



MELAND KOMMUNE

Komm.avd. for natur - næring og tekniske tenester

Ture Andersen
Holmeknappen 30

5918 FREKHAUG

Dykkar ref.		Journalp.ID	11/14323	Dato	23.12.2011
Vår ref.	MET	ArkivsakID	2011001296		
		Arkiv nr.	GBNR-10/6, N-506		

GODKJENNING - DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN OG FRÅDELING AV PARSELL TIL PARKERINGSPLASS PÅ HOLME, GNR 10 BNR 6..

Saka er behandla etter delegert mynde frå kommunestyret.

Dokumentliste:

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Delegasjonsvedtak Komm.avd. for natur, næring, tekn.tenester	23.12.2011	MET	486/11

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	21.07.2011	Ture Andersen	SØKNAD OM FRÅDELING AV PARSELL TIL PARKERINGSPLASS.
2	U	04.10.2011	Ture Andersen	MANGEL- SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV PARKERINGSPLASS PÅ GNR 10, BNR 6 PÅ HOLME
3	I	25.10.2011	Ture Andersen	SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN.
5	I	28.10.2011	Helje Mork- Knudsen	VEDK. NABOVARSEL.
4	U	23.12.2011	Ture Andersen	GODKJENNING - DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN OG FRÅDELING AV PARSELL TIL PARKERINGSPLASS PÅ HOLME, GNR 10 BNR 6..

Saksutgreiing:

Saka gjeld:

Ture Andersen har på vegne av hytteeigarar på gnr 10, bnr 36 og gnr 10, bnr196 i søknad stempla motteke 26.10.2011 søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen for Holme -

Adresse
Postboks 79
5906 Frekhaug
Besøksadr. Havnevegen 41A
postmottak@meland.kommune.no

Telefon:
56 17 10 00

Telefaks:
56 17 10 01
avd. 56 17 11 61

Bankkonto:
1503.18.83722

Heimeside:
www.meland.kommune.no
Kartinformasjion:
www.nordhordlandskart.no

Holmeknappen for frådelling av eit areal avsett til jordbruk i reguleringsplan, for å opparbeida parkeringsplass og veg for hytteeigedommane gnr 10, bnr 36 og gnr 10, bnr 196 på Holme.

Omsøkt parsell:

Den omsøkte parsellen er på 360 m². Parsellen er ein del av gnr 10, bnr 6 som er ein landbrukseigedom. Omsøkt parsell ligg på nedsida av den private vegen, og grensar til dei to hytteeigedommane og tilkomstvegen inn i feltet.

Parkeringsplassen er allereie opparbeida, og eigedommane gnr 10, bnr 36 og gnr 10, bnr 196 har nytta arealet til parkeringsplass sidan 1986. Dei har i samband med søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen, søkt om frådelling av omsøkt areal, som skal bli ein tilleggsparsell til hytteeigedommane.

Plan og lovgrunnlag

Den omsøkte parsellen er i Reguleringsplanen for delar av Holme - Holmeknappen, godkjent av kommunestyret 07.09.2009, regulert til jordbruksområde.

Eigar skriv i sin dispensasjonssøknad:

"SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLANEN FOR HOLMEHOLMEKNAPPEN I SAMBAND MED UTSKILJING / SAL AV PARKERINGSPLASS PÅ GNR 10, BNR 6 PÅ HOLME

Viser til tidlegare sendt søknad om sal av tilleggsareal frå gnr 10 bnr 6 på Holme, til eigarar av fritidseigedommane på gnr 10, bnr 36 og gnr 10, bnr 196.

Meland kommune har stadfesta at søknaden vart motteken 22.7.2011, men viser i brev datert 4.10.2011 til, at fordi delar av Holme- Holmeknappen er regulert som jordbruksområde, må ein søkje om dispensasjon frå reguleringsplanen.

Ein søker med dette om dispensasjon frå reguleringsplanen for Holme- Holmeknappen i samband med salg av det aktuelle arealet.

Delar av arealet vart i 1986 opparbeidd til parkeringsplass for fritidseigedommane på gnr 10, bnr 36 og gnr 10, bnr 196.

Historikk:

Gnr 10, bnr 196 (tidlegare bnr 31) vart utskilt frå gnr 10, bnr 6 i 1946.

