



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Tone Margrethe Berland Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 17/2306 Klassering:

Søknad om dispensasjon og løyve til arealoverføring gbnr - 118/2 og 118/11 Tykhelle

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 mellom gbnr 118/2 og 118/11.

Parsell A (650m²) overførast frå gbnr 118/2 til gbnr 118/11 og skal nyttast som hage. Parsell B (400m²) og parsell C (250m²) skal overførast frå gbnr 118/11 til gbnr 118/2 og skal nyttast som tilleggsjord for 118/2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring mellom gbnr 118/2 og 118/11. Parsell A (650m²) overførast frå gbnr 118/2 til gbnr 118/11 og skal nyttast som hage. Parsell B (400m²) og parsell C (250m²) skal overførast frå gbnr 118/11 til gbnr 118/2 og skal nyttast som tilleggsjord for 118/2.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 11.07.2017, jf. pbl. § 29-4.

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.

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: 118/2 og 118/11

Adresse: Mongstadvegen 174 (gbnr 118/2) og Mongstadvegen 178 (gbnr 118/11)

Tiltakshavar/eigar: Asgeir Helle og Sissel Turner

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om arealoverføring mellom gbnr 118/2 og 118/11. Parsell A (650m²) overførast frå gbnr 118/2 til gbnr 118/11 og skal nyttast som hage. Parsell B (400m²) og parsell C (250m²), tilsaman 650m², skal overførast frå gbnr 118/11 til gbnr 118/2 og skal nyttast som tilleggsjord for 118/2.

Bakgrunnen for søknaden er at gbnr 118/11 nyttar areal frå gbnr 118/2 som hage (ca. 650m²) og det er ønskje om å tilpasse eigedoms grensane til noverande bruk. Det vert vurdert at areala som skal

tilbakeførast frå bnr 11 til bnr 2 er i samsvar med LNF-føremålet. Det vert vurdert at arealet som skal overførast frå bnr 2 til bnr 11 (det vil seie den opparbeidde hagen) krev dispensasjon. Tiltaket krev ikkje jordlovshandsaming. Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteke 25.07.2017 og supplert med søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for arealoverføringa.

Landbrukseigedomen gbnr 118/2 er på ca. 208703m².

Bustadeigedomen gbnr 118/11 er etablert i 01.12.1988. I følgje matrikkelen er eigedomen 2147m².

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Det er inga endring i vatn- og avløp for eigedomen med tiltaket.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

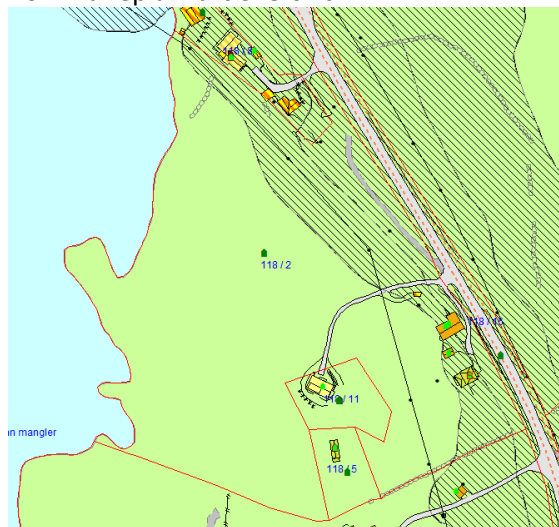
Det er inga endring i tilkomst, avkøyrsløp eller parkering med tiltaket.

Planstatus

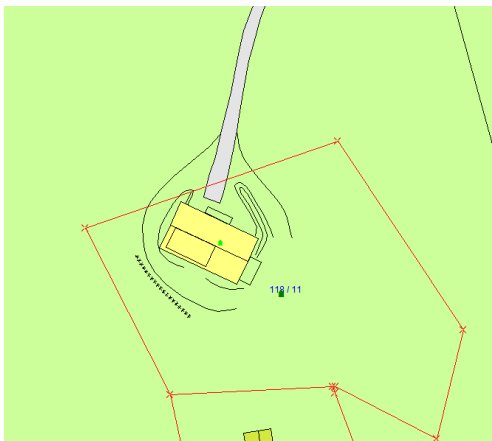
Eigedomane ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023 er definert som LNF-føremål.

Kart/Foto

Kommuneplankart oversikt.



Kommuneplankart.



Situasjonskart, datert 11.07.2017



Skråfoto 2015



Dispensasjon

Søknadsskriv av 25.09.2017:

Søknad om dispensasjon for kommuneplanen sin arealdel - område avsett til LNF for gnr. 118 bnr. 2 og bnr. 11

Vi viser til Dykkar referanse 17/2306 – 17/22448, og til vår søknad av 15.07.2017

I samsvar med plan- og bygningsloven §21 søker vi dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel.

Vi søker om at eit område på 650 m² (parsell A på kartskissa) som i dag er definert som LNF blir overført til uteareal for bnr. 11, samtidig som eit areal av tilsvarende størrelse (parsell B og C) blir tilbakeført frå bnr. 11 til bnr. 2.

Konsekvensar for landbrukseigedommen bnr. 2: Det totale arealet LNF blir uendra. Området som blir tilført har like stor landbruksverdi som det området som blir avgitt.

Konsekvensar for bnr. 11: Tomtegrensa går ca. ein meter frå nordvestre hjønet på bustadhuset. Storparten av hagen som er opparbeidd med plen, hagebusker og frukttre frå 1980-tallet ligg på nordsida av huset og er i dag LNF-område tilhøyrande bnr. 2. Ved å endre tomtegrensene vil arealet for utandørsopphald få betre funksjonalitet og tomtegrensene vil bli i samsvar med slik hagen er brukt gjennom 30 år.

