

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
038/15	Plan- og miljøutvalet	PS	29.04.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	14/7776

Gbnr 55/27 Bruvoll. Avslag. Deling av grunneigedom for tomt til bustad.

Vedlegg:

Søknad om deling av grunneigedom -HundvinSøknad om deling gbnr 55/27 Bruvoll - ny grunneigedomLindås - Gnr 55 bnr 27 - Hundvin - Deling av grunneigedom - Uttale -

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i pbl §20-1 bokstav m), jamfør §26-1, gjev ikkje Lindås kommune løyve til å dele gbnr.55/27 slik det er søkt om.

Med heimel i pbl §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen av kommuneplanen, slik det er søkt om. Det vert heller ikkje gjeve dispensasjon frå §1-8 i pbl til å gjennomføre tiltak innanfor 100-metersbeltet.

Grunngjeving for vedtaket føl av saksutgreiinga nedanfor.

Plan- og miljøutvalet - 038/15

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møte starta.

Utdelt i møte: Fullmakt for veg, vatn og kloakk, skriv frå Atle Andersen - 21.04.15, kart med ny løysing på veg til 55/27, matrikelbrev for 55/27-26.03.15

Fellesframlegg:

Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) , jf.§26-1, gjev Lindås kommune løyve til deling av gnr.55 bnr.27 Bruvoll, slik det er søkt om synt i kart signert Vidar Mjøs til nabovarsel til søknaden datert 06.11.14.

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen til kommuneplanen slik det er søkt om. Det vert og gjeve dispensasjon frå §1-8 i plan- og bygningslova, for tiltak nærare vassdrag enn 100 meter. Dispensasjonen gjeld og for oppføring av bustad, på dei same vilkåra som gjeld for spreidd bustadbygging i føresegnene til kommuneplanen av 2011, pkt. 5.13 og 5.14.

Grunngjeving for vedtaket:

Under handsaming av saka kom det fram at ved ein feil var huset med adresse Trælandsvegen 26, sletta i matrikkelen. Dette huset vart den 26/3 – 2015 på nytt teke inn i matrikkelen. Utvalget vurderer det då slik at delinga det er søkt om ikkje fører til auka aktivitet. Ein ser det slik at tilhøva for å drive jordbruk på staden vert dei same som no, om det vert gjeve løyve til deling. Omsyna bak LNF føremålet i planen vert ikkje råka. Når det gjeld tilhøva for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vurderer utvalet det slik at desse omsyna er teke i vare. Det er arbeida fram ei utkøyring til kommunal veg i eit samarbeid mellom tiltakshavar og vegstyresmaktene i kommunen. Løysinga vart synt frå vegstyresmaktene til planavdelinga 21.04.2015. Denne løysinga vil sikre tilgjenge og tryggleik. Vidare ligg det no føre utkast til avtale som sikrar tilgjenge til den frådelte parsellen. Avtalen vart lagd fram for administrasjonen 21.04.2015 og presentert for utvalet på synfaringa.

Omsynet til helse og miljø vert ikkje endra. Aktiviteten på staden aukar ikkje i høve til kva den var medan dei to husa som står på staden framleis begge var i aktiv bruk.

Tilhøvet til strandsona vert ikkje endra sidan det no er klart at det alltid har stått to hus på staden. Utvalet meiner at aktiviteten i strandsona og på vatnet kan gå føre seg uhemma av at huset som står på Trælandsvegen 26 vert reve og bygget opp att.

Utvalet vurderer at det samla sett ligg føre overvekt av fordelar ved tiltaket, og det er grunnlag for å gje dispensasjon.

Storleiken på dei to tomtane etter deling, vert det same som før samanslåing i 1994. Utvalet vurderer tomtane til å ha storleik og form som gjer at den nye tomta kan nyttast til bygging

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i pbl §20-1 bokstav m) , jf.§26-1, gjev Lindås kommune løyve til deling av gnr.55 bnr.27 Bruvoll, slik det er søkt om synt i kart signert Vidar Mjøs til nabovarsel til søknaden datert 06.11.14.

