



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Ingrid Bjørge Pedersen
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 17/2916
		Klassering:

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - 145/4 Fosse indre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel for arealoverføring av ca 290 m².

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 bokstav m og 20-4 vert det gjeve løyve til arealoverføring av ca 290 m² frå gbnr 145/4 til gbnr 145/25.

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.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom det vert gjeve dispensasjon, skal saka sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 145/25 eigedomen arealet skal overførast til.

145/4 eigedom som frå seie seg areal

Adresse: Skarsvegen 360- eigedomen arealet skal overførast til.

Tiltakshavar/eigar: eigar av gbnr 145/4 Petter Hogne Fosse

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og løyvet til arealoverføring frå gbnr 145/4 til gbnr 145/25. Arealet skal nyttast som tilkomstveg fram til eksisterande bustad på gbnr 145/25.

Det vart opphavleg søkt om arealoverføring av ca 361 m².

Saka vart sendt til uttale hos Fylkesmannen, og på bakgrunn av uttale reduserte tiltakshavar arealet til ca 297 m².

Det ligg føre jordlovshandsaming for totalt 290 m², og administrasjonen kan difor ikkje gjeve løyve utover storleiken satt i jordlovshandsaminga.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Det er etablert tilkomstveg fram til bustadtomta. Administrasjonen legg til grunn at dette gjeld ei eldre bustadtomt truleg frå 60, eller 70-talet. Tilkomstveg og avkøyrsløse vert ikkje endra som følgje av arealoverføringa men ein sikra at siste del av tilkomstvegen ligg på eiga grunn.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor område avsett til LNF i kommuneplanen sin arealdel. Arealet som skal overførast ligg utanfor 100 metersbelte mot sjø.

Kart/Foto



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Arealet blir ikke mye endret fra dagens bruk, ei heller estetisk. Hovedgrunnen for overflytting av areal er å få etablert tilkomstvei forbi eget hus på egen eiendom for å få bedre tilkomst til egen eiendom og bolig, samt etablere snuplass da huset vårt ligger i enden av eksisterende gårdsvei.

Det er pr. dags dato ikke noe snuplass i enden av denne veien som går over 145/45 og stopper ved tomtegrensen til vår eiendom, noe som vanskeliggjør tilkomst til eiendommen. Eksisterende vei er en smal grusvei. Som følge av sykdom og nedsatt helse til familiemedlem har behovet for enklere og bedre tilkomst til huset økt siden vi kjøpte eiendommen tidlig høst 2016.

Arealet som blir overflyttet men ikke går med til overnevnt tilkomstvei og snuplass, vil bli opparbeidet til hage/plen.

Det vil således ikke endre karakteren mye fra dagens stand da dette er i enden av et jorde for gården på 145/45. Det er ikke drift på gården hvor arealet blir overflyttet fra. Det er sammen men grunneier tatt høyde for utformingen av ny tomtegrense i forhold til en eventuelt ny drift på gården i framtiden og at dette ikke er til hinder eller vanskeliggjør tilkomst og bruk av resterende areal på enden av det aktuelt jorde.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det er henta inn slik uttale den 30.10.17: «Fylkesmannen viser til at det omsøkte område er fulldyrka mark i følge registrering i NIBIO. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg, og Fylkesmannen er i utgangspunktet kritisk til slik omdisponering.

Fylkesmannen har forståing for at søkjar ynskjer å betre tilkomsten til eigen eigedom og bustad, men det omsøkte området verkar unødig stort for å få til dette. Vi meiner det bør vere mogleg å få til ein tenleg tilkomst til bustaden utan å omdisponera så mykje fulldyrka jord. Store deler av eigedom gnr.

145 bnr. 25 er til dømes også registrert som fulldyrka mark, og om det er mogleg å få til eit tenleg makebytte kan det etter vårt syn vere ei god løysing.»

Uttale i frå Fylkesmannen vart sendt til tiltakshavar den 18.12.17. På bakgrunn av denne uttalen sendte tiltakshavar inn revidert søknad om arealoverføring, og det er no denne som er skildra i dette saksframlegget.

Jordlova

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 22.01.2018 i sak 17/2916-18/2090 sjå vedlegg.

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 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er gjeve vedtak etter jordlova, og at ein der finn at landbruksomsyna ikkje vert sett til side. Arealet skal nyttast til betring av tilkomstveg og etablering av snuhammar for eiga tomt. Bruken av arealet vert ikkje vesentleg endra som følge av arealoverføringa, då eigedommen allereie er bygd med bustad og tilkomstvegen er ført fram til dagens tomtgrense. Eigedomen ligg i enden på vegen, og snuhammar vil difor ikkje føre med seg ulempe for andre eigedomar i området.

Arealet er justert i samsvar med uttale frå Fylkesmannen, slik at ein omdisponerar minst mogeleg av landbruksareala.

På bakgrunn av dette finn administrasjonen at omsyna bak LNF ikkje vert sett vesentleg til side og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon i denne saka. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel er oppfylt.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017002916&

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

Vedlagte saksdokument:

Uttale til dispensasjon - gbnr 145/4 Fosse indre	193096	23.02.2018
Uttale - Lindås - Gnr 145 bnr 4 - Fosse indre - Arealoverføring tilkomstveg - Dispensasjon	193097	23.02.2018
Søknad om arealoverføring - gbnr 145/4 Fosse indre	204139	23.02.2018
Søknad om dispensasjon - gbnr 145/4 Fosse indre	204140	23.02.2018
Vedlegg til saka	204141	23.02.2018
Gbnr 145/4 Fosse indre. Løyve til å dele frå ein parsell for arealoverføring til gbnr 14525.	205341	23.02.2018