

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
030/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	19/54

## Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 209/7 Høyland

### Vedlegg :

Tilleggsdokumentasjon - gbnr 209/7 Høyland Søknad om arealoverføring - gbnr 209/7  
Høyland Opplysninger gitt i nabovarsel Nabovarsel med kart Kvittering for nabovarsel med kart

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 5.5 i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av om lag 15,5 mål frå gbnr. 209/7 til 209/8.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav m vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 15,5 mål frå gbnr. 209/7 til gbnr 209/8 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 08.01.2019, jf. pbl. § 29-4.

Arealet sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

### Bortfall av løyve:

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

### Plan- og miljøutvalet - 030/19

#### PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**PM - vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 5.5 i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av om lag 15,5 mål frå gbnr. 209/7 til 209/8.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav m vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 15,5 mål frå gbnr.209/7 til gbnr 209/8 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 08.01.2019, jf. pbl. § 29-4.

Arealet sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Bortfall av løyve:

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

**Saksopplysningar:****Politisk handsaming**

Saka skal til avgjerd i plan- og miljøutvalet. Dersom plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

**Saksopplysningar**

Eigedom: 209/7

Adresse: Høylandsvegen 308

Tiltakshavar/eigar: Oddvar Eide

Ansvarleg søkjar: Alf Kålås

**Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 15 mål landbruksareal. Arealet som skal arealoverførast er til uendra bruk og skal nyttast vidare til landbruksføremål. Parsellen ligg ned mot vatnet og det er søkt om dispensasjon i frå føresegn 5.5 i kommuneplanen sin arealdel vedkomande byggje- og deleforbod innafor 50 meter til vassdrag.

Det går fram av søknad at arealet som skal overførast til bnr. 8 er på om lag 15 mål. Vi viser til vedtak etter jordlova vår referanse 19/684 - 19/7622 der arealet er berekna til å vere 15532 m<sup>2</sup>. Dette arealet samsvarar med innsendte situasjonskart i søknaden og vi legg til grunn at det er dette arealet som skal overførast til bnr. 8.

### **Nabovarsel**

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

### **Vatn og avløp (VA)**

Søknad gjeld ikkje endring eller nyetablering av vatn- og avlaupshandtering for eigedomen.

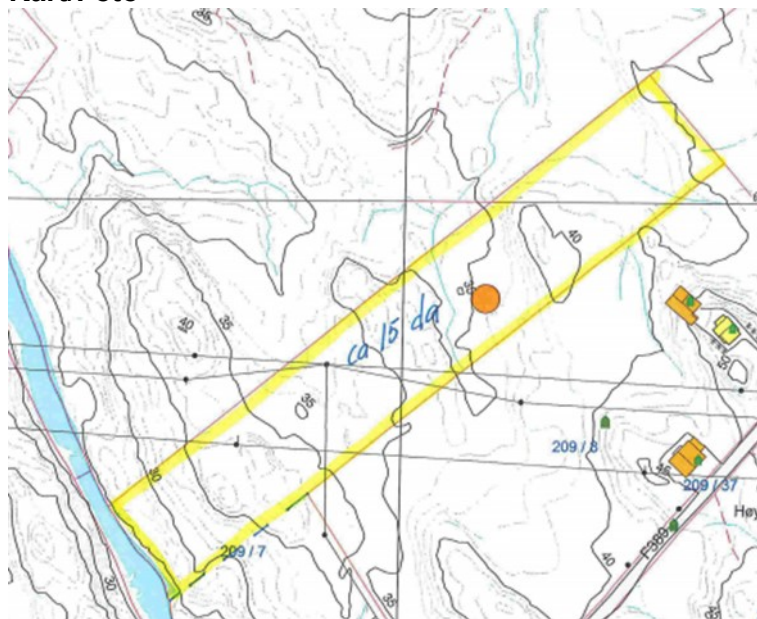
### **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

