

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 47/10, FA - L33	18/892

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
55/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

GBNR 47/10 og 47/49 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Arealoverføring av tilleggsareal til fritidseigedom

Vedlegg:

GBNR 47/10,49 Rossland - frådeling av tilleggsareal til fritidseigedom
kart

Kopi av særutskrift 16.01.1986

Søknad om dispensasjon

Kopi av særutskrift 16.01.1986

Kommentarar frå tiltakshavar til nabomerknad

Merknad til nabovarsel (L)(406389)

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Kjartan Johannessen har søkt om løyve til arealoverføring av om lag 1,2 daa frå gbnr 47/10 til gbnr 47/49 på Rossland i Meland kommune.

Det er søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel. I dispensasjonssøknaden datert 14.03.18 skriv søkjar:

Grunngjeving for dispensasjon:

Tiltakshavar har gjennom dispensasjonssøknad datert 19.09.2017 gitt følgjande opplysningar og grunngjeving for søknaden:

Søknad om dispensasjon fra Kommuneplanen kap.1,6,14, fritidsboliger og LNF-formålet i Kommuneplanen. Videre søknad om fritak for nabovarsel for noen av naboene i henhold til vedlagte naboliste.

I forbindelse med fradeling av areal fra eiendommen gbnr 47/10 til gbnr 47/49 søkes det om dispensasjon fra overnevnte regler. Vi legger ved kopi av særutskrift av Møtebok for Meland Bygningsråd 16.01.1986 som viser at kommunen i januar 1986 gav dispensasjon til fradeling av tilleggsareal fra gbnr 47/10 til gbnr 47/49.

Den aktuelle saken dreier seg om et areal på ca 1100 m². Arealet avgrenses i vest til vei som fører til gbnr 47/67 og i nord til felles grense mellom gbnr 47/10 og gbnr 47/67. Som kartet viser er det en inneklemt parsell. Både bredde og topografi gjør at arealet ikke kan nyttes til bebyggelse. Det har således begrenset verdi for andre enn gbnr 47/49. En overføring av parsellen vil gjøre grenseforholdene i området mer ryddig og naturlig. For Kjartan Johannessen vil en utvidelse av tomten ha stor betydning. Området er idag regulert til boligformål og en utvidelse av arealet vil gjøre det mye lettere å plassere en eventuell bolig i framtiden.

Vi håper at Kommunen vil se med velvilje på fradelingen.

Nabovarsling:

Naboane er varsla. Rådmannen ser ikkje grunnlag for å stille krav om ytterlegare nabovarsling, jf pbl § 21-3, 2. ledd.

Det er registrert nabomerknad frå eigar av gbnr 47/46, som gjer merksam på gangrett (sti) over omsøkt areal og at denne retten vil bestå etter arealoverføring. Søkjar har kommentert merkningen og bedt om dokumentasjon for gangrett, samt gjort gjeldande at spørsmålet ikkje er avgjerande for søknaden.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune, jf pbl § 19-1. Det er ikkje motteke uttale frå høyringsinstansane.

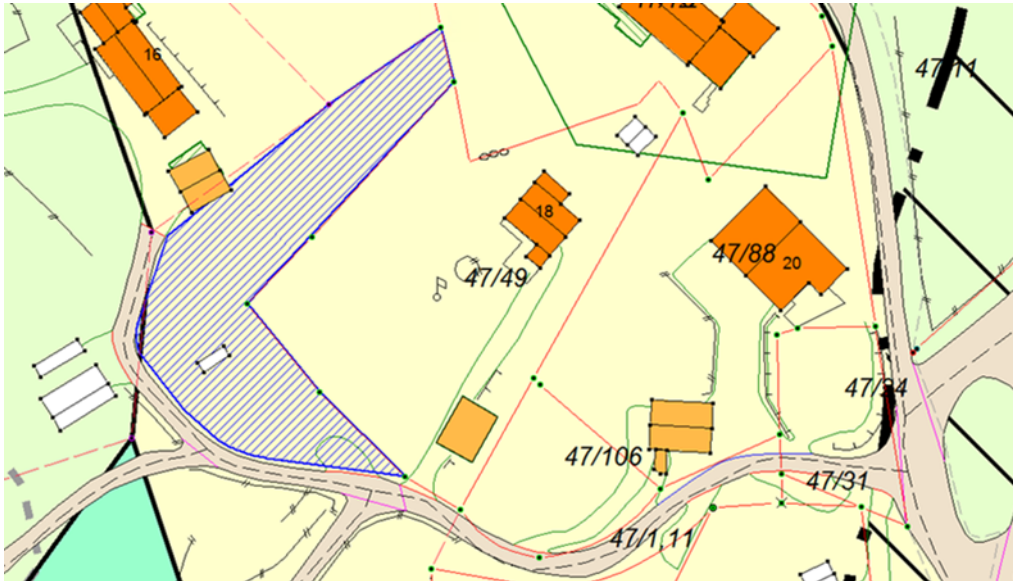
VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav m) og er søknadspliktig etter pbl § 20-4. Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «*endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.*»

Omsøkt areal er eit ubygd og uregulert areal som i kommuneplanen sin arealdel er vist som noverande byggeområde for bustader. Arealet er kontrollmålt av rådmannen og størrelsen berekna til 1227 m². Arealet ligg i dag til gbnr 47/10, som er ein grunneigedom bestående av 5 teigar som samla utgjer om lag 51,6 daa.

