

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
124/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/2077

Søknad om dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 239/2 Eknes ytre

Vedlegg :

Søknad om arealoverføring - gbnr 239/2 Eknes ytre Uttale frå Landbruk - gbnr 239/2 Eknes ytre Uttale frå planavdelinga gbnr 239/2 Eknes ytre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av tilleggsareal på ca. 150m² frå gbnr 239/2 til gbnr 239/73. Tilleggsarealet skal nyttast som parkeringsareal til eksisterande fritidseigedom på gbnr 239/73.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av tilleggsareal på ca. 150m² frå gbnr 239/2 til gbnr 239/73.

Løyve er gjeve på følgjande vilkår:

1. Grensene for tilleggsarealet til fritidseigedomen går fram av situasjonsplan datert 17.05.18 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Tilleggsarealet si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
2. Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
3. Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Plan- og miljøutvalet - 124/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av tilleggsareal på ca. 150m² frå gbnr 239/2 til gbnr 239/73. Tilleggsarealet skal nyttast som parkeringsareal til eksisterande fritidseigedom på gbnr 239/73.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av tilleggsareal på ca. 150m² frå gbnr 239/2 til gbnr 239/73.

Løyve er gjeve på følgjande vilkår:

1. Grensene for tilleggsarealet til fritidseigedomen går fram av situasjonsplan datert 17.05.18 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Tilleggsarealet si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
2. Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
3. Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering 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 Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 239/2 og 239/73

Adresse: Eidavegen 184 og Eidavegen 186
Tiltakshavar/eigar: Trygve Eknes og Terje Jacobsen

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om tilleggsareal på ca. 150m² frå landbrukseigedom gbnr 239/2 til fritidseigedom gbnr 239/73. Tilleggsarealet skal nyttast som parkeringsareal til fritidseigedommen slik det er vist i situasjonskart datert 17.05.18.

Tilleggsarealet har vore nytta av gbnr 239/73 sidan 1973. Sidan 1980 er tilleggsarealet vore nytta som parkering for bilar for gbnr 239/73. Tilleggsarealet er i ytterkant av garden på gbnr 239/2. Arealet grenser til ein driftsbygning på gbnr 239/2 og fritidsbustaden på gbnr 239/73.

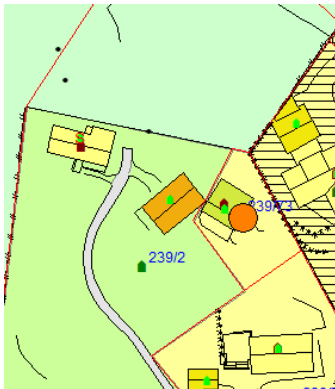
Landbrukseigedommen – gbnr 239/2 – er ikkje i aktiv drift. Gbnr 239/73 er oppretta i 1973 og vert nytta som fritidseigedom og er bygd med fritidsbustad.

Landbrukseigedommen er på ca. 120,5 mål. Fritidseigedommen er på ca. 325m².

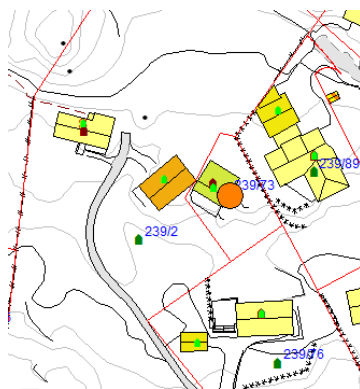
Det vert vist til søknad motteke 03.07.18.

