

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
110/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	18/3676

Dispensasjon og løyve til oppretting av grunneigedom med eksisterande bustadhus - gbnr 116/4 Lauvås

Vedlegg :

Søknad om oppretting av grunneigedom - gbnr 116/4 Lauvås (original PDF) Søknad om utskilling av tomt fra landbrukseiendom 1164 Søknad Skisse over parsell som ønskes utskilt Kart over eigedomen Eigedomsinformasjon Gårdskart Nabovarsel Info. Mongstadvegen 497 Utsnitt frå reguleringsplan Tilleggsopplysning - 116/4 Lauvås Utskilling fra 116-4 Svarbrev ang. fradeling

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel for fradeling av ny grunneigedom med eksisterande bustadhus.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-3, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustadhus på om lag 2691 m² frå gbnr. 116/4 på følgande vilkår:

- **Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonsplan/kart datert 10.09.2019, jf. pbl. § 29-4.**
- **Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.**

Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreinga.

Bortfall av løyve

Dispensasjon og 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 - 110/19

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring 29.10.2019.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel for frådeling av ny grunneigedom med eksisterande bustadhus.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-3, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustadhus på om lag 2691 m² frå gbnr. 116/4 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonsplan/kart datert 10.09.2019, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Dispensasjon og 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.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Statens Vegvesen til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 116/4 Lauvås

Adresse: Mongstadvegen 497

Tiltakshavar/eigar: Rita Waagenes

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og frådelling av eigedom med eksisterande bustad innanfor areal som i kommuneplanen er sett av til LNF-føremål. Det vart opphavleg søkt om frådelling av et areal på 3,9 mål. Administrasjonen si vurdering var at dette arealet måtte reduserast, og det vert no søkt om frådelling av omlag 2,7 mål.

Delar av eigedomen ligg innanfor 100-metersbelte mot sjø og det er søkt om dispensasjon i frå pbl. § 1-8 og for planføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo. I opphavlege nabovarsel er det vist eit areal på 3,9 mål på tomten som er søkt frådelt. Dette arealet er no redusert til om lag 2,7 mål. Administrasjonen finn det ikkje naudsynt å nabovarsla denne endringa da det er ei reduksjon av tomtestorleik.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Bustaden er knytt til privat vassleidning i området, og privat slamavskiljar på 4 m³ med utslepp til sjø.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Arealet ned mot vegen ligg innanfor Statens Vegvesen sin framtidig reguleringsplan for R57 gang- og sykkelveg. Saka har vore til uttale hjå Statens Vegvesen og det er gjeve slik uttale den 01.10.2019:

Vurdering:

Eigedomen har avkøyrsløse frå fv. 57, og det er lagt ved kopi av avkøyrsløse frå 1993 til søknaden.

Arealet som er omsøkt frådelt inngår dels i det pågåande planarbeidet for *Fv 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad*. Planen var på første gongs høyring i november 2018.

I denne planen er dagens avkøyrsløse stengt og leda inn på ei avkøyrsløse lengre nord. Store delar av tomte er planlagt regulert til o_SVG1, det vil seie *Annan veggrunn – grøntareal*, og vil bli del av veganlegget. Det er også lagt til eit føresegningsområde #21 ved bustaden, som er areal avsett til rigg og anleggsområde. Det vil seie areal som trengs i tida vegen vert utbygd. Det kjem fram av søknaden at tiltakshavar kjenner til dette.

