKartSøknad om dispensasjon - gbnr 108/2 Lindås
Gbnr 108-2 grunnkart matrikkelGbnr 108-2 oversiktskart KPGbnr 108-2 oversiktskart grunnkart
Uttale frå landbruksavdelinga - gbnr 108/2 Lindås
Oversender søknad om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen og pbl § 1-8 for frådelling av ny grunneigedom med påståande bustad til uttale - gbnr 108/2 Lindås
Uttale - Dispensasjon frå kommuneplan - Frådelling - Fv. 415 - gbnr 108/2 Lindås - Veråsvegen 91

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 1.1 i kommuneplanen (plankravet) og plan- og bygningslova § 1-8 (byggjeforbodet i strandsona) for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 108/2 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1 950 m² frå gbnr. 108/2 på følgjande vilkår:

· Grensene for den nye parsellen går fram av situasjonsplan datert 12.06.2018, jf. pbl. § 29-4. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Plan- og miljøutvalet - 127/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 1.1 i kommuneplanen (plankravet) og plan- og bygningslova § 1-8 (byggjeforbodet i strandsona) for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 108/2 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1 950 m² frå gbnr. 108/2 på følgjande vilkår:

- Grensene for den nye parsellen går fram av situasjonsplan datert 12.06.2018, jf. pbl. § 29-4. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

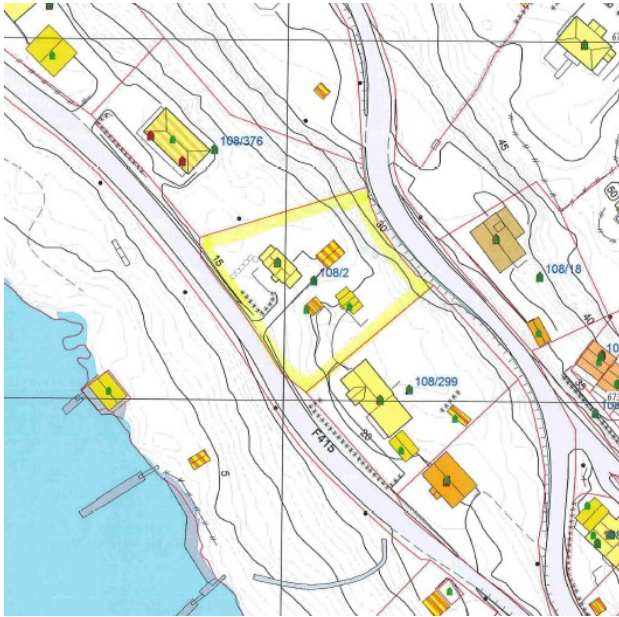
Eigedom: 108/2
Adresse: Veråsvegen 107
Tiltakshavar/eigar: Karl Anders Stene

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom med areal oppgitt til 1 950 m² frå gbnr 108/2 . Den nye grunneigedomman består av eksisterande våningshus, garasje og uthus. Parsellen utgjer teig av eigedomen gbnr 108/2 som er avgrensa av eigdomane 108/299, 108/376 og fylkesveg 415 slik det går fram av situasjonsplan datert 12.06.2018.

Søknaden omfattar også søknad om dispensasjon frå føresegn 1.1 i kommuneplanen og plan- og bygningslova, pbl, § 1-8.

Situasjonsplan:



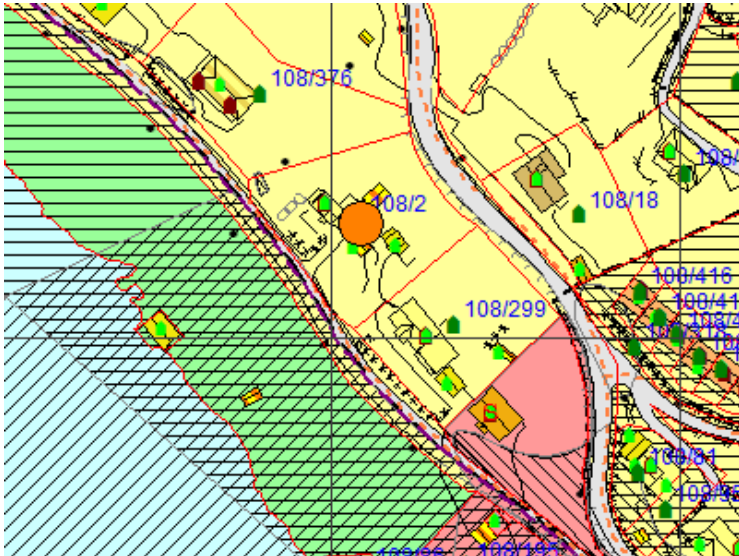
Skråfoto



Det vert vist til søknad journalført mottatt 11.07.2018 med tilleggsdokumentasjon journalført mottatt 06.09.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til byggeområde for bustadar. Planen har ikkje fastsett byggjegrænse mot sjø.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 1.1, plankravet, og plan- og bygningslova § 1-8, byggjeforbodet i strandsona.