Kart/Foto

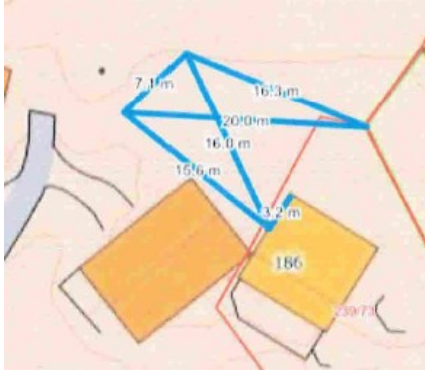
Utsnitt av KPA
17.05.18



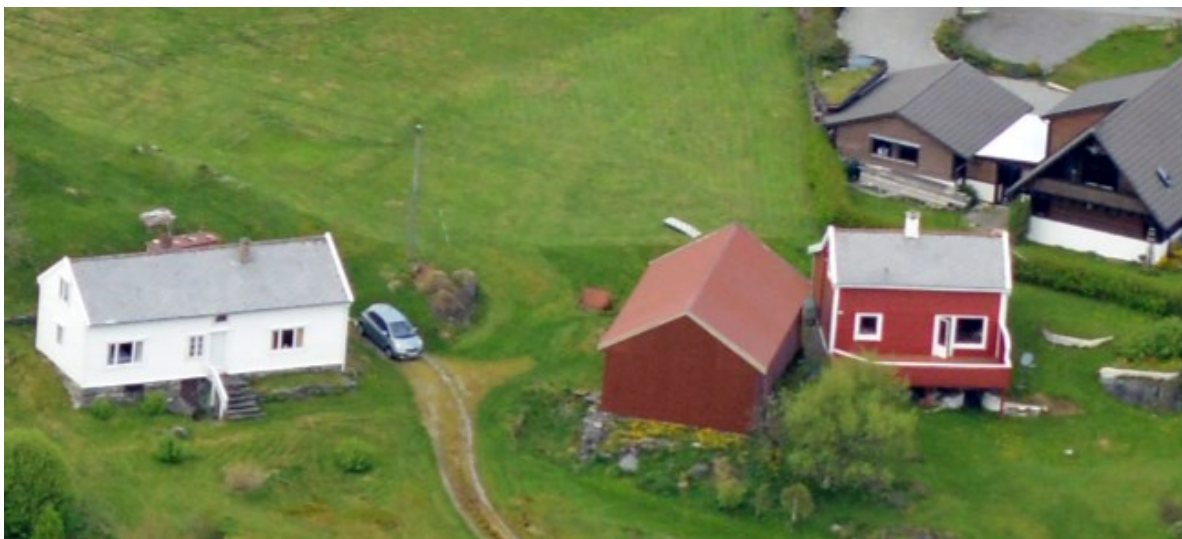
Utsnitt av grunnkart



Utsnitt av situasjonskart,



Skråfoto



Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

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

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

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

Planstatus

Eigedomen – gbnr 239/2- ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 er definert som LNF (landbruk- natur og friluftsliv) og LNF-spreidd på Eknes.
Eigedomen - gbnr 239/73 - ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 er definert som bustadføremål. Det presiserast at arealføremålet for gbnr 239/73 er bustad, sjølv om bustaden er registrert som fritidsbustad i matrikkelen. Eigedomen

vert nytta som fritidseigedom.

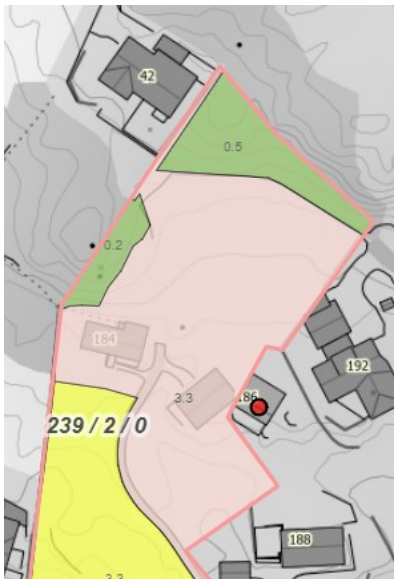
Dispensasjon

Tilleggsarealet kryssar to arealføremål, LNF og LNF-spreidd for Eknes (0 nye einingar). Det er naudsynt med dispensasjon frå LNF –føremålet. Det er søkt om dispensasjon frå LNF. Det er ikkje naudsynt med dispensasjon frå LNF-spreidd på Eknes då dette gjeld nye einingar og ikkje ei mindre arealoverføring til fritidseigedom.

Jordlova

Eigedommen er ikkje i aktiv drift, i følgje kommunens oversikt over landbrukseigedomar i drift pr. 17.04.2018. Arealet er registrert i NIBIO pr. 02.10.18 som «Bebygd , samf., vann bre» (rosa farge).

Kartutsnitt NIBIO



Dispensasjon

Tilleggsarealet er i ytterkant av garden og grenser til ein driftsbygning. Tilleggsarealet er i dag ikkje vurdert som eit godt jordbruksareal av heimelshavar av landbrukseigedommen – gbnr 239/2. Arealet er lite i omfang og vil ikkje vere drivverdig for moderne landbruk. Tilleggsarealet har vore nytta av gbnr 239/73 sidan 1973. Sidan 1980 er tilleggsarealet vore nytta som parkering for bilar for gbnr 239/73. Med tilleggsarealet får fritidseigedommen ein meir hensiktsmessig utnytting av sin tomt.

