



Egil Magnar Eidsnes  
Eidsnesvegen 107 B  
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/1878 - 19/25972

Saksbehandlar:

Per Sveinar Morsund

Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:

30.08.2019

## Avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomter - gbnr 215/2 Eidsnes ytre

**Administrativt vedtak. Saknr:** 483/19

**Tiltakshavar:** Egil Magnar Eidsnes

**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplan for frådeling av bustadtomter. Tiltakshavar ynskjer å dele ifrå 2 bustadtomter frå gbnr 215/2 og knytte dei opp mot 2 tidligare frådelt tomter frå eigedommen.

Det vert elles vist til søknad motteken 21.06.19 og supplert 05.07.19.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til Egil Magnar Eidsnes ved brev av 03.07.19, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Søknaden er ikkje nabovarsla. Det er krav om nabovarsling også for reine dispensasjonssøknader. Kommunen vurderer at mulig bygging av fleire bustader i området kan ha betydning for naboar.
2. Det er ikkje sendt inn situasjonskart som viser plassering og størrelse på dei planlagte tomtene. Vi forstår søknaden slik at det gjeld areal markert med oransje i søknadstekst, men det er likevel nødvendig med meir nøyaktig informasjon enn kva som går fram av dette biletet.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 05.07.19.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 18.07.19 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato. Fristen vert forlenga med opptil 4 veker ved søknad om løyve som må sendast på høyring til anna mynde.

### Planstatus

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

---

#### Post

postmottak@lindas.kommune.no  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

#### Kontakt

www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311  
Org.nr. 935 084 733



## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplan for Lindås kommune.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving (utdrag):

- 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.

## Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 31.07.19:

Lindås kommune ber om uttale til søknad om dispensasjon etter plan og bygningslova til søknad om frådelling av to bustadtomter frå gnr. 215 bnr. 2 i Lindås kommune. Arealet er avsett til *landbruk, - natur- og friluftsføremål* (LNF) jf. arealdelen av kommuneplan for Lindås.

Statens vegvesen har nyleg godkjent utvida bruk av avkøyrsla for to tomter frå same eigedom. Avkøyrsla vart då vesentleg utbetra. Likevel var det krevjande å få tilfredsstillande utforming av avkøyrsla, og ein måtte mellom anna gå ned på kravet til svingradius. Svingradius er viktig for å plassere køyretøyet rett i avkøyrsla og for å oppnå god sikt.

Dersom vi mottar ny søknad om avkøyrsla må vi vurdere avkøyrlepunktet på nytt. Vi registrerer at det er fleire brukarar i avkøyrsla, og det difor er aktuelt å stille strengare krav til utforming av avkøyrsla. Handbok N100 viser til at det er skjerpa krav til utforming der antal brukarar overstig 9 bueiningar, eller der årdsøgertrafikk er over 50 ÅDT. Dei skjerpa krava går på sikt og auka svingradius.

Vi vil og vise til at fylkesvegen forbi området har dårleg standard og manglar tilbod til gåande og syklande. Det er langt til skule og andre sentrumsfunksjonar, og utbygginga vert bilbasert. Utviklinga i området går gradvis mot eit mindre byggefelt utan at infrastruktur er på plass. Vi meiner det er uheldig å leggje til rette for bustadbygging i dette omfanget utan at det er vurdert gjennom eit overordna planarbeid.

Vi ber om å få kommunen sitt vedtak tilsendt til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 28.08.19:

Frådelling av to bustadtomter i dette området er i strid med LNF-føremålet i arealdelen, og vi kan ikkje sjå at å dele frå tomter har samband med landbruksdrift i området. Området er ikkje sett av til utbyggingsområde i arealdelen til kommuneplanen, men like ved det omsøkte området ligg to tomter som allereie er frådelt. Vi meiner at å legge til rette for totalt fire nye bustadtomter utanfor prioriterte utbyggingsområde er svært uheldig. Bustadbygging bør skje ut frå vurderingar av kva som er samfunnsmessig gunstig, vurdert gjennom arealdelen til kommuneplanen. Vidare meiner vi at handsaming av saka som ein dispensasjon er uheldig, og sikrar ikkje viktige bukvalitetar. Tomtene er bratte, og vi er skeptiske til om arealet eignar seg til bustadføremål.

Vi meiner at å handsame denne saka som ein dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen er i strid med viktige prinsipp om arealplanlegging. Saka burde ha vore handsama som ei detaljregulering, med avklaring i arealdelen først. Vi ser likevel allereie no at frådelling av ytterlegare to tomter i dette området vil vere uheldig med omsyn til bukvalitet, og undergrev premissane for bustadbygging stadfesta gjennom arealdelen til kommuneplanen.

#### Konklusjon

Fylkesmannen meiner at eit eventuelt løyve vil sette arealdelen i kommuneplanen vesentleg til sides, og vi rår ifrå å gje dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen for frådellinga. Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttalt seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen om å sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

### **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 motteke 05.07.19.

### **Vatn og avløp (VA)**

Uttale frå tiltakshavar:

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, avkjørsle og parkering**

Uttale frå tiltakshavar:

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 avkjørsel 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.

### **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 i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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 setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere 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.

I vurderinga har kommunen særleg lagt vekt på at søknaden er i strid med overordna retningslinjer i gjeldande plan og ny kommuneplan (ikkje vedteken på søknadstidspunkt).

Tiltakshavar har i forbindelse med utarbeiding av ny kommuneplan gitt innspel om å sette av det aktuelle arealet i LNF område til LNF-spreidd bustad. I grovsil av mottekne innspel er det vurdert at administrasjonen ikkje vil tilrå omdisponering frå LNF til LNF-spreidd. Det er sett av tilgjengeleg bustadareal i nærleiken. I tillegg er Ostereidet vurdert som eit nærsenter der utbygging skal prioriterast. Ny

kommuneplan er førebels ikkje vedteken, men ein ser av vurderingane som er gjort at det ikkje er lagt opp til auka utbygging på det aktuelle arealet.

Som det går fram av søknad vart det i 2017 skilt frå 2 tomter på same eigedom. Desse tomtene er førebels ikkje bebygd. Ytterlegare utbygging av området er ikkje tilrådeleg utan gjennom detaljregulering.

Kommunen har motteke uttale frå Statens vegvesen og Fylkesmannen i Vestland som rår ifrå at det vert gitt dispensasjon. Det vert peikt på at realisering av areal bør skje i samsvar med overordna planar og at ytterlegare bygging eventuelt bør skje gjennom regulering. Statens vegvesen viser til at fylkesvegen forbi området har dårleg standard og manglar tilbod til gåande og syklande. Fylkesmannen i Vestland peikar på at frådelling av ytterlege tomter i dette området vil vere uheldig med omsyn til bukvalitet, og undergrev premissane for bustadbygging stadfesta gjennom arealdelen til kommuneplanen.

Det følgjer av pbl § 19-2 4.ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon når statleg eller regional mynde har gjeve negativ uttale i saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen ikkje er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

#### **Plassering**

Ikkje vurdert som følgje av at det ikkje vert gitt dispensasjon.

#### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert søknad om dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplan for Lindås kommune for frådelling av 2 bustadtomter avslått.**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/1878

#### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

#### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

#### **Bortfall av løyve**

Vedtak om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Statens vegvesen Region vest

Askedalen 4

6863

LEIKANGER

**Mottakarar:**

Egil Magnar Eidsnes

Eidsnesvegen 107 5913  
B

EIKANGERVÅG