Gnr 10, bnr 36 vart utskilt frå gnr 10, bnr 6 i 1949.

Begge eigedommane har tinglyst tilkomst over arealet som no vert søkt utskilt.

Eigedommane har vore i den same slekta i alle år.

I 1986 var det 10 utskilte hyttetomter på gnr 10, bnr 6.

Alle hytteeigarane fekk etter kvart bilar, og parkering vart eit stort problem.

For å løyse dette problemet til beste for alle, ga underteikna hytteeigarane løyve til å utbetre eksisterande kjerreveg, og gjere den om til bilveg.

Etter at bilvegen var opparbeidd i 1986, kunne dei fleste hytteeigarane køyre inn på eigen eigedom å parkere der. Eigarar av gnr 10, bnr 36 og gnr 10, bnr 196 kunne ikkje køyre inn på eigen eigedom pga ulendt terreng, då eigedommane ligg på det høgaste punktet på gnr 10 på sjøsida. Gnr 10, bnr 36 og gnr 10, bnr 196 fekk derfor tilvist eit eigna område av underteikna, der dei kunne opparbeide seg parkeringsplass. Denne parkeringsplassen ligg på det omsøkte arealet og har vore til disposisjon og brukt av eigarane av gnr 10 bnr 36 og gnr 10 196 frå 1986 og fram til dags dato.

Kva det vert søkt om dispensasjon for å utskilje:

Eit areal som grensar til gnr 10, bnr 36 og gnr 10, bnr 196.

Arealet er ikkje dyrkbar jord. Størstedelen av arealet er svært bratt og ulendt, med berg, knausar og store steinar.

Arealet omfattar også den opparbeidd parkeringsplassen som gnr.10, bnr 36 og gnr 10, bnr 196 har opparbeidd og disponert sidan 1986.

Grunngjeving for å selje:

Det er ikkje gardsdrift på gnr 10 bnr 6. Tilleggsarealet ein søker utskilt, grensar til, og føyer seg naturleg inn som ein del av, bnr 36 og bnr 196.

Eigarar av gnr 10, bnr 36 og gnr 10, bnr 196 ynskjer å sikre seg parkeringsplass også i framtida, då særleg med tanke på eit eventuelt seinare eigarskifte av gnr 10, bnr 6.

I reguleringsplanen for området inngår det at fritidseigedomane kan gjerast om til heilårsbustader. Eigarar av gnr 10, bnr 196 har planar om å søkje buendring i løpet av ein 5-8 års periode. Ei slik buendring vil kreve ein alltid tilgjengeleg parkeringsplass.

For eigarar av gnr 10, bnr 36 og gnr 10, bnr 196 vil det å eige sin eigen parkeringsplass sikre tilgjenge til eigedomane, og på den måten gje tryggleik for framtida.

Utskiljing vil ikkje fa konsekvensar for brukbart jordbruksareal. Arealet vil fortsette å framstå slik det gjer i dag, og slik det har gjort i overskueleg tid.

Søkt arealutskiljing vil ikkje gjelde tilkomst- / gåveg til gnr 10 bnr 37.

Underteikna, eigar av gnr 10, bnr 6, og eigarar av gnr 10, bnr 36 og gnr 10, bnr 196, ber om ei positiv behandling av søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Holme-Holmeknappen, slik at arealet som er merkt på vedlagte kart, kan bli utskilt frå gnr 10, bnr 6."

Nabomerknad:

Tiltaket er nabovarsla i to omgonger. Fyrst den 26.06.2011 og på ny i samband med dispensasjonssøknad 25.10.2011. Det er ikkje naudsynt å gjennomføre ytterlegare varsling i saka. Nabovarsling vert rekna som tilstrekkeleg etter Pbl § 94. Det er motteke merknad til varselet frå eigar av gnr 10, bnr 37:

"Nabovarsel fra Ture Andersen angående utskilling av areal med parkeringsplass.

Jeg viser til samtale på Deres kontor i dag angående ovennevnte nabovarsel, og gjorde da oppmerksom på den veirett på 1 meter som gjelder for min eiendom 10/37. Denne veiretten var vært brukt av oss siden hytten ble bygget i 1949, og slik som jeg kan se utfra vedlagte kartutsnitt, vil vår vei komme i konflikt med det utskilte areal for parkeringsplass. Skulle dette ikke være tilfellet, så har jeg ingen innsigelser mot den nevnte utskilling."