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv, datert 03.07.18.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga og planavdelinga i kommunen.

Landbruk skriv i sin uttale, datert 16.08.18, at landbrukseigedomen har svært lite innmarksbeite. Den kan knapt kallas ein landbrukseigedom. Mangelen på innmarksbeite gjer at landbrukseigedomen ikkje er anset å vere driveverdig. Landbrukseigedomen treng ikkje handsaming etter jordlova. Det vert vist til fullstendig uttale.

Planavdelinga skriv i si uttale, datert 22.08.18, at det ikkje har nokon særskilte merknadar til saka. Det vert vist til fullstendig uttale.

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 innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere 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.

Omsyna 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.

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt særleg vekt på at tilleggsarealet ikkje er anset å vere areal som er naudsynt for landbrukseigedomen ved ein eventuell framtidig drift samtidig som arealet har vore nytta som parkeringsplass for bilar for fritidseigedomen i årevis.

Samstundes vil det alltid vere ein viss fare for at dispensasjonar frå plan vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker og såleis undergrava planen som styringsverktøy. I vår sak har tilleggsarealet inga landbruksmessig verdi. Det har vore nytta av fritidseigedomen som om det var ein del av deira tomt sidan 1973 og som parkeringsplass sidan 1980. Bruken av tilleggsarealet stadfestar ein allereie langvarig etablert bruk. Verknaden for andre saker vert soleis mindre.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealoverføringa ikkje legg beslag på dyrka eller dyrkbar mark og vil ikkje føra til fragmentering av jordbruksareal. Dessutan krev ikkje arealoverføringa løyve etter jordlova. For landbrukseigedomen vi tap av eit areal på 150m² vere ubetydeleg når landbrukseigedomen er på ca. 120,5 mål. Med tilleggsarealet vert fritidseigedomen 325m² + 150m² = 475m² som vil vere ein fordel då eigedomen er liten slik den er i dag. For fritidseigedomen inneber arealoverføringa ein tilpassing av eigedomsgrensene slik dei nyttast i dag.

Etter ei samla og konkret heilskapleg vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF føremålet for arealoverføring av tilleggsarealet.

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 bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Spørsmål er om arealoverføringa fører til at oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, jf. pbl. §26-1 første punktum. Arealoverføringa inneber ei endring i eigedomsgrensene for begge eigedomane. Landbrukseigedomen sitt tap av lite egna jordbruksareal er ubetydeleg sett i forhold til eigedomen si storleik. Tilleggsarealet sine arealføremål er LNF og LNF-spreidd for Eknes, men det er søkt dispensasjon frå LNF slik at arealet kan tilleggas fritidseigedomen. Arealoverføringa er i samsvar med pbl. § 26-1 første punktum.

Spørsmålet er om arealoverføringa inneber at eigedomane vert ueigna som bustadeigedom og som landbrukseigedom, jf. pbl. § 26-1 andre punktum. Moment i vurderinga er eigedomanes storleik, form og plassering.

I utgangspunktet må arealoverføringa sikre at eigedomane framstår som landbrukseigedom og som fritidseigedom med etablert fritidsbustad i høve storleik og utforming, jf. forarbeida til § 26-1 i Ot. Prp.nr.45 (2007-2008) s. 337. Eigedomane må vere tilstrekkeleg store og med ein slik form at uteareala sikrar forsvarleg opphaldsstad og muliggjer leik, rekreasjon, parkering mv. for fritidseigedom og muliggjer framtidig landbruksdrift for landbrukseigedom, jf. pbl. § 28-7 andre ledd.

Plassering av arealet tilpassar eigedomsgrensene til noverande bruk, både for landbrukseigedom og fritidseigedom. Fordelen er at det arealet som naturleg høyrer saman med fritidsbustaden (tilleggsarealet i form av parkeringsareal) vert ein del av fritidsbustadeigedom.

Konklusjonen er at arealoverføringa er i samsvar med pbl. § 26-1 sine krav til storleik, form og plassering.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan datert 17.05.18.

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

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002077&