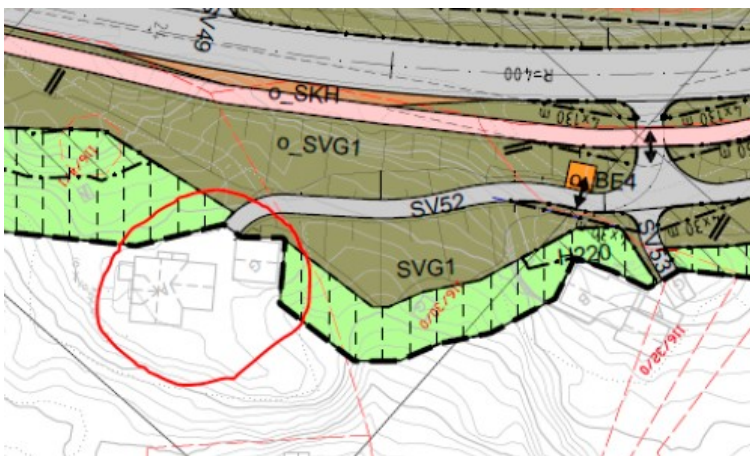
Med bakgrunn i at det er lagt fram eit avkøyrsløve for eigedomen, samt at det er regulert ny avkøyrsløve i framlegg til ny reguleringsplan, har vi ikkje vesentlege merknader til omsøkte frådeling.

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Arealet ned mot vegen inngår i framtidig reguleringsplan for gang- og sykkelveg og det er planlagt å føre tilkomstvegen for omsøkte eigedom inn på eksisterande tilkomstveg lengre nord. Inntil vegen er det også sett av areal til rigg- og anleggsområdet i tida vegen vert utbygga, sjå uttale i frå Statens vegvesen.

Førebels plankart for Rv57 gang og sykkelveg for Lindås tettsted-Mongstad, bustaden er innteikna i rødt:



Kart/Foto

Bilete under syner revidert eigedomsgrenser med rødt.



Oversiktsbilete av eigedomen i frå 2012:



Dispensasjon

Eiendom 116/4 i Lindås kommune er en landbrukseiendom med to boliger - opprinnelig hovedhus på gården, og enebolig bygget i 1995. Boligene har adresser hhv. Mongstadvegen 471 og Mongstadvegen 497. Vedlegg 2 og 3 viser kart og eiendomsinformasjon over 116/4.

Totalt areal på eiendommen er 97,6 mål. All dyrket mark (ca. 13 mål) er leid ut for forproduksjon/gress. Det har ikke vært øvrig drift på eiendom siste 40 år (så lenge dagens eier er kjent med.) Eiendommen er ikke konsesjonsbelagt, og har ikke boplikt. Langtidsleie av dyrket mark gjelder for de neste 8 årene.

Det søkes om å skille ut en eiendom med enebolig og garasje med adresse Mongstadvegen 497 og opprettelse av ny matrikkelenhet. Eiendom begrenses av nausttomt 116/55, eiendom 116/30, vegvesenet sin eiendom langs hovedvei FV57 og 116/4 mot sør, se markert kart vedlegg 1.

Det ønskes å skille ut tomt på ca. 3,9 mål. Pr. i dag er ca. 2,7 mål markert som markslag «bebygd» ihht. Gårdskart.no, se vedlegg 4. Resterende er mindre skogteiger som er inneklemt mellom ny eiendom og nabotomter. Utskilt tomt vil ikke være i konflikt med dyrket mark og fører ikke til endring av drift av bruket. Hoveddel av området er opparbeidet hage, men ikke dyrkbart område (bratt tomt med skog og lite jord).

Enebolig ligger i et område med andre eneboliger og hytter, og er lokalisert helt i nordre del av gårdsbruk. Det er god avstand (ca. 270 m) mellom enebolig og våningshus på eiendommen og det er et naturlig skille mellom gårdseiendom og hustomten som ligger på en høyde i forhold til dyrket mark.

Enebolig er uavhengig av gårdsbruket, da det ikke har noe felles mhp. vei, vann, avløp eller strøm, se vedlegg 6.

Enebolig har egen avkjørsel fra FV55.

Bolig er tilknyttet kommunalt vann fra luftekum i Søre Lauvåsvika og ca. 900 m vannledning som ligger i sjø. Avløp går via privat septiktank med overløp til sjø. Rør for vann og avløp går over naboeiendom 116/30 ihht. privat avtale ved byggetidspunkt (unngikk sprenging av fjell).