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen til kommuneplanen slik det er søkt om. Det vert og gjeve dispensasjon frå §1-8 i plan- og bygningslova, for tiltak nærare vassdrag enn 100 meter. Dispensasjonen gjeld og for oppføring av bustad, på dei same vilkåra som gjeld for spreidd bustadbygging i føresegnene til kommuneplanen av 2011, pkt. 5.13 og 5.14.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn:

Eigedom:	Gnr.55 bnr.27 Bruvoll
Adresse for eiged.:	Trælandsv. 24 og 26, 5956 Hundvin
Type tiltak:	Deling av grunneigedom, tomt til bustad
Heimelshavar:	Julie Bruvoll og Atle Andersen

Søker:

Julie Bruvoll og Atle Andersen v/Vidar Mjøs

Saka gjeld:

Gnr.55 bnr.27 er ein eksisterande bustadeigedom. Samla areal er 1524m². Det vert søkt om å løyve til å dele frå ein parsell av denne eigedommen på 762m². Parsellen skal nyttast til oppføring av bustadhus.

Planstatus/dispensasjonar:

Området der eigedommen ligg er LNF område. Det er og omsynssone landbruk oL 11. Like i nærleiken finst område som er markert som eksisterande bustadområde og nokre 100 meter unna finst eit område for spreidd bustadbygging med plass til tre einingar i perioden. Til no er det bygget to nye hus i perioden.

Det er naudsynt å handsame søknaden som ein dispensasjon frå gjeldande plan, i tillegg til spørsmålet om deling. Tiltaket krev og dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona langs vatn og vassdrag.

Nabovarsling:

Naboane har fått varsel, men det er ikkje komme nokre merknadar.

Tilkomst:

Det er i dag tilkomst til det huset som står på eigedommen. Det er frå kommunal veg. Ny bustadeining krev at det vert gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyring.

Tiltaket har vorte lagd fram for teknisk avdeling i kommunen, og dei har gjeve slik fråsegn til planavdelinga:

«Avkjørsla som den ligg i dag er trafikkfarleg og vi vil ikkje tilrå auka bruk slik den er i dag... Teknisk drift vil krevje at avkjørsla utformast i høve til N100 veg- og gateutforming. Legg ved eit døme på korleis dette kan gjerast utan for store kostnader for søker.»

I tillegg til at veg må utformast i trå med denne uttalen frå vegavdelinga i kommunen, vil veg fram til eventuelt ny tomt, måtte passere forbi/over 55/27. Det ligg ikkje føre intensjonsavtale som syner korleis den nye tomta skal få rett til veg over eksisterande eigedom, eller korleis vedlikehald og anna felles arbeid med vegen skal handterast. Slikt dokument må leggst fram seinast i samband med oppmålingsforretninga. Det er sendt brev til søker om at slike avtalar må leggst fram. Dette vart gjort 2/3-2015. Det har og vorte purra ved telefon og mail, og kravd at slike avtalar må leggst fram før saka kan handsamast.

Vassforsyning og avløp:

Vassforsyning skal vere felles frå eksisterande brønn. Dette går fram av sakstifang frå Vidar Mjøs datert 02.desember 2014. 3.februar 2015 kom det eit tilleggsnotat frå Reknes Byggjeverar v/Beathe Nilsen. Av dette notatet, som er underteikna av Atle Andersen, vert det sagt følgjande om vassforsyninga: «Boligane har kvar si vann-kjella. Men vil få tilknytning til kommunalt vatn. Pågåande sak via Nils Træland VVS».

Kommunen forstår dette slik at ny tomt vil få vassforsyning frå kommunalt vatn som er ført fram på staden.

Avløp vert løyst ved privat fellesanlegg. Dette ligg det ikkje nærare opplysningar om i saka. Før eventuelt deling kan finne stad, må det leggst fram dokumentasjon som syner korleis

vassforsyning og avløp som er felles skal løysast for dei to einingane, og naudsynte rettar til å krysse over annan mann sin grunn må vere avtalt.

Det gjeld deling av ein alt eksisterande bustadtomt. Sidan tiltaket ligg i standsona og er i strid med gjeldande plan, har saka vore på høyring hjå overordna mynde.

Vurdering:

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2 og pbl §1-8:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når ei direkte berørt statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.»

Det gjeld spørsmålet om å dele ein eksisterande bustadeigedom med eit samla areal på 1524m² i to, på ein slik måte at det vert oppretta ein ny bustadtomt med eit areal på 762m². Området er sett av til LNF føremål, og i desse områda vil ein helst ikkje at det skal opprettast nye bustadeigdommar. Det er såleis naudsynt med dispensasjon.

Søker skriv i eit brev med tilleggsopplysningar: Tunet 55/27 har to boliger, Trælandsvegen 24 og 26. Trælandsvegen 24 er det huset vi skal bu i, og det er oppført på 1900 talet.

