



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/2873 - 15/34274

Saksbehandlar:

Eli Bjørklid

Eli.Bjorklid@lindas.kommune.no

Dato:

10.11.2015

Gbnr137/765 Isdalstøbakken. Deling av grunneigedom for bygging av bustad. Høyrings sak.

Eigedom: gnr.137 bnr.765 Isdalstøbakken
Adresse for eigned.: Isdalstøbakken 24, 5914 Isdalstø
Type tiltak: Deling av grunneigedom
Heimelshavar: Endre og Målfrid Waldersnes
Søker: Majo Eigedom AS v/Magnus Helgesen

Saka gjeld:

Heimelshavar eig gnr.137 bnr.765. Dette er ein bustadeigedom med eit areal på 1500m². Frå eigdommen vert det søkt om å få dele frå ein parsell på om lag 625m². Parsellen skal saman med ein parsell som må delast frå gnr.137 bnr.51 (sjå annan sak), nyttast til tomt for oppføring av tomannsbustad. Samla areal for tomte som skal nyttast til ny tomannsbustad skal vere om lag 1010m².

Planstatus/dispensasjon:

Eigdommen det gjeld er omfatta av kommunedelplan for Alversund og Knarvik. Området der tiltaket ligg er i denne planen sett av til bustadområde. I føresegnene for planen pkt.2.3 er det krav om regulering før tiltak etter det som i gjeldande pbl er §20-1 og §20-2, kan settast i verk. Deling slik det er søkt om, er eit tiltak som fell inn under denne hovudregelen.

Det er naudsynt med dispensasjon frå denne regelen for å gjennomføre tiltaket.

Nabovarsling:

Det er gjennomført nabovarsling, og det er ikkje komme merknader frå nokon.

Vassforsyning/avløp:

Ny bustad skal knytast til offentleg vassforsyning og offentleg avløp.

Leidningsnett for eksisterande bustader gnr.137/51 og gnr.137/765 går i dag over den grunnen som etter eventuell deling, vil ligg på ny parsell. Det ligg føre avtale om at desse eksisterande eigedommane skal ha rett til framføring av vassforsyning, avløp, straum og tele over ny parsell og til å utføre naudsynt vedlikehald av anlegga.

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



Tilkomst:

Tilkomst til ny parsell er frå kommunal veg Isdalstøbakken. Kommunen har gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse, på visse vilkår i brev datert 17.02.2015.

I samband med oppføring av tomannsbustad må den eksisterande private vegen leggest i ny trase. Tomt for tomannsbustad vil vere på begge sider av denne nye traseen, og i realiteten vil veg til bustadane som ligg lenger inne på privat veg, måtte køyre på veg som ligg på ny frådelt parsell, dette gjeld 137/51, 137/765 og 137/36.

Det ligg føre eit skriv som gjeld vegrettar til desse eigedommane etter at ny tomt er etablert. Dei eksisterande eigedommane skal få tinglyst rett til veg over den nye parsellen. Det gjeld og for eventuelt nye utskilte parsellar frå desse eigedommane. Tilkomst ser såleis ut til å vere ordna.

Uttale frå andre mynde:

Administrasjonen vurderer at dersom det vert gjeve dispensasjon frå kravet om regulering, må saka sendast til vurdering hjå overordna mynde.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegnar fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggest særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dersom overordna mynde har rådd frå å gje dispensasjon, bør kommunen ikkje dispensere.

Det gjeld spørsmålet om dispensasjon frå kravet om regulering, for å få dele frå ein parsell på om lag 625m² frå gnr.137 bnr.765. Parsellen skal saman med eit mindre tillegg som kjem frå ein annan eigedom, nyttast til å føre opp ein tomannsbustad.

Det er gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsel frå kommunal veg i brev frå kommunen datert 17.02.2015.

Ny bustad vil komme nærare veg enn det føresegnene krev. I brev frå kommunen datert 22.04.2015, er det gjeve dispensasjon frå desse føresegnene på visse vilkår.

I saksdokumenta ligg det ved avtaler som syner at tilhøvet mellom ny frådelt parsell og eksisterande eigedommar langs privat veg, vil verte ordna med tinglyste hefte på den eigdommen som gjev rett. Avtale syner og at rett til framføring av vassforsyning og avløp er ordna.

For området der tiltaket ligg, gjeld kommunedelplan for Alversund og Knarvik. Det er punkt 2.3 i føresegnene som særskilt omtalar krav om reguleringsplan for byggeområda. Det generelle kravet er at slik plan skal ligge føre før tiltak etter pbl §20-1 og §20-2 kan finne stad (§§81,86a og 93 i gml. Pbl).

Føresegnene har og eit pkt.2.4 som gjeld byggeområde utan krav til reguleringsplan:

Område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan vert sett som byggeområde. I desse områda kan det gjennomførast tiltak om det er teke høgd for følgjande:

Kapasitet på infrastruktur som veg, vatn, kloakk og straum.

Det er areal som er eigna til leik att på tomten etter at tiltaket er gjennomført.

Nye tiltak må vere tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabotomtar.

Området der tiltaket ligg, er for det meste heilt utbygd. Særleg aust for vegen der dette tiltaket ligg, er dei fleste tomtane utnytta. For ein stor del har dette skjedd etter utarbeidd reguleringsplan, men akkurat den staden der dette tiltaket ligg er blitt utbygd over tid utan regulering. Den tomten som no skal takast i bruk, er

den siste på denne staden. Som synt over er det teke omsyn til kapasitet på veg, vatten, kloakk og straum. Naudsynte avtalar er gjort og kommunen har gjeve dispensasjonar som er naudsynte for å kunne gjennomføre tiltaket.

