



Eirik Halvorsen
Romarheimsneset 26 A
5994 VIKANES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/2909 - 19/35497

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

Dato:
20.12.2019

Avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og pbl § 1-8 for oppretting av ny grunneigedom - gbnr 217/1 Romarheim

Administrativt vedtak: Saknr: 696/19

Heimelshavar: Eirik Halvorsen
Søknadstype: Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

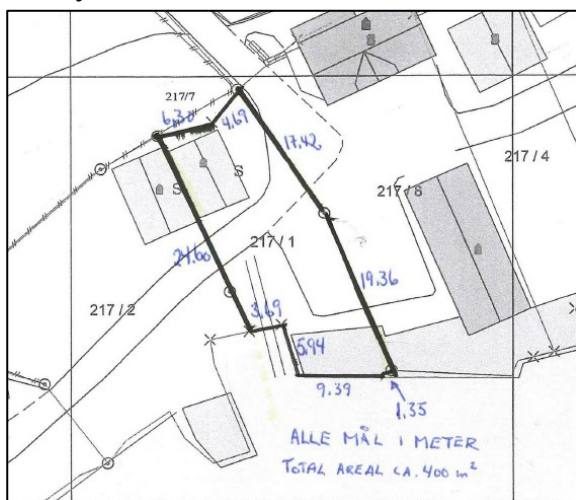
SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av omlag 400 m² med påståande naust frå gbnr 217/1.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.10.2019 og supplerande dokumentasjon mottatt 02.12.2019.

Situasjonskart



Ortofoto 2018



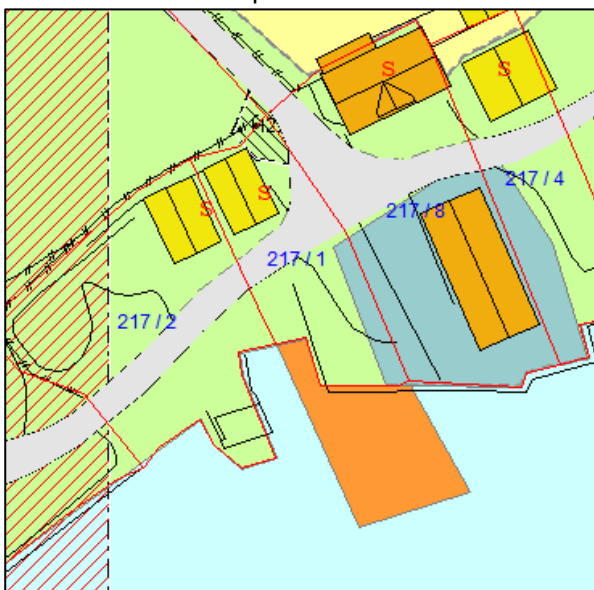
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 16.10.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 12 veker frå denne dato, med tillegg for den tid søknaden har vore på høyring.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet og frå plan- og bygningslova § 1-8, det generelle byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø.

Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel



Dispensasjon

Tiltakshavar grunngir søknaden om dispensasjon med at han ønskjer å dela frå nausttomten for å behalda eigarskapet til nauset når hovudbruket ein gong skal skøytast over på andre. Tiltakshavar har interesse for kystkultur og gamle naust, og har reparert/restaurert nauset. No står betongkaien for tur. Han har lita lyst å fortsetja arbeidet dersom han ikkje kan eiga nauset også etter at garden er ført vidare til andre.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring i skriv datert 15.11.2019.

Fylkesmannen i Vestland skriv i uttale datert 08.12.2019 følgjande:

«Fylkesmannen stiller spørsmål ved om ein kan nytta frådeling til uendra bruk i denne saka. Det dreier seg om å dele ifrå eit område kor det står eit naust som i dag er knytt til garden. Ved ei frådeling vil nauset bli fritt omsetjeleg og ikkje lenger knytt til garden. Eit naust vert rekna som ei ressurs for garden og det er uheldig å dele det ifrå. Etter det vi kan sjå er dette også det einaste nauset på eigedomen.»

Kommunen må i vidare sakshandsaming gjere greie for kvifor dei meiner frådelinga dreier seg om frådeling til uendra bruk. Fylkesmannen er i utgangspunktet kritisk til å dele parsell med naust ifrå gardsbruket, fordi det er å rekne som ein resurs for garden. Frådelinga vil også kunne føre til byggepress på parsellen.

Fylkesmannen ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Lindås kommune si landbruksavdeling skriv i uttale datert 16.12.2019 følgjande:
«Det vert synt til skriv i saka, oversendt landbrukskontoret for uttale, 15.11.2019.

