

LINDÅS KOMMUNE
KVERNHUSMYRANE 20
5914 ISDALSTØ

EGIL MAGNAR EIDSNES
EIDSNESVEGNE107
5913 EIKANGERVÅG

Eikangervåg 21.06.2019

DISPENSASJONSSØKNAD FOR DEL AV GNR. 215 BNR 2 EIDSNESVEGEN

Søker herved om å fråskille 2 bustadtomter fra Gnr 215 Bnr 2. Det vart i 2017 fråskilt 2 tomter og 2 nye omsøkte tomter (mrk rødt) grenser mot desse tomtane i sør. Ved regulering av arealdelen av kommuneplanen i 2019 vart det gjort eit forsøk på å få arealet inkludert. Det vart då opplyst frå prosjektgruppa at «søknad om kun 2 tomter fell utanfor dei kriterie som politikarane har sett opp, og at det ikkje passer i prosess. Innspelet fell utanfor Planprogrammet. Ref Planleiar som kjenner saka godt.

Frå administrasjonen si side vart det for øvrig vist til at 0/2 fråskilte tomter frå 2017 var bygd ut, samt problematisert at tiltaket ligg i omssynsone landbruk.

Byggjeprosess er no starta for den eine tomten, teikningar er klare og søknader er i fyrste omgang sendt SVV.

Planstatus

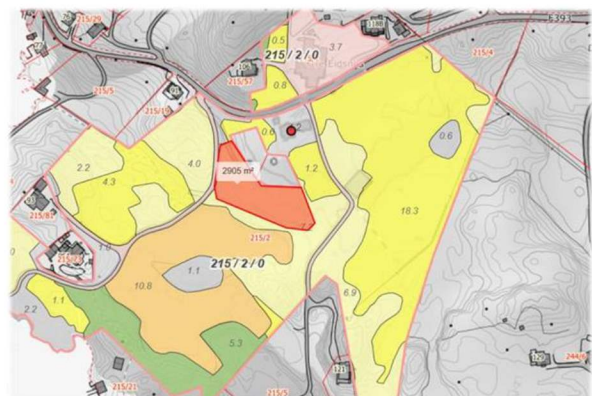
Området der planområdet ligg er registrert som jordbruksareal og meir spesifikt som innmarksbeite. Sjølv om dette er den overordna registreringa og området er avsett til LNFR i KPA er ikkje planområdet som jordbruksareal/beiteområde å rekne. Det ligg som restareal i ein kupert skråning og har aldri vore nytta som jordbruksareal. Det er heller ikkje mogleg å nytte arealet som jordbruksareal då det som nemnd ligg i ein skråning, samt har eit tynt jord og vegetasjonsdekke og ein del bart fjell i dagen. Innanfor planområdet er det også ein del lauvtre av eldre dato. I forhold til kulturminne og kulturlandskap er det ikkje gjort nokon registreringa knytt til dette, verken i eller i tilknytning til planområdet.

På arealet er det ein del bart fjell i dagen og eit tynt jord- og vegetasjonsdekke i skråninga innanfor planområdet. Den faktiske situasjonen og bruken av området samsvarer såleis ikkje med registreringane som er gjort for området i ulike karttenester på nettet. Skråninga innanfor planområdet er ueigna som jordbruksareal og beiteområde.

Planstatus/dispensasjonar:

Eigedommen ligg i LNF område som og er omsynsone landbruk, Gbnr215/2 er landbruk i drift. Det er naudsynt med dispensasjon frå gjeldande plan og søknaden må handsamast i høve til Jordlova §12.

Omssynsone landbruk – Landbruksfagleg vurdering - jordlova paragraf 12





Bilete av skråninga innanfor planområdet der ein tydeleg kan sjå at det er eit skrint vegetasjonsdekke.

I 2015 var administrasjonen ved Arnold Matre/Eli Bjørklid på synfaring i området for det omsøkte arealet, og det vart i etterkant gjort ei grundig vurdering omsynet til landbruk. Vedlagt fylgjer kopi av deira vurdering:

"Landsbruksfagleg vurdering – jordlova paragraf 12 - omsynssone landbruk

"Det er søkt om løyve til å dele frå 1374m² grunnlendt areal. Området er ei bratt skråning som er eksponert mot sør. I gardskartet for eigedomen er arealet synt som innmarksbeite, men synfaring viste at arealet ikkje held kvalitetane til innmarksbeite, slik desse kjem fram i rettleiing frå Skog & Landskap. Det økonomiske kartet for området som var ferdigstilt i 1982, syner området som grunnlendt lauvskog av høg bonitet. Dette samsvarer med bruken i dag og stadfestar søknaden om deling.."