Jeg er kjent med reguleringsplan 1263-201407 om fremtidig gangvei langs FV57. Ihht. planen vil avkjøring til utskilt tomt legges over eiendom 116/30 og ca. 1 mål av ønsket utskilt areal overtas av Vegvesenet, se skisse vedlegg 7. Ønsker imidlertid å eie området med dagens avkjørsel og opparbeidet beplantning i dette området inntil dette prosjektet gjennomføres. Hageinteressen er viktig del av min fritid, og det er nedlagt mye arbeid og penger i opparbeidelse av hagen.

Ny eiendom vil som helhet ligge innenfor 100 m grensen fra sjø, og endring av bygg og bruk må søkes særskilt. Det bør derfor ikke være noen begrensning på størrelse av eiendom for å unngå fremtidig fortetning på eiendom.

Det er utfordrende å ta vare på kulturlandskap og eksisterende bygninger som enslig. Jeg ønsker fortsatt å bo i bolig Mongstadvegen 497 hvor jeg har bodd siden 1995. Planen er

etterhvert å selge hovedbruket – helst til noen som vil bo og drive gården, eller evt. som tilleggsjord.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland. Det er ikkje gjeve uttale til søknaden.

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 16.10.2019 i sak 19/1117.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, 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 innanfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng 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.

Det er søkt om dispensasjon i frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel og § 1-8 i plan- og bygningslova vedkomande byggje- og deleforbod innanfor 100-metersbelte mot sjø.

LNF-føremålet

Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk,

natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Garden er på om lag 97,6 mål. Det er opplyst i søknad at om lag all dyrka mark (ca. 13 mål) er leigd ut til fôrproduksjon.

I forslag til eigedomsgrense er arealet i hovudsak registrert som bygd område i NIBIO sin kartbase, og er etablert med hage som nyttast av bustaden. Bustaden har eiga tilkomstveg og ligg i enden av landbrukseigedomen i nord.

I vår vurdering har vi lagt vekt på at omsøkte eigedom ligg åtskilt i frå driftsbygninga på eigedomen med ei avstand på om lag 150 meter, og tilkomst til våningshuset som vert igjen på bnr. 4 og driftsbygningen skjer sør på eigedomen med eiga avkøyrsløp. Det er avgjerande at ei frådelling til bustadføremål ikkje er til hinder for drifta på garden. Administrasjonen finn at dette er løyst på ei tilfredsstillande måte som ikkje vil komma i konflikt med landbruksomsyna og vidare drift på hovudbruket.

Byggje- og deleforbod innanfor strandsona

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

I vår vurdering har vi lagt vekt på at frådelling gjeld for ein eigedom der det er etablert bustadhus og som allereie vert nytta til bustadføremål. I nærleiken ligg sjøområde som er godt lagt til rette for ålmenta og vi syner til de delar av sjøområda som er mest tilgjengeleg framleis vert liggande på garden. Opphavleg vart det søkt om frådelling av 3,9 mål, dette er no redusert til om lag 2,7 mål, og på den måten får ein avgrensa arealet som vert delt frå. Frådelling til bustadeigedom vil i seg sjølv kun føre til nye eigedomsgrenser og opnar ikkje for nye tiltak som kan forringe omsynet til strandsona.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen å kunne opne opp for dispensasjon frå LNF-føremålet og byggje- og deleforbodet i strandsona.

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. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det føl vidare av pbl § 26-1 at oppretting/endring 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 bygging på grunn av storleik, form eller plassering.

I denne saka gjeld etablering av eigedomsgrenser for ei allereie etablert bruk. Eigedomen har opparbeida hage og tilkomstveg, og ved å redusere storleiken går det tydelegare fram bruken og samstundes har ny eigedom framleis de funksjoner ein forventar av ei bustadeigedom. Det er vår vurdering at eigedomen har gode kvalitetar som bustadeigedom både i storleik og plassering.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018003676&