Nabovarsel

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

Det er søknaden om frådelling som er varsla og ikkje dispensasjonssøknaden som er sendt inn i etterkant. Kommunen vurderer at tiltaket er tilstrekkeleg varsla gjennom utsend nabovarsel og at ytterlegare varsling av dispensasjonssøknaden i dette tilfelle ikkje er nødvendig.

Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen, landbruksavdelinga og planavdelinga i kommunen.

Landbruksavdelinga skriv i uttale datert 21.08.2018 at gbnr 108/2 ikkje er ein drivverdig landbrukseigedom og at delinga såleis ikkje krev handsaming etter jordlova.

Statens vegvesen skriv i uttale datert 30.08.2018 at parsellen har opparbeidd avkjørsle frå offentlig veg og at det ikkje er trong for nytt avkjøringsløype så lenge det ikkje vert søkt om endra eller utvida bruk av avkjørsle.

Det vert vist til vedlagte uttalar i sin heilskap.

Vatn og avløp (VA)

Det går kommunale vass- og avløpsleidningar i veg som grensar til eigedomen. Eigar opplyser at eigedomen er knytt til det kommunale VA-anlegget. Kommunen legg til grunn at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4. Eigedomen har avkjøringsløype frå fylkesveg 415, jf skriv datert 30.08.2018 frå Statens vegvesen.

Dispensasjon

Søkjar skriv i søknad om dispensasjon datert 05.09.2018 følgjande:

Denne eigedommen er ein eigenteig som ligg i eit bustad område. Den har kommunalt innlagt vann og avløp, og har egen innlørsel. Utskilling av denne eigedommen vil ikkje påvirke noen reguleringsplan, eller allmenn interesse for strandsonen. Det er ikkje lagt ved ny nabovarsel, sidan det er allerede sendt ved tidlegare. Bustadhuset har vært bebodd i flere tiår.

VURDERING

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 i frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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 leggast 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 dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Plankravet

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samheng og at ein skal sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan gjera ei framtidig regulering av området vanskeleg. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader både for større område og for den enkelte tomt.

Den omsøkte parsellen ligg i eit etablert og delvis utbygd bustadområde og er i dag i bruk til bustadføremål. Parsellen som er bygd ut med våningshus, garasje og uthus, utgjer ein eigen teig av gbnr 108/2 og er avgrensa av naboeigedomane gbnr 108/299 og 108/376 og fylkesveg 415.

Ei frådelling av den omsøkte parsellen vil vera i tråd med bruken av eigedomen i dag og arealføremålet i kommuneplanen. Eigedomen har godkjend avkjørsle til fylkesveg 415 og er tilknytt kommunalt vass- og kloakkanlegg. Administrasjonen vurderer at dei omsyn ein reguleringsplan skal ivareta ikkje vil verta sett vesentleg til side ved å dela frå parsellen det er søkt om.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigedomen er bygd ut med bustad, at frådellinga er i samsvar med arealføremålet i vedteken plan, at parsellen har godkjend avkjørsle til fylkesveg og er tilknytt kommunalt vass- og kloakkanlegg. Kommunen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast

dispensasjon i dette tilfellet. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempe. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet er oppfylt.

Pbl § 1-8

Omsynet bak plan- og bygningslova § 1-8, som gjeld forbod mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag, er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdslø og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Parsellen som skal delast frå er bygd ut med bustad, garasje og uthus og er i bruk til bustadføremål. Ei frådeling av parsellen vil etter kommunen si vurdering, ikkje endra forholda til strandsonevernet verken når det gjeld arealbruk, privatisering eller ferdslø. Kommunen vurderer at omsynet bak strandsonevernet ikkje vert vesentleg sett til side ved å dela frå parsellen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigedommen er bygd ut og at bruken av parsellen ikkje vert endra som følgje av frådelinga. Når frådelinga i seg sjølv ikkje får konsekvensar for dei omsyna som ligg bak byggjeforbodet i strandsona kan kommunen ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon. Fordelar ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempe. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl § 1-8 er oppfylt.

Vurdering av plan- og bygningslova § 26-1

Det følgjer av pbl § 26-1 at oppretting/ending av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Delinga gjeld bygd teig av gbnr 108/2 som ligg i etablert bustadområde og er i samsvar med arealføremålet. Den omsøkte parsellen er vurdert tilstrekkeleg stor og eigna til bustadføremål. Avkjørsle til offentleg veg ligg føre og vassforsyning og avløpshandtering er sikra ved tilkopling til kommunalt vass- og kloakkanlegg.

Søknaden om frådeling vert godkjend i samsvar med situasjonsplan datert 12.06.2018. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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](#)