Spørsmålet om det er att areal for leik på tomta er ikkje lett å svare sikkert på, men tomta vert på vel eit mål, og sjølv om trafikkareal og bustadareal tek stor plass, ser det ut til å vere plass att til leik som er i samsvar med dei krava som føresegnene sett, på oppsida av privat veg gjennom tomta.

Etablert bygningsmasse på staden har alle moglege utformingar, og det nye tiltaket vil såleis ikkje skilje seg ut.

Det syner seg at unntaket frå kravet om regulering og vart nytta då bnr.765 vart utbygd med einebustad. Det er eit prinsipp at unntaket ikkje kan nyttast to gonger for same areal. Og det er vidare ein føresetnad at arealet er bygget på få før. Frådelt parsell som det her gjeld, er del av bnr.765 og ny parsell er ikkje bygget på pr. i dag. Såleis ser det ut til at det ikkje er heimel for å nytte pkt.2.4 i føresegnene som grunnlag for å gje dispensasjon frå kravet om regulering.

Slik administrasjonen ser det fell tiltaket det er søkt om under pkt.2.3 og kravet om regulering gjeld.

Tiltakshavar har avklara alle tilhøve knytt til veg, vatten og avløp og naboar får dei rettane dei har krav på. Tiltaket fører då ikkje til endringar i tilhøva for helse, miljø, tilgjenge på ein slik måte at ikkje desse omsyna er teke i vare.

Tryggleik er knytt til mellom anna tilhøva for mjuke trafikantar. Tilkomst til dei etablerte eigedommane som ligg lenger innover den private vegen, vil gå rett gjennom ny frådelt tomt. Det ser ut til at ungar kan verte vist til å leike på den parsellen som ligg aust for privat veg. Dette er eit bratt terreng lite eigna for leik. Leik her vil krevje at ungar kryssar vegen, og farlege situasjonar kan oppstå. Tilhøva for tryggleik er ikkje teke i vare.

Då gnr.137 bnr.756 vart oppretta ved delingsløyve av 13.08.12, var det ei føresetnad at denne tomta berre kunne nyttast til ein einebustad. Det er konkludert med at det som i dag er 137/765 ikkje kan byggast ned ytterlegare. Ved deling slik det er søkt om, vert denne føresetnaden brote dersom ein gjev fritak frå kravet om regulering.

På bakgrunn av tidlegare vedtak knytt til gnr.137 bnr.765 og vidare utnytting av denne eigedommen, ligg det ikkje til rette for å gje dispensasjon frå kravet om regulering. Samla vurdert er det heller ikkje overvekt av fordelar ved tiltaket. Dispensasjon frå kravet om regulering er ikkje aktuelt.

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 skikka til bygging på grunn av storleik eller form.

Det gjeld deling av ein parsell på om lag 625m² frå gnr.137 bnr.765. Parsellen skal nyttast til oppføring av tomannsbustad.

I utgangspunktet er parsellen for liten til føremålet. Det har vore naudsynt med dispensasjon frå byggegrense mot veg, og det er naudsynt å dele frå ein tilleggsarsell frå 137/51 (sjå anna sak) for å få plass til bustaden og samstundes få plass til den vegen som alt finst på staden og som løyser ut eigedommar som ligg innanfor den nye tomta.

Med tillegg av parsellen frå 137/51 vert tomta på 1010m². Friareal /leik vert på oppsida av privat veg, medan trafikkareal og bustadareal fyller det meste av tomta på nedsida av privat veg.

Det kan vere grunnlag for å seie at tomta har ein storleik og form som gjer den lite eigna til føremålet. Dersom ungar skal leike på oversida av vegen, er det grunnlag for å meine at dette er lite tilfredsstillande sidan ungar må krysse vegen for å komme til leikeplassen og at tryggleik vert dårleg. Det er likevel ikkje truleg at ungar vil leike her, då det er ein bratt skråning lite eigna for leik.

§26-1 er klar på at det ikkje må etablerast tomter som ikkje er eigna til føremålet, som i dette tilfellet er bygging av tomannsbustad. For å vere sikker på at tomta er høveleg, har planavdelinga bede om uttale frå byggesaksavdelinga. Dei har komme med uttale datert 2.november: «Vi vurderer at skildra parsell er ueigna til å kunne byggast på med einbustad eller annan bustadtype.» Og til avslutning: «Ytterlegare utbygging vil krevje full reguleringsplikt. Ytterlegare fortetting i dette området må ikkje skje utan at det vert utarbeidd detaljplan.»

Såleis må ein konkludere med at tiltaket det er søkt om fører til at det oppstår forhold som er i strid med lova, føresegner og gjeldande plan. På denne bakgrunnen finn kommunen at det ikkje ligg til rette for deling slik det er søkt om.

Det ligg til rette for avslag på søknad om dispensasjon frå kravet om regulering. Lindås kommune sender saka på høyring til overordna mynde, før vedtak vert fatta. Dette vert gjort med bakgrunn i fylkesmannen sin referanse 2015/8362 423.1 datert 03.09. 2015 som gjeld anna sak i det same området på gnr.137 bnr.288.

Med helsing

Arnold Matre
fagleiar

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310 5020

BERGEN