Jordlova paragraf 12

Skal dyrka mark takast i bruk til anna føremål eller på ein slik måte at det ikkje kan nyttast til jordbruk i framtida, kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter paragraf 9. Omdisponering: Arealet som er søk delt frå er ikkje dyrka eller dyrkbar mark. Omdisponering etter paragraf 9 er ikkje naudsynt.

Driftsmessig god løysing:

Tiltaket får ikkje noko å seie for drifta av landbruket. Gardskartet syner arealet som beite, men i røynda er arealet ikkje eigna til det føremålet. Det er grunnlendt fastmark utan beitegrad og med litt tett kratt.

Driftsmessige ulemper for landbruket i området:

Tiltaket frå ikkje verknad for landsbruksdrifta i området. "

Konklusjon

"Sett ut frå ei omsyn Jordlova skal take i vare, går det truleg an å rå til deling slik det er søkt om."

Omsøkt område er som administrasjonen skriv skrint og utan verdi til landbruksføremål. Etter at administrasjonen var på synfaring i 2015 la kommunen sjølv forslag om 5-6 tomter på staden. Omsynssone er altså vurdert tidlegare og 2 nye tomter vart då regulert til LNF-spreidd.

Vassforsyning/avløp

I 2017-2018 var det ei større oppgradering av anlegg for tilknytning til offentleg vassverk og privat anlegg for avløp. Dette går gjennom omsøkte areal og til eksisterande bustadhus 215/2. Det er lagt opp til påkobling ved felles grøft for dette og avløp vert ført til sjø over eigedommen 215/4. Det ligg føre avtale mellom dei to partane datert 25.08.2014.

Tilkomst:

Tilkomst til tomtene vert den same som for dei 2 allereie regulerte tomtene i området. Det vert utkøyring frå tomtene til ein sideveg som kjem ut i Eidsnesvegen vest for tunet på bruket. Her er det gjort betydeleg oppgradering i 2017/18 med avkøyring til Eidsnesvegen for at denne skal vera i tråd med gjeldande forskrifter.

Dei nye tomtene får vegrett over bruket sin grunn, jf. fråsegn datert 02.12.2014.

Busetjingsomsyn

Det vert sagt frå kommunen si side at bygda ikkje har problem med fråflytting. Dette er i mine auge å snu heile saka på hovudet. Bygda treng vekst og ei meir offensiv haldning frå kommunen si side. Det er planlagt store kommunale investeringar i krinsen både med skule og hall, og her trengs det meir folk!

Gang og sykkelveg på Fyllingsnes let vente på seg, og Statens Vegvesen set også band på mykje areal gjennom bygda pga planleggjing av ny E39. Den flotte veksten i bustader frå år 2000-2010 er stogga og elevtalet på skulen synkande.

Administrasjonen skriv i 2015 dette ang busetjing i bygda

«Busetjing: Søker hevdar det er trong for nye tomter i området. Folk som vil busetje seg har vanskar med å få tomter og dei områda som er sett av til bustadbygging, vert ikkje gjort klare til å takast i bruk. Søker har rett i at det trengst tomter....»

Vurdering av om planarbeidet trengs å konsekvensutgreiast:

I føreskrift om konsekvensutgreiingar § 3 heiter det; «følgjande planar og tiltak skal handsamast etter føreskrifta dersom dei fall inn under eit eller fleire av kriteria i § 4».

§ 3 d) krev ei slik vurdering for detaljreguleringsplanar som fører med seg endringar av kommuneplan eller områderegulering.

§ 4 i føreskrift om konsekvensutgreiingar er delt opp i punkta a) til k) og vert gjennomgått under: KRITERIE

a) Er lokalisert i eller kjem i konflikt med områder med særskild verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er verna eller freda, midlertidig verna eller freda eller foreslått verna eller freda, eller kvar det finnast eller er stort sannsyn for å finne automatisk freda kulturminner som inngår i eit kulturmiljø med stor tidsdybde.

VURDERING

Ingen konsekvensutgreiing nødvendig.

Det er ikkje registrert område med særskild verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner/kulturmiljø eller kor det er stort sannsyn for å finne automatisk freda kulturminner (miljøstatus). Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.

b) Er lokalisert i eller kjem i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder eller utgjør ein trussel mot truga naturtypar, truga artar eller deira leveområder, mot prioriterte artar eller deira funksjonsområder, mot utvalde naturtypar, eller mot andre områder som er særskild viktige for naturens mangfald.

c) Er lokalisert i større naturområder som er særskilt viktige for utøving av friluftsliv, herunder markaområder, eller i viktige vassdragsnære områder som ikkje er avsett til utbyggingsformål eller i overordna grønstrukturar og viktige friområde i byar og tettsted, og kor planen eller tiltaket kjem i konflikt med friluftslivsinteresser.

d) Kjem i konflikt med gjeldande rikspolitiske føresegner eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhald av plan- og bygningslova av 14. juni 1985 nr. 77 eller statlege planretningslinjer, statlege planføresegner eller regionale planføresegner gitt i medhald av lov 27. juni 2008 nr. 71,

e) Kan komme i konflikt med utøvinga av samiske utmarksnæringer, eller er lokalisert i reindriftas særverdiområder eller minimumsbeiter og kan kome i konflikt med reindriftsinteresser, eller på anna måte kan kome i konflikt med reindriftas arealbehov.

f) Inneber større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor viktighet for landbruksverksemd.

