

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
026/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	16/3360

Avslag på søknad om frådeling av våningshus - gbnr 133/5 Soltveit søndre

Vedlegg :

Gbnr 133-5 grunnkart
Gbnr 133-5 Kommunedelplan Alverstraumen
Gbnr 133-5 Ortofoto 2015
Gbnr 133-5 Oversiktskart KD
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 133/5 Soltveit søndre
Uttale - gbnr 133/5 Soltveit søndre
Situasjonskart avkjørsle - delingssak gbnr 133-5 (156506)
Svar på søknad om løyve til å flytte eksisterande avkjørsle - gbnr 1335 - delingssak Alversund
Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 133/5 Soltveit søndre
Oversending av søknad til uttale - gbnr 1335 Soltveit søndre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Alverstraumen til frådeling av våningshus på gbnr 133/5. Søknaden vert avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

.....

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Alverstraumen til frådeling av våningshus på gbnr 133/5. Søknaden vert godkjent

Grunngjeving:

Eigedomen kjem ikkje i konflikt med det generelle byggjeforbodet mot sjø, jf pbl § 1-8. Tiltaket er nabovarsla uten innkomne merknadar. Heller ikkje øvrige styresmakter har gjeve uttale som talar mot å gje dispensasjon. PMU vurderer at det omsøkte tiltaket ikkje vil påvirke friluftinteressene i området på ein negativ måte. Det er ikkje drift på bruket, og det er vurdert at eigedomen ikkje har ressursar til å vera landbruk i framtida, jf vurdering som er gjort i vedtak om frådeling av gbnr 133/110 datert 23.05.2016.

PMU vurderer fordelene som større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

Plan- og miljøutvalet - 026/17

PM - behandling:

Framlegg frå H og Frp v/Thomas Larsen-H fekk 4 røyster og fall (H, Frp)

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 6 røyster (Ap, Krf)

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Alverstraumen til frådeling av våningshus på gbnr 133/5. Søknaden vert avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Eigedomsopplysningar

Eigedom: Gbnr 133/5
Adresse: Gangstøvegen 85
Tiltakshavar: Arve Olav Kjørlaus

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling av våningshus på gbnr 133/5 Soltveit søndre. Omsøkt parsell har eit areal på om lag 1 500 m². Det er søkjar si dotter, som i dag bur i våningshuset, som skal kjøpa parsellen. Bakgrunnen for at ein søker om frådeling av våningshuset er at verditaksten på bruket er større enn det kjøpar klarar å finansiera. Etter frådeling vil gbnr 133/5 stå igjen utan våningshus, men med uthus/fjøs. Søkjar skriv vidare at det kan vera aktuelt å leggja resten av eigedomen eller delar av han ut til bustadbygging på sikt.

Det vert vist til søknad mottatt 18.10.2016 og supplerande dokumentasjon mottatt 07.02.2017.

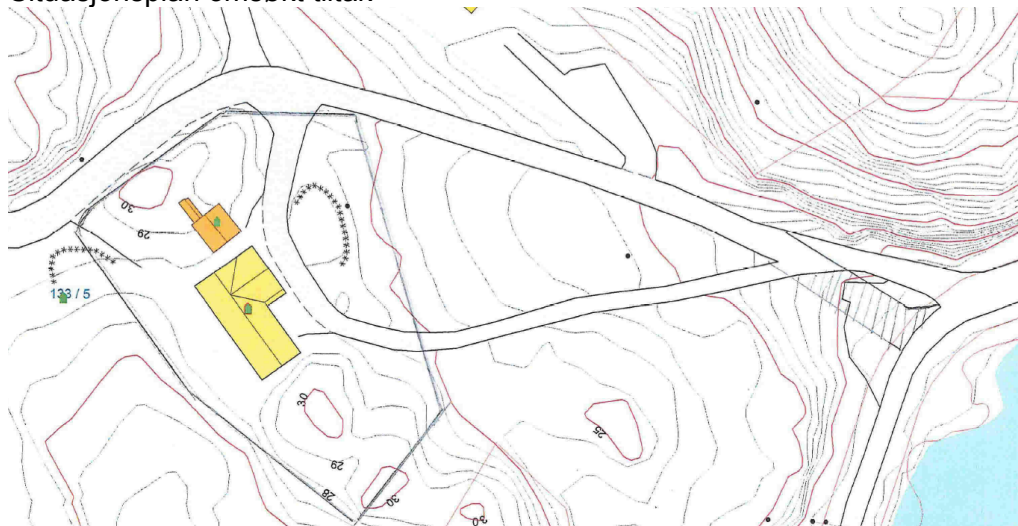
Planstatus

Eigedomen ligg i område som i kommunedelplanen for Alverstraumen er avsett til LNF-føremål. I LNF-områda er det berre tillatt å føra opp bygningar og anlegg som er naudsynte for drift av primærnæring og for natur- og friluftaktivitetar, jf punkt 4 i føresegnene til