Søkjær har i samtale med administrasjonen avklart at veg og parkering ikkje skal komme i konflikt med vegretten for gnr 10, bnr 37.

Vurdering:

Lovgrunnlaget

I § 1-1 i plan- og bygningslova (pbl) heiter det m.a.: *Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.*

I § 19-2 i plan- og bygningslova, *Søknad om dispensasjon*, heiter det m.a.: Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsynet bak regelen det vert søkt dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Det skal også leggjast særleg vekt på statlege og regionale mål. Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom det statlege eller regionale mynde har uttala seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12

- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Kvalitetar i landskapet

Jordlova § 12

Kommunen har vurdert saka etter § 12 i jordlova, Arealstrategi, Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga, april 2009 og rundskriv M-4-2003 frå landbruksdepartementet. Jordlova § 12 inneheld eit forbod mot deling av eigedomar som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk.

Det kan gjevast samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller ei deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gje. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til

- om deling kan føre til drifts eller miljømessige ulemper for landbruket i området.
- omsynet til godkjende planar som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova
- omsynet til kulturlandskapet.

Med samfunnsinteresser forstår ein vanlegvis tiltak som kjem mange til gode, som til dømes skular, vegar og liknande. Det er difor ikkje snakk om samfunnsinteresser i denne saka.

I dette høvet har den omsøkte parsellen liten landbruksverdi ut frå at den omsøkte parsellen ligg mellom veg og hyttene 10/36, 81,196.

Delinga er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gje.

Over den omsøkte parsellen går det ein sti fram til gnr. 10, bnr.37. Denne stien kan ved utbetring nyttast til å køyra ut ved på bnr.6. Gnr 10, bnr.6 må difor få vegrett over den omsøkte parsellen slik att det eventuelt kan takast ut ved fram til veg her. Delinga vil då ikkje medføre drifts- eller miljøulemper for landbruket i området og vil heller ikkje vere til ulempe for kulturlandskapet.

Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, naturmangfald

Arealet ligg inntil eksisterande hytteeigedomar. Det er ikkje registrert særskilte natur- og miljøkvalitetar på parsellen. Administrasjonen ser ikkje at frådellinga er til skade for naturmiljøet, eller for friluftslivet.

Samla konklusjon

Administrasjonen finn ikkje at omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå, eller omsyna i lovene sine formål, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon i dette høvet, og vurderer søknaden for å vere kurant. Arealet har i over 25 år vore nytta som parkeringsplass for fritidseigedomane, og er ikkje i drift som jordbruksareal. Det er ein klar fordel at parkeringstilhøva for hytteeigedomane er ordna slik at ein unngår kantparkering langs vegen til Holmeknappen. Frådellinga vil såleis bygge opp under trafikktryggleiken i området. Tiltaket har ingen landskapsmessig verknad.

Vidare saksgang

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

VEDTAK

”Meland kommune gjev med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, dispensasjon frå reguleringsplanen for delar av Holme - Holmeknappen, for frådelling av areal for parkeringsplass og veg i område avsett til jordbruksformål på gnr 10, bnr 6.

Meland kommune godkjenner i medhald av jordlova § 12 søknad om frådeling av areal avsett til jordbruksområde på gnr 10, bnr 6 for opparbeiding av parkeringsplass. Dette på vilkår av at gnr. 10, bnr. 6 får tinglyst vegrett over parsellen.

Meland kommune godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m, søknad om oppretting av ny grunneigedom på om lag 360m² frå gnr 10, bnr 6, i samsvar med søknad stempla motteken 26.10.2011. Endelege grenser vert fastsett ved oppmålingsforretninga.

Frådelinga medfører i seg sjølv ingen endringar i evt privatrettslege høve. Erklæringar som sikrar rett til bruk og tilkomst over parsellen skal tinglysast ved oppretting av den nye parsellen.

Løyve til tiltak fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyve vart gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering, jfr. Plan- og bygningslova § 21-9.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.”

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Kommunalavdeling for natur, næring og tekniske tenester

Anny Bastesen
kommunalsjef

Merethe Tvedt
Byggjesakskonsulent

Kopi: Helje Mork-Knudsen, Nordgardsleitet 68, 5137 Mjølkeråen