Trælandsvegen 26 (mor og di sitt hus) er oppretta i 1972 som kårhus på garden og fekk då eget bruksnummer 55/14. Trælandsvegen 26 er sammenslått inn i 55/27 i 1994. Då overførte eigaren garden slik at han satt igjen med dei to husene som no vart slått saman til et bruksnummer og tenkt solgt.»

Administrasjonen forstår dette slik at fram til 1994 var det to bustadar og to eigedommar. Frå 1994 vart desse slått saman og ein ynskjer no å dele eigdommen på nytt.

Matrikkelen syner at det pr. i dag berre er eit bustadhus på eigdommen. Den andre bygningen som står på staden, er ikkje lenger definert som bustadhus. Huset vart fråflytt i 2006, og straumen stengd. Planen er da også å bygge eit nytt bustadhus på den frådelte (nye) tomte. Matrikkelen vart endra 26/3-2015, slik at også det gamle huset no står som bustadhus på eigdommen, og det dermed på nytt er to bustadhus.

Gnr.55 bnr.27 grenser til landbruksareal på 55/3. Arealkvalitetane er fulldyrka jord. Heile området er vurdert som omsynssone landbruk . Tiltaket ligg og innanfor 100-metersbeltet til Onesvatnet (Hundvinsvatenet).

Administrasjonen har vore på synfaring. Synfaring avdekka at tiltaket ligg som ein smal stripe mellom kommunal veg og fulldyrka jord. Eit kvart tiltak på staden vil komme i konflikt med landbruksareala. Pr. i dag er det eine huset under utbetring, medan det andre må sjåast som kondemnert. Like nord for 55/27 står den gamle løa som høyrer til 55/3.

Gnr.55/27 ligg mellom kommunal veg og fulldyrka areal. Det er ein smal og lang tomt, og det er få høve til aktivitet. Når veg er ført fram, og hus er ført opp er det ikkje stort areal att, der folk kan boltre seg. Kommunal veg går på ein høg mur forbi staden, og nytt bustadhus vil ligge noko klemt mellom muren og fulldyrka areal. Truleg vil det vere slik at det mest attraktive hageområdet vil vere vest for nytt hus. Det er då lett for at det vert konflikt mellom

landbruksinteressene og bustadeigedommen sin trong for attraktivt uteareal.

Tilgjenge til nytt hus vert dårleg, både i høve til auka utkøyring på kommunal veg, men og internt på tomte ved at trafikk til og frå nytt hus vil måtte gå tett opp til inngangspartiet på huset som i dag står på staden. Det finnes ingen andre stader den nye tomte kan få tilgjenge.

I og med dette må ein kunne konkludere med redusert tryggleik på staden. Ny utkøyring på kommunal veg skjer på ein uoversiktleg stad, jf. uttale frå vegavdelinga i kommunen. I tillegg til bakketopp og sving er det og eit vegkryss på staden der trafikk frå austsida av vegen kjem ut. Auka trafikk vil såleis kunne skape fleire farlege situasjonar.

Miljø og helse vil kunne verte råka negativt av tiltaket, både ved at sjølve plasseringa ligg utsett til i høve veg og støy, men og av di tiltaket kan føre til at området ikkje vert like attraktivt for friluftsliv som det er i dag.

Samla vurdert ser det ikkje ut til at det ligg til rette for dispensasjon frå gjeldande plan.

Vurdering av dispensasjon frå §1-8 i plan- og bygningslova:

«I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak enn fasadeendring kan ikkje settast i verk nærare sjøen enn 100 meter frå strandlinja, målt i horisontalplanet.»

Onesvatnet (Hundvinsvatnet) er del av eit samanhengande vassdragsystem som går heile vegen frå Storavatnet og Bruvoll og til Lindåsosane. Det er lagt til rette for padling og anna friluftsliv langs vassdraget, og i den nye kommunedelplanen er dette markert eksplisitt.

Tiltaket det er søkt om vil ligge om lag 50 meter frå vatnet. Mellom tiltaket og vatnet ligg fulldyrka jord som strekkjer seg ned til vatnet, med ei smal stripe anna areal i vasskanten. Om tiltaket kan seiast å gjere vassdraget mindre tilgjengeleg for folk flest er vanskeleg å avgjere. Det er rimeleg å tru at når aktiviteten aukar og det vert fleire bustadeiningar som i stor grad må legge sin aktivitet vest for husa og såleis nærare vatnet, kan mange føle at det vert vanskeleg å nytte strandsona t.d. til fiske eller bading, då dei vert nær opp til private eigedommar.

