



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga			Ingrid Bjørge Pedersen	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	17/3179	Klassering:	

Dispensasjon for arealoverføring og oppføring av sikringshytte og løyve til arealoverføring - gbnr 224/8 Fjelle

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet og avstand til vassdrag i punkt 5.5 kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av eit areal på ca. 1000 m² og etablering av sikringshytte. Løyve til dispensasjon vert gjeve på vilkår av at:

1. Det ikkje vert etablert støttemur eller fyllingar ved etablering av sikringshytta.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 m og 20-4 vert det gjeve løyve til arealoverføring av ca 1000 m².

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

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. Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Saksutgreiing:

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: 224/8 og 224/10

Heimelshavar av gbnr 224/8: Gisle Hodneland, Jorunn S. Hodneland, Ingunn Oddny Kolås, Ida Marie Nordahl og Berit Karin Sæverås

Tiltakshavar: Bergen og Hordaland Turlag

Tiltakshavar er ikkje heimelshavar til eigedomen. Det ligg føre fråsegn frå heimelshavar datert 14.09.2017.

Saka gjeld:

Det er søkt om arealoverføring av ca 1000 m² frå gbnr 224/8 til gbnr 224/10 som er eigd av Nordhordland turlag. Det nye arealet skal nyttast til etablering av sikringshytte knytt til Kalvedalen turisthytte på gbnr 224/10. Søknad om rammeløyve for etablering av sikringshytta er sendt inn i etterkant som ei eiga sak. I denne saka vert søknad om dispensasjon både for arealoverføring og for oppføring av sikringshytte handsama. Søknad om sikringshytte har saksnummer 18/703. Arealet skal nyttast til ny friluftshytte med ei BYA på 60 m² og eit bruksareal på ca 86 m². Hytta skal ha ca. 18 sengaplassar, opphaldsrom, kjøkken og ei vedovn.

Administrasjonen har vore i dialog med Bergen og Hordaland Turlag vedkomande behov for etablering av hytte nummer 2. De opplyser om at dette er eit sikkerhetstiltak de har iverksatt de siste åra der det minimum vert etablert 2-3 hytter saman som kan nyttast til dømes ved brann. Dei har no eit prosjekt der det vert sett på mogelegheit til å etablere hytte nummer 2 der det i dag kun ligg ei hytte frå før.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen er definert som LNF. Området ligg innanfor nedslagsfeltet til Eikefetvassdraget. Arealet ligg ikkje innafor området for dyrka eller dyrkbar mark.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore til uttale hos Fylkesmannen i Hordaland og NVE. De har ikkje merknader til søknaden.

Vidare har søknad vore til uttale hos kommunen sitt landbrukskontor. Det er gjeve løyve til arealoverføring etter jordlova § 12.

Nabovarsling

Område er å rekne som utmarksområde utan naboar og gjenbuar i nærleiken.

Administrasjonen vurderer det slik at det ikkje er naudsynt med nabovarsle i denne saka, jf. pbl § 21-3 2.ledd.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 24.10.2017. Det går fram av søknad at dette er eit kupert område. Framtidig sikringshytte er søkt plassert på ei flate.

Dispensasjon

Tiltaka krev dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanens arealdel, og frå føresegn 5.5 i kommuneplanen om avstand til vassdrag.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Bergen og Hordaland Turlag søker om å overføre tilleggsareal til eksisterende tomt i Kalvedalen.

Årsakene til behovet er ønske om oppføring av en ny sikringshytte i tilknytning til eksisterende turlagshytte.

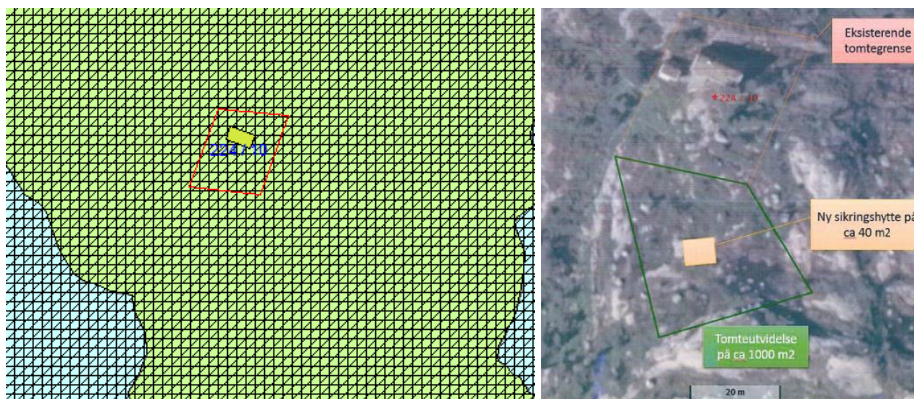
Vi håper at Lindås kommune snarest kan behandle saken å gjennomføre oppmåling på tomten før vinteren, byggesøknad på ny hytte vil bli sendt over nyttår.

