



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Ingrid Bjørge Pedersen
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 17/2323
		Klassering:

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 11/14 og 11/30 Hølleland

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå plankravet og byggegrense mot sjø i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av areal på ca. 800 m² som tilleggsareal til bustadeigedom på gbnr 11/14 med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6.

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 av eit areal på om lag 800 m² frå eigedom gbnr 11/30 til eigedom gbnr 11/14. Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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 Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 11/14 og 11/30

Adresse: Stranda 804 og 822

Tiltakshavar/eigar: Anne Lise og Ian Cooper er eigar av begge eigedomane

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 800 m² frå gbnr 11/30 til gbnr 11/14. Det går fram av søknad at føremålet er å få bustad og garasje på gbnr 11/14 inn på eiga bruksnummer.

Etter arealoverføringa vil eigedommane har eit gjenverande areal på ca 3,9 mål for gbnr 11/30 og nytt areal for gbnr 11/14 vil bli ca 1,7 mål.

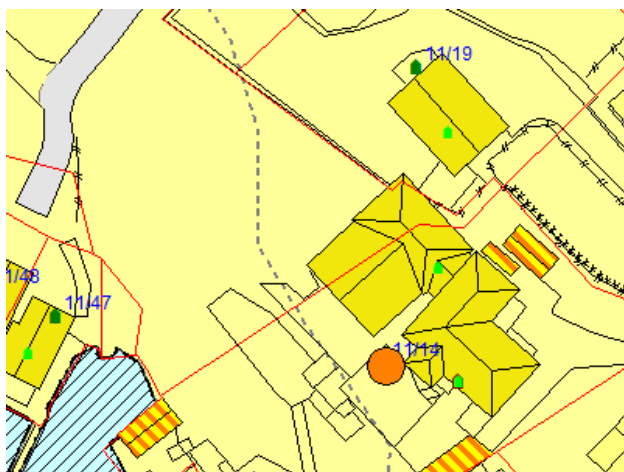
Planstatus

Arealet som skal overførast ligg i område sett av til bustadføremål i kommuneplanen sin arealdel og delar av arealet ligg innafør kommuneplanen si byggegrense mot sjø.

Dispensasjon

Arealoverføringa krev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen punkt 1.1. og byggegrense mot sjø.

Kart/Foto



Utklipp i frå kommuneplanen syner byggegrense mot sjø.

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.
Tomta er knytt til privat vassverk og privat avlaup

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 tomstar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Arealet som inngår i søknad er i kommuneplanen sett av til bustadføremål, og arealoverføring gjeld for uendra bruk. Dette vert eit tilleggsareal til eksisterande bustadtomt og skal ikkje fungere som eiga tomt. Arealet er kupert og eignar seg ikkje som tilkomstveg til sjø. Administrasjonen si vurdering er at areala har lik status for ålmenta om areala ligg til det eine eller andre bruksnummeret.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

«Arealoverføringen innbefatter ikke direkte strandlinje. Arealet det søkes om er kun en knaus som naturlig burde ha tilhørt vår eiendom br.nr.11 gr.nr.14. Grunnen til at vi ber om arealoverføringen er at tidligere eier av vår eiendom hadde bygget garasje på br.nr.11 Gr.nr.29 30 33 39 sin eiendom. Dette ble vi ikke gjort oppmerksom på før Lindås kommune var på befaring tidligere i år.»

Det har i denne saka vore ei dialog mellom kommunen og tiltakshavar i denne saka vedkomande tomtestørrelse, men vår vurdering etter plan- og bygningslova § 26-1 er at den delen som er søkt overført, har ein plassering som gjer den meir naturleg knytt til bruksnummer 14.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det er ikkje gjeve uttale i saka.

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.

Innafor strandsona ligg det eit særskilt vern for å halde den fri for tiltak for å sikra ålmenta sine interesser, særskilt ferdsel, friluftinteresser og landskapsinteresser.

Det har i denne saka vore ei dialog mellom kommunen og tiltakshavar vedkomande storleik på det arealet som skal overførast. Slik det går fram av søknad gjeld arealoverføring for å få bustad og avkøyrslé inn på eiga bruksnummer, da deler ligg på nabotomt i dag. Men ein ser at den delen som er søkt overført, har ein plassering som gjer det meir naturleg knytt til bruksnummer 14, og er samstundes ikkje egna for bebyggelse eller tilkomst til sjø. Arealoverføring gjeld for uendra bruk, og vert lagt til eit anna bruksnummer av omsyn til å få rydda opp i eigedomsgrenser.

Det vert presisert at sjølv om arealet er avsett til bustadføre mål vil strandsonevernet vidare vere uendra og ein ser ikkje det som mogeleg eller pårekneleg med framtidig utbygging på dette arealet på grunn av terrengtilhøva. Administrasjonen si vurdering er at areala har lik status for ålmenta om areala ligg til det eine eller andre bruksnummeret, og sjølv arealoverføringa vil ikkje føre til at strandsonevernet vert skadelidande som følgje av at arealet vert lagt til bruksnummer 14.

Omsyn bak plankravet skal sikre god og heilskapleg utbygging og bruk av eit område. Med mindre det er opna opp for unntak i overordna plan skal alle områder i kommunen inngå i reguleringsplan før bygging eller deling kan skje.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er per i dag naudsynt å få rydda opp i eigedomsgrensa for desse eigedomane, då bustaden på gbnr 11/14 ligg delvis innafor bnr 30.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kravet til utarbeiding av reguleringsplan og byggegrense mot sjø i kommuneplanen sin arealdel er oppfylt.

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=2017002323&

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

Vedlagte saksdokument:

Søknad om oppretting / endring av matrikkeleining - gbnr 11/14 og 11/30 Hølleland	178957	05.04.2018
saks. nr	194199	05.04.2018
Opplysningar i saka - gbnr 11/14 og 11/30 Hølleland - Hosøy	194204	05.04.2018