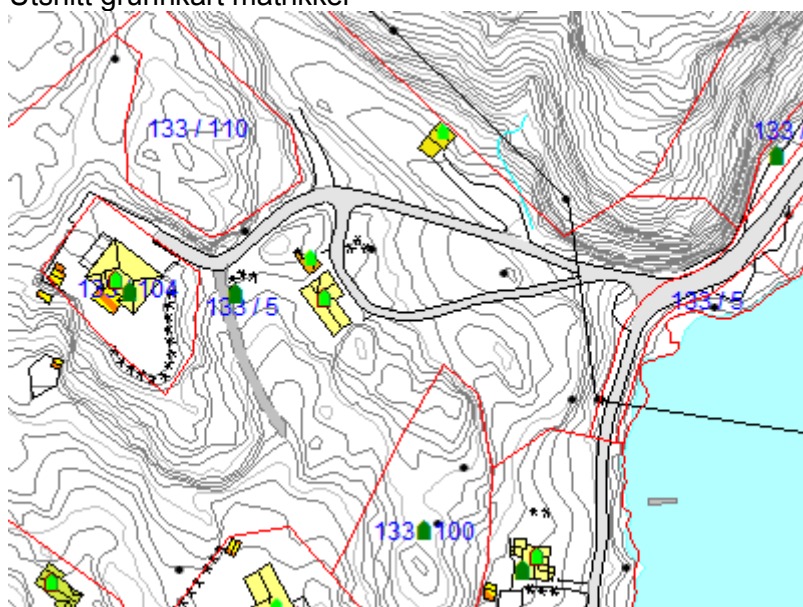
kommunedelplanen. Tiltaket er i strid med gjeldende plan og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå arealføremålet, før det kan gjevast løyve til frådeling.

Eigedommen kjem ikkje i konflikt med det generelle byggjeforbodet mot sjø, jf pbl § 1-8.

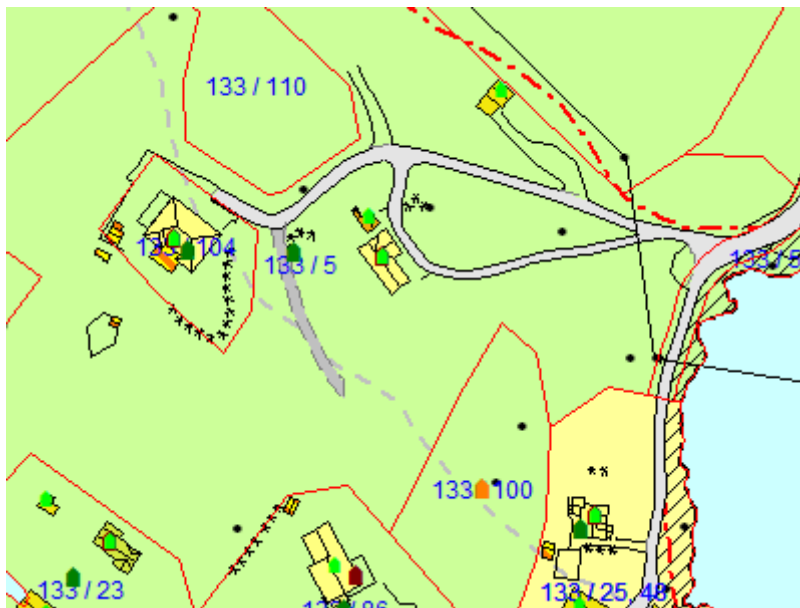
Situasjonsplan omsøkt tiltak



Utsnitt grunnkart matrikkel



Utsnitt kommunedelplanen for Alverstraumen



Utsnitt fra ortofoto 2015



Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

I henhold til Lov om planlegging og Byggesaksbehandling av 27. Juni 2008, Ajourført med endringer, senest ved lov av 08.mai 2009, nr. 27 delvis trådt i kraft 01. juli 2009, søkes det herved om fritak i h.t. § 19-1, for å slippe å utarbeide reguleringsplan i LNF område, for å kunne skille ut våningshuset på Gnr 133, Bnr 5, samt et område på ca 1,3 da rundt bygningene som egen eiendom.

Formålet med utskillingen er å overføre den nye eiendommen til min datter, Katrine Kjørlaug som nå har flyttet inn i våningshuset.

Gnr133/5 er nylig overtatt av meg, delvis som arv, og ved utkjøp av de andre arvingene.

Det er nylig godkjent utskilling av en parsell fra Gnr. 133/Bnr. 5 til Britt Karin Mundal, i forbindelse med arveoppgjøret av overnevnte eiendom.

Det vert elles vist til følgeskriv datert 01.10.2016 der søknaden vert ytterlegare grunngeven. Søkjar skriv mellom anna:

Gnr.133 Bnr.5 er nylig overtatt av meg som arv samt utkjøp av andre arvinger. Jeg skal ikke bo på denne eiendommen selv, da jeg har bolig tett ved denne. Vår datter Katrine Kjørlaug har flyttet inn i huset, og ønsker å overta dette samt tilhørende uthus og noe uteområde. Det er ikke mulig for Katrine å overta hele eiendommen, da verditaksten er større enn hva hun kan betjene ved lån.