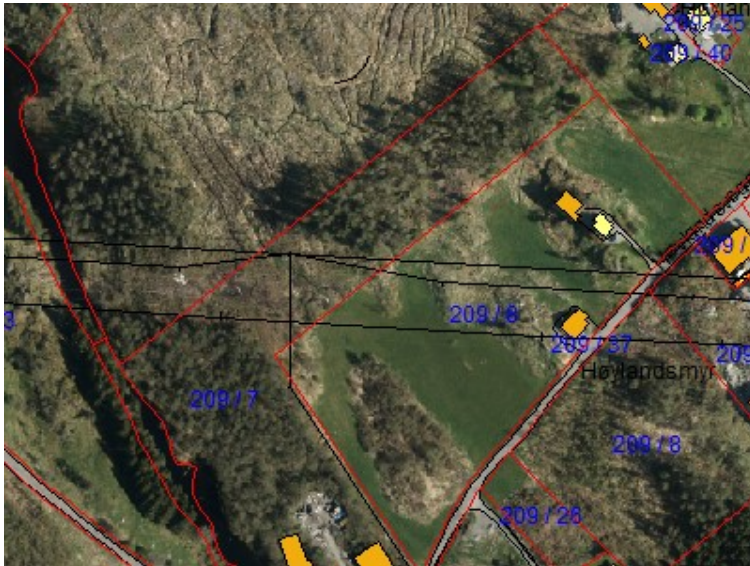
Det er ikkje søkt om avkøyrslø, tilkomstveg eller parkering.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF føremål.

### **Kart/Foto**





### **Dispensasjon**

Det er søkt dispensasjon i frå kommuneplanen sin føresegn 5.5 med slik grunngjeving:

Grunnen til søknaden om frådelinga er at Alf Kålås - eigar av parsellen 208/7 skal selja denne med bygningar og utmarksområde. Det er då naturleg at den omsøkte parsellen på ca 15 mål utmarksområde med ei breidde på 50 m, - som i største delen grenser til 208/8, vert å tilhøyra denne garden. Prisen for den frådeltte parsellen er avtalt til kr. 15.000,- . Oddvar Eide skal betala alle gebyr og kostnader for å få parsellen overført. Utmarksområdet skal nyttast til eigen vedproduksjon og til litt planting av juletrær til eige bruk, kanskje også litt oppdyrking i tillegg til dyrka mark på garden. Det er ingen andre planar for denne parsellen.

Vi er kjend med arealplanen til Lindås Kommune i området, og er kjend med 50 m grensa til elva. Vi er og kjend med at det kjem ein vannledning til Vassverket og kommunen - gjennom denne parsellen. Vi har ingen merknader til denne.

Vi søker herved om dispensasjon frå kommuneplanens føresegn 5.5 til arialoverføring av denne parsellen.

Vonar dette er greitt, og at den omsøkte parsellen kan innførast til 208/8.

### **Uttale**

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland. Det er ikkje kome uttale til søknaden.

Det ligg føre vedtak om frådeling etter jordlova § 12 i vedtak datert 05.03.2019 i sak 19/684 - 19/7622 .

### **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 ramar, 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 innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng 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.

Omsynet bak byggje- og deleforbodet langs vassdrag er å gje dette området eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

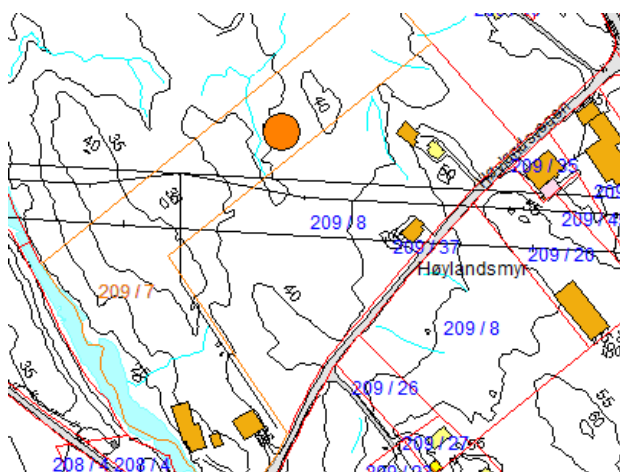
I denne saka er det arealoverføring av ein del av ein eigedom som skal nyttast i samsvar med dagens bruk. Vurderinga er at arealoverføringa ikkje vil setje omsyna bak byggegrensa mot vassdrag til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet ikkje endrar bruk som følgje av overføringa. Vidare går det fram av søknad at arealet skal nyttast til landbruksføremål og vil slik sett kunne styrke driftsgrunnlaget for bnr. 8. Slik vi vurderer det er det mindre avgjerande kva eigedom arealet ligg til då begge er landbrukseigedomar og bruken er knytt til dette føremålet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå 5.5 i kommuneplanen sin arealdel er oppfylt.

## 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.



Arealet ligg slik at det allereie er meir naturleg knytt til bnr. 8. Det er ikkje opplyst i søknad om private rettar for tilkomst til andre eigedomar over dette arealet, og det er ikkje til hinder for tilkomst til gjenverande del av bnr.7.

### Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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=2019000054&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019000054&)