Oppsummering

Med dei grensejusteringane vi søker om:

- blir det totale arealet for LNF for bnr. 2 uendra. Det makeskifta arealet som blir tilført bnr. 2 er ikkje mindre eller av dårlegare jordbrukskvalitet. Omsynet til arealplanen er etter vårt skjønn teke godt vare på, og er ikkje sett til side.
- blir arealet for utandørsopphald for bnr. 11 meir funksjonelt og i samsvar med det som i dag blir nytta som hage.
- blir framtidige eigarskifte enklare, ettersom det er ein fordel at tomtegrensene samsvarar med det arealet som eigarane disponererar til LNF og andre formål.
- det er ikkje aktuelt med nye bygningar eller vegar i området.
- det har ikkje kome merknader frå naboar som er varsla.

Vi viser vidare til vår søknad av 15.07.2017 vedlagt kartskisse.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga og planavdelinga i Lindås kommune. Det ligg føre uttale frå planavdelinga i skriv av 11.12.2017:

Beklager seint svar her, men slik planavdelinga ser dette så er dette ei kurant sak då det ikkje vil ha spesielle konsekvensar for LNF-området då det aktuelle området allereie er opparbeidd til bustadføre mål og det kan ikkje sjå ut som at arealet som går ut som LNF-område har noko spesiell verdi.

Tiltaket krev ikkje jordlovshandsaming, sjå skriv frå Landbruksavdelinga av 25.08.2017:

Saksbehandlar: Landbruksavdelinga/Kjartan Nyhammar

Vår referanse: 17/2306 - 17/23919 / Gbnr - 118/2, Gbnr - 118/11

Dato: 25.08.2017

Emne: Saka krev ikkje jordlovsbehandling

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 føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen 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 den opparbeide hagen ikkje er nytta i drifta for landbrukseigedomens samt at arealoverføringa medfører at landbrukseigedomens sitt totale areal vert uendra.

Samstundes vil det alltid vere ein viss fare for at dispensasjonar frå plan vil kunne gje presedens for andre tilsvarende saker og såleis undergrava planen som styringsverktøy. I vår sak er arealet som overførast til landbrukseigedomens ikkje opparbeida som uteareal for bustad og kan soleis å ha ein høgare landbruksmessig verdi enn det etablerte utarealet som landbrukseigedomens gjev frå seg. Verknaden for andre saker vert soleis mindre.

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

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealoverføringa ikkje legg beslag på ytterligare dyrka eller dyrkbar mark og vil ikkje føra til ytterlegare fragmentering av jordbruksareal. Dessutan krev ikkje arealoverføringa løyve etter jordlova. I tillegg er det likt areal, 650m², som overførast frå begge eigedomane slik at det ikkje gjev endring på eigedomanes storleik. For bustadeigedomens inneber arealoverføringa ein tilpassing av eigedomsgrensane slik dei nyttast i dag.

Det ligg også føre positiv uttale frå planavdelinga i kommunen.

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

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 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.

Arealoverføringa inneber ei endring i eigedomsgrensane for begge eigedomane. Bustadtomta er etablert med ein einebustad og har sikra rett til veg-vatn og avlaup. Eigedomen er satt av til LNF-føremål, men det er søkt om dispensasjon. På landbrukseigedomten drives det landbruk i tråd med arealføremålet LNF. Arealoverføringa er i samsvar med pbl. § 26-1 første punktum.

Spørsmålet er no om arealoverføringa inneber at eigedomane vert ueigna som bustadeigedom og som landbrukseigedom, jf. pbl. § 26-1 annet punktum. Moment i vurderinga er eigedomenes storleik, form og plassering.

I utgangspunktet må arealoverføringa sikre at eigedomane framstår som bustadeigedom og landbrukseigedom i høve storleik og utforming, jf. forarbeida til bestemmelsen Ot. Prp.nr.45 (2007-2008) s. 337. Eigedomane må vere tilstrekkeleg store og med ein slik form at utearealet sikrar forsvarleg opphaldsstad og muliggjer leik, rekreasjon, parkering mv. for bustadeigedomten og muliggjer landbruksdrift for landbrukseigedomten, jf. pbl. § 28-7 annet ledd.

Plassering av arealet tilpasser eigedomsgrensane til noverande bruk, både for bustadeigedomten og landbrukseigedomten. Fordelen er at det arealet som naturleg høyrer saman med bustaden (den opparbeida hagen) vert ein del av bustadeigedomten samt at det arealet som naturleg høyrer saman med landbruk vert ein del av landbrukseigedomten. Det er og ein fordel at det vert rydda i areala i høve etablert bruk. Plassering av arealet ivaretar etablert bruk.

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 11.07.2017.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

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=2017002306&

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
-------	------	------	--------------------------

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

Vedlagte saksdokument:

Søknad om oppretting/endring av matrikkeleining - gbnr 118/2 og 118/11 Tykhelle	178614	09.02.2018
Førebels svar på søknad om arealoverføring - gbnr 1182 og 11811 Tykhelle	180139	09.02.2018
Søknad om dispensasjon - gbnr 118/2 og 11 Tykhelle	188124	09.02.2018
Saka krev ikkje jordlovsbehandling	182364	09.02.2018
Uttale frå planavdelinga - gbnr 118/2 og 118/11 Tykhelle	199171	09.02.2018
Oversending søknad til uttalelse - gbnr 118/2 og 118/11 Tykhelle	193888	09.02.2018