Landbrukskontoret gjev uttale utifrå jordlovens formål § 1 og § 12 som er knytta til søknad om deling på ein landbrukseigedom.

Slik landbrukskontoret forstår saka så er det ingen konkrete planar om å selje gbnr 217/1 som tilleggsjord til nabobruk. Altså så skal gbnr 217/1 vere eit sjølvstendig bruk etter delinga. Då vil eigedomen stå tilbake utan naust og båtopptrekk. Dette har vore ein viktig ressurs for gardane langs fjorden og vil også i framtida vere ein viktig ressurs for garden.

Landbrukseigedomen gbnr 217/1 ein heller stor landbrukseigedom sett i Nordhordland-målestokk. Det er godt arronderte 35 dekar fulldyrka jord på eigedomen og 28 dekar innmarksbeite. Eigedomen har mykje utmarksbeite og noko skog. Totalt består eigedomen av 1550 dekar. I tillegg eig eigedomen i eit fellesareal på ca 2970 dekar. Av bygningar er det våningshus, stort garasjebygg/driftsbygning, uthus og naust m.m..

Med andre ord er gbnr 217/1 Romarheim eit drivverdig gardsbruk der naust og båtopptrekk er ein viktig ressurs for garden. På Bakgrunn av dette vil ein rå ifrå at det vert gjeve løyve til deling og dispensasjon frå LNF – formålet i denne saka.»

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 15.12.2017

Tilkømt, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen har tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Det ligg føre avtale om vegrett over gbnr 217/8. Det er opplyst at parkering skal skje inne på 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

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 og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, 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 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 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 medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Kommunen si førebelse vurdering av søknaden var at nausteparsellen kunne delast frå til uendra bruk, jf. vårt høyringsskriv datert 15.11.2019. Etter mottatte uttalar frå Fylkesmannen i Hordaland og landbruksavdelinga vert det vurdert at frådelling av ny grunneigedom med påståande naust vil vera i strid med både LNF-føremålet i kommuneplanen og plan- og bygningslova § 1-8.

Omsynet 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.

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. Til dømes vil landskapsomsyn tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlinja bør avgrensast.

Søknaden om dispensasjon er grunnleggjande i personlege forhold. At tiltakshavar har lagt tid og arbeid i naustet ønskjer å behalda eigarskapet til dette når gardsbruket vert ført over til andre er forståeleg, men personlege forhold kan berre unntaksvis tilleggst vekt i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er nødvendig å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personelege eller menneskelege forhold. Det vert vurdert at dei personelege forholda som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggst avgjerande vekt.

I denne saka er det omsynet til LNF-føremålet som er avgjerande. Administrasjonen har lagt særleg vekt på landbruksavdelinga sin uttale og tiltrer denne. Det er i vurderinga lagt vekt på at naustet er ein viktig ressurs for garden og at ei frådelling av naustet for å behalda dette ved overføring av gardsbruket til andre, vil svekka ressursgrunnlaget for garden og på den måten setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side. Ei frådelling i denne saka vil også kunne medføre ein uheldig presedensverknad i andre saker.

Det er vidare lagt vekt på at fylkesmannen er kritisk til frådellinga i sin uttale. Det følj av pbl § 19-2 4.ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde har gjeve negativ uttale. Dette taler mot at det bør gjevast dispensasjon.

Når det gjeld omsynet til strandsonevernet er det lagt vekt på at ei frådelling av naust og båtopptrekk vil kunne vil gje ei ytterlegare oppstyking av strandsona då teigen no vert ein fritt omsetteleg parsell som ikkje tilhøyrer garden, noko som på sikt vil kunne gje eit auka byggepress i strandsona.

Når det gjeld vurdering av tiltaket opp mot naturmangfaldlova har kommunen 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. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Konklusjon

Kommunen finn etter ei konkret og samla vurdering at omsynet bak både LNF-føremålet og strandsonevernet i plan- og bygningslova § 1-8 vert sett vesentleg til side ved frådeling av ny grunneigedom med påståande naust slik det er søkt om. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

VIDARE SAKSGANG

Når dispensasjonen er avslått kan det ikkje gjevast løyve til frådeling av naustparsellen. Tiltakshavar har bedt om at søknaden om frådeling av ny grunneigedom ikkje vert handsama dersom søknaden om dispensasjon vert avslått. Søknaden om frådeling vert avslutta utan vidare handsaming.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen og plan- og bygningslova § 1-8 for frådeling av ny grunneigedom med påståande naust frå gbnr 217/1.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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 frå melding om vedtak er motteke. 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 høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Eirik Halvorsen

Romarheimsneset 5994

VIKANES

Mottakarar:

26 A