Bergen og Hordaland Turlag planlegger å bygge ny sikringshytte, i tilknytning til eksisterende Kalvedalen Turisthytte. Både den nye sikringshytten og eksisterende Turisthytte skal være offentlig tilgjengelig.

Sikringshytten er en sikkerhetsmessig forutsetning ved drift av turisthytter i høyfjellet, når det ikke finnes annen bebyggelse i nærheten. I tillegg til sikkerhets-aspektet vil sikringshytten innebære en kjærkommen økning i antall overnatningsplasser totalt sett.

Sikringshytten har hems / loft med soveplasser. Til sammen vil sikringshytten har ca. 18 sengeplasser og like mange sitteplasser i oppholdsrom. Det planlegges plassbygd kjøkkeninnredning med oppvaskkum og hyller. Videre kokemuligheter basert på gass. Videre også plassbygde senger og benker og hyller. Hytten har en ovn og stålpipes. Sikringshytten får 150 mm isolasjon i yttervegger og 200 mm isolasjon i gulv og tak. Dette er et fravik fra TEK 10. / TEK 17

Kart/bilete





Det vert elles vist til søknad mottatt 24.10.2017.

Vurdering

Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring av grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det følg 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.

Området er kupert, men har eit mindre areal som er flatt der omsøkte sikringshytte er søkt plassert. I vår vurdering har det vore avgjerande at ei sikringshytte vert etablert utan større terrenginngrep eller støttemurar. Administrasjonen vurderer difor at til dette føremålet er tomta egna då det er funnet ei naturleg flate som både legg sikringshytte ned i terrenget og at ein samstundes unngår terrenginngrep.

Dispensasjon

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegnar gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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 føresegnar det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven 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.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

Det er administrasjonen si vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

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.

Vurderingstemaet for administrasjonen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegnar det vert dispensert i frå. I dette området er det ikkje tradisjonell landbruksdrift, men områda er brukt til rekreasjon og friluftsliv.

I vurdertinga av omsyn vert det lagt vekt på at arealoverføringa og oppføring av sikringshytte er eit tiltak som vidareførar allereie etablert bruk av området som turlagshytte, og at dette er eit tiltak som kjem åtmenta til gode.

Vidare vert det vist til at det allereie er ei etablert turishytte på staden og det nå er snakk om ei vidareføring av dette føremålet i form av eit bygg nummer to for overnatting. Arealoverføring gjeld for 1 mål, men det er kun ein liten del av dette som skal nyttast og det resterande arealet vert uberørt og kan nyttast som før. Det går fram av søknad at dette er eit ledd i å legge til rette for å nytta naturområdet meir og trygga eksisterande bruk. Vi syner her til rammesøknad for etablering av sikringshytta:

Sikringshytten er en sikkerhetsmessig forutsetning ved drift av turishytter i høyfjellet, når det ikke finnes annen bebyggelse i nærheten. I tillegg til sikkerhets-aspektet vil sikringshytten innebære en kjærkommen økning i antall overnattingsplasser totalt sett.

Administrasjonen er positiv til tiltak som kan trygga bruk av eksisterande hytte. Det vert ikkje opna opp for større terrenginngrep, det vil kun vere opning for dispensasjon for bygg som ligg naturleg i landskapet. Då føremålet med tiltaket er ei turlagshytte, er vurderinga at området fortsatt vil framstå som eit attraktivt friluftsområde.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at omsyna bak arealføremålet og avstand til vassdrag ikkje vert sett vesentleg til side, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017003179&

Lenke til innsyn for rammesøknad om sikringshytte:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018000703&

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Søknad om løyve til tiltak - gbnr 224/10 Fjelle - arealoverføring	192275	26.02.2018
Søknad arealoverføring, Kalvedalen i Lindås kommune	192276	26.02.2018
Uttale søknad om arealoverføring - gbnr 224/8 Fjelle	201899	26.02.2018
Gjennomføringsplan	212655	16.04.2018
Redegjørelse for tiltaket	212654	16.04.2018
Teikningar	212653	16.04.2018
Situasjonsplan	212652	16.04.2018
Nabovarsel	212651	16.04.2018
Opplysningar om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	212650	16.04.2018
2018-02-27 byggesøknad ny sikringshytte, Kalvedalen	212079	16.04.2018
Fråsegn til søknad om etablering av sikringshytte på - gbnr 224/8 Fjelle	220675	16.04.2018