Det kan også være aktuelt å legge resten/deler av resterende eiendom ut for boligbygging i fremtiden. Området er vestvendt og solrikt, og har gåavstand til skole.

Nabovarsel

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

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, landbrukskontoret og planavdelinga.

Planavdelinga har ingen merknader, jf skriv datert 13.02.2017 . Kommunen har ikkje mottatt andre uttalar.

Vatn og avlaup

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er ikkje offentleg vass- og avlaupsanlegg i området. Vassforsyning og avlaupshandtering er løyst ved private anlegg.

Ny parsell får rett til å nytta eksisterande brønn og avlaupsanlegg på eigedomen gbnr 133/5, jf avtale datert 07.02.2017.

Veg

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

Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 01.11.2016.

Det ligg føre avtale om vegrett frå eigarane av gbnr 133/5 og 133/104 av 07.02.2017.

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 frå ikkje verta vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 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 dispensasjonen kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur .

Eigedomen gbnr 133/5 er ein liten landbrukseigedom. Samla areal er i følgje gardskartet omlag 19 da. Det er ikkje drift på bruket. Det er vurdert at eigedomen ikkje har ressursar til å vera landbruk i framtida, jf vurdering som er gjort i vedtak om frådelling av gbnr 133/110 datert 23.05.2016.

I omsøkte område er det store interesser knytt til friluftsliv. Området er kartlagt med svært viktig verdi, jf registreringar i naturbasen. Hillandsvatnet er ein mykje nytta badeplass. I plankartet er det synt eit belte rundt heile vatnet som viser at friluftsliv er den dominerande interessa. Eit område ved badeplassen er bandlagt etter lov om friluftsliv.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet for omsøkte tiltak ikkje vert vesentleg sett til side når ein isolert sett ser på eigedomen sine ressursar som landbruksområde. Frådelinga gjeld eksisterande våninghus og vil ikkje medføra oppføring av fleire bygg eller auka trafikk i forhold til dagens situasjon. Friluftsiinteressene i området er store, men er i hovudsak knytt til området rundt Hillandsvatnet, og vert slik administrasjonen vurderer det ikkje direkte berørt av omsøkte tiltak.

For å kunne gje dispensasjon må det også føremonene med tiltaket vera klart større enn ulempene. Administrasjonen har i vurderinga av fordelar og ulemper lagt særleg vekt på at det over tid er delt frå fleire parsellar frå eigedomen. Dette gjeld mellom anna gbnr 133/110 som er godkjend frådelt til bustadføremål i vedtak datert 23.05.2016 (eigedomen er ikkje endeleg oppretta per dato), gbnr 133/104 der det er oppført bustadhus og gbnr 133/100 som er ein ubygd bustadparsell.

Det er også lagt vekt på at det i Hilland-området er store regulerte areal for bustadbygging. Ei oppstyking av LNF-område gjennom dispensasjonar frå plan er særleg uheldig i eit område der tilgangen på regulerte byggjeareal er stor. Å ta vare på grøntareala i dette området vil vera viktig. Eigedomen kjem ikkje direkte i konflikt med dei viktige friluftssareala rundt Hillandsvatnet, men ei styrt utvikling av området der grøntareala vert tatt omsyn til må leggjast til grunn for arealbruken. Det må her nemnast at tilgang til dei store utmarksareala nord og vest for gbnr 133/5 går via denne eigedomen. Sjølv om omsøkte frådelling ikkje råkar denne direkte er det eit argument at tilgangen til utmarksareala vert sikra. Søknaden om frådelling av parsell med påståande våningshus er i hovudsak grunnlagt i økonomiske forhold. Når det gjeld personlege forhold kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personelege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggast avgjerande vekt.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering at føremonene med omsøkt frådelling ikkje er klart større enn ulempene.

Det vert vurdert at ytterlegare frådellingar av parsellar til bustadføremål bør skje gjennom innspel i ein planprosess, og ikkje som enkelt saker. Det er vidare lagt vekt på at det er store

regulerte bustadareal i nærområdet og at ei ytterlegare oppdeling av grøntareala er uheldig. Dei ulike interessene i området og arealbruken må avklarast i ein større samanheng.

Kommunedelplanen for Alverstraumen skal reviderast og arbeidet vil starta opp i 2017. Gjennom revisjon av planen vil arealbruken verta fastsett på bakgrunn av ei heilskapleg vurdering der offentlegheit, samråd og medverknad er sentralt. Det vert tilrådd at eventuelle nye byggeområder i dette området vert spelt inn ved rullering av kommunedelplanen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommunedelplanen for Alverstraumen ikkje er oppfylt. Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknad om deling avslått.

Dersom Plan- og miljøutvalet kjem til ei anna vurdering av saka og gjev dispensasjon skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering. Saka må også sendast landbruksavdelinga for vurdering av om søknaden skal handsamast etter jordlova. Eit eventuelt vedtak om frådeling vil verta gitt av administrasjonen når dette er avklart.

.....