Landskapet kan og endre karakter, då det truleg vert meir tungvindt å drive landbruk på staden. Området kan då få auka attgroing. Det fulldyrka arealet slik det ligg i dag som ei grønt slette ned mot vatnet, gjer staden særleg attraktiv, og er truleg med å auke opplevingane for dei som padlar langs vassdraget.

Administrasjonen vurderer at tiltaket det er søkt om kan påverke natur- og kulturmiljøet negativt, og at friluftslivet og allmenne interesser vil få dårlegare vilkår, dersom tiltaket det er søkt om vert realisert.

Konklusjonen er såleis at det ikkje ligg til rette for å dispensere frå §1-8 – tiltak i strandsona.

Vurdering av deling – pbl §20-1 og §26-1:

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at det vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld deling av ein eksisterande bustadeigedom. Eigedommen har eit areal på 1524m²,

parsellen som er søkt delt frå skal vere 762m².

Som drøftinga i høve til dispensasjon frå gjeldande plan og frå forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet syner, ligg det ikkje til rette for dispensasjon. Dette skuldast i hovudsak at eigdommen ligg klemt mellom kommunal veg og fulldyrka jord i eit område som er sett av til LNF føremål. Aktivitet på eigdommen kan fort føre til konflikt. Det er kort avstand til vassdrag, der det er lagd til rette for friluftsliv.

Såleis må deling slik det er søkt om, seiast å føre til tilhøve som er strid med lova og i strid med gjeldande plan.

I tillegg syner drøftinga at deling slik det er søkt om, truleg vil føre til at det vert oppretta ein tomt som er vanskeleg å utnytte på grunn av storleik og form. Tomta vert lang og smal og ligg klemt mellom vegfylling og dyrka mark. Veg fram til ny bustad på tomta kan berre førast fram like forbi inngangspartiet til eksisterande bustad. Det ligg ein brønn på staden, som er felles for begge bustadane. I tillegg kjem tomta tett inn til driftsbygning for landbrukseigdommen 55/3.

Driftsbygningen er pr. i dag ikkje i bruk, men plassering er slik at uansett framtidig bruk vil det truleg oppstå konflikt med den fradelte parsellen, dersom den vert oppretta.

Det siste momentet som talar mot tomta slik den er tenkt oppretta, er plassering tett inntil dyrka mark.

Merknad frå overordna mynde:

Saka vart sendt på høyring til overordna mynde, og frå fylkesmannen i Hordaland kom det merknad datert 16.03.2015. Fylkesmannen sin konklusjon i saka er:

«Fylkesmannen sin vurdering er at omsynet bak LNF-føremålet i arealdelen av kommuneplanen blir vesentleg sett til side ved ein dispensasjon. Det er heller ingen klar overvekt av omsyn som talar for ein dispensasjon.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova §19-2 er derfor ikkje innfridd, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon til fradeling av bustadtomt.»

Kommentar til tilrådinga frå fylkesmannen:

Fylkesmannen slutter seg med dette til administrasjonen sin vurdering av tilhøve på staden, og grunnlaget for å gje dispensasjon.

Konklusjon:

Før det vert endeleg konkludert, vil administrasjonen peike på at det har stått eit hus på staden før. Det har også tidlegare vore to tomter på staden, men dette vart endra i 1994.

Eigdommen som skal delast er ein bustadeigedom.

Ut frå desse tilhøva kan det verke urimeleg at ein ikkje på nytt skal kunne ha to bustadar på området.

Sakshandsamar har hatt samtale med tiltakshavar, og bede om at det vert lagd fram avtaler og dokumentasjon på tilkomst til nytt hus, vatten og avløp. Slik dokumentasjon ligg enno ikkje føre.

Ein har og diskutert tilhøvet til landbruket rundt. Tiltakshavar stadfestar at det vert trongt, men etter hans meining vert det ti meter mellom bustadhusa og grense mot nabo. Dette er i følge søker nok. Han stadfester og at det er stilt krav om at det skal settast opp høgt og solid gjerde mot landbruksareala, og at brukaren av areala då finn at tilhøva for drift framleis vil vere til stades.

Det finst argument for delinga knytt til historiske tilhøve på staden.
Administrasjonen meiner likevel at det er overvekt av ulemper knytt til tiltaket.
Dette er og oppfatninga til overordna mynde.
Ei samla vurdering tilseier at dispensasjon og deling slik det er søkt om ikkje kan tilrådest.