Ingen konsekvensutgreiing nødvendig.

Planområdet kjem ikkje i konflikt med inngrepsfrie naturområder, eller utgjør ein trussel mot truga naturtypar, truga artar eller deira leveområder, utvalde naturområde eller særskild viktige område for naturen sitt mangfald (Hordaland fylkeskommune, naturbase, miljødirektoratet, miljøstatus). Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.

Ingen konsekvensutgreiing nødvendig.

Det er ikkje registrert større naturområder egna for friluftsliv, del av markaområder/grønstruktur, viktige vassdragsnære områder, viktige friområde for tettsted. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.

Ingen konsekvensutgreiing nødvendig.

Planområdet kjem ikkje i konflikt med rikspolitiske føresegn eller retningslinjer.

Ingen konsekvensutgreiing nødvendig.

Ikkje aktuelt.

Ingen konsekvensutgreiing nødvendig.

Planområdet er på rundt knappe 2 daa og er avsett til LNFR i KPA. Sjølv om arealet er avsett til dette har det aldri vore nytta til eller vore brukanes til jordbruksareal. Det er ikkje snakk om ein større omdisponering av LNF, men derimot ein liten omdisponering av LNF-område til bustad.

Grunngjeving - oppsummering:

- Anvendeleg bustadareal
Planområdet ligg i ei bratt og kupert skråning med skrint jorddekke og har såleis aldri vorte nytta til eller er brukanes til jordbruksareal. Grunna denne avgrensinga vil ikkje planområdet ha nokon innverknad på dei tilgrensande jordbruksareala. Arealet er også grundig evaluert og funne anvendeleg som bustadareal av kommunen tidlegare.

- Behov/Busetjingsomssyn
 Noko av målsetjinga for planarbeidet til Lindås kommune er òg å leggja til rette for spreidd busetnad i grendene. Eg håpar at kommunen bidrar slik at Eikangerkrinsen både på kort og lang sikt kan oppretthalda den gode veksten bygda har.
 - Store rekkefylgjekrav vil leggja band på befolkningsutviklinga i bygda.
 - Med store kommunale investeringar i krinsen med ny skule og ny hall vert også behovet for meir folk aktualisert.
 - Den nye arealdelen til kommuneplanen legg opp til 4 nye bustadeiningar i året frametter på Eikanger. Dette er ikkje mogleg slik situasjonen er i dag.
- Planstatus
 Det er vorte stadfesta at det er mykje bart fjell i dagen og skrint vegetasjonsdekke på området som gjer det ubrukeleg som jordbruksareal. Med avgrensinga ein legg opp til her vil omsøkte tiltak ikkje koma i konflikt med verken landbruk eller kulturlandskap.
- I 2012 gjorde kommunestyret vedtak om administrasjonen burde vurdere å auke bustadarealet i deler av kommunen, bla Eikanger. Administrasjonen gjorde aldri denne jobben. Slik situasjonen er i dag er det heller ingen grunn til å tru at ny arealdel av kommuneplanen vil endra på dette bilete med det fyrste.
- Infrastruktur
 Det ligg i dag nyetablert tilknytning til vatn, veg, og avløp til tomtegrensa. All infrastruktur er på plass og 2 nye bustadhus vil raskt kunne verta satt opp.
- Rekkefylgjekrav på Fyllingsnes gjer at det går fleire år før prosjektet kan realiserast. Statens Vegvesen set også band på mykje areal gjennom bygda pga. planlegging av ny E39, og dette problematiserer også kommunen i planforslaget. Fleire av prosjekta som er inkludert i planprogrammet er innafor buffersona SVV har laga. I praksis kan ikkje desse prosjekta iverksetjast på fleire år. Mine 2 tomter er utanfor og kan raskt byggjast ut.
- Hordaland Fylkeskommune har behandla søknad om arealendring på same staden før, ingen merknad mottatt.
- Inkludert 2 tomter fra 2015 ynskjer eg at dette området får totalt 4 hus og vert omregulert til LNF B. Nye tomter vil så raskt som råd verta omsatt i markedet. Eg håpar de ser på denne saka med positive auge.

Med venleg helsing
 Egil Magnar
 Eidsnesvegen 107
 5913 Eikangervåg

eeidsnes@gmail.com

tlf. 904 74 029