Det er søkt om arealoverføring av dette arealet til gbnr 47/49, som er ein grunneigedom som i sin heilskap ligg innanfor noverande byggeområde for bustader. Denne eigedomen er i dag på om lag 2,2 daa. Det er oppført ein matrikelregistrert fritidsbustad og garasje (Skurtveitvegen 18) på eigedomen. Utsnitt frå KPA viser tiltaket (blå skravering):



Rådmannen vurderer at omsøkt arealoverføring krev følgjande dispensasjonar frå KPA:

- Dispensasjon frå plankrav, jf føresegn 1.2 til KPA. Arealoverføring er eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova og soleis omfatta av plankravet.
- Dispensasjon frå arealformålet byggeområde for bustader. Søknaden gjeld arealoverføring av eit areal på om lag 1,2 daa til ein grunneigedom med etablert fritidsbruk (fritidseigedom). KPA er bindande òg for tiltak som deling- og arealoverføring. Dette sjølv om søkjar har opplyst at tanken er at arealet i framtida skal nyttast til oppføring av heilårsbustad.
- Dispensasjon frå føresegn 1.6.14 til KPA som bestemmer at fritidstomter ikkje skal vere større enn 1,5 daa. Mottakareigedomen gbnr 47/49 er allereie større enn 1,5 daa. Eigedomen er lovleg etablert med denne størrelsen. KPA er likevel bindande for nye tiltak, og fordi arealoverføring som omsøkt vil gjere at størrelsen kjem ytterlegare i strid med føresegn 1.6.14 er det trong for dispensasjon.

På grunn av status som byggeområde for bustader i KPA, krev tiltaket ikkje behandling etter jordlova.

Dispensasjon - Vilkår og vurdering:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå.

Sentralt i rådmannen si vurdering har vore:

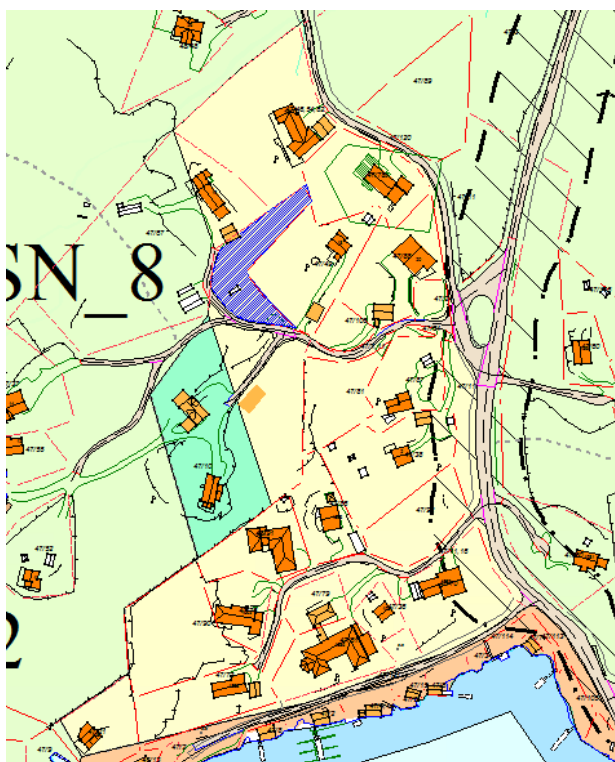
- Omsynet til kommuneplanen på dei punkt det er trong for dispensasjon
- Kvalitetar i landskapet

- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, jf naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Likebehandling og moglege presedensverknader
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av eventuell dispensasjon

Rådmannen vurderer at omsøkt tiltak ikkje vil innebere at omsyna bak kommuneplanen blir vesentleg sett til side ved dispensasjon. Saka blir vurdert som eit særtilfelle både i høve til plankrav, størrelse på fritidseigedomar og arealformål. Grunngevinga for dette er at området er avsett til byggeområde for bustader, og søkjar har opplyst at omsøkt arealoverføring vil gjere det lettare å utnytte arealet i samsvar med dette formålet i framtida. Rådmannen er samd i dette.

Omsøkt tiltak inneber ikkje endra bruk av arealet, og det vil framleis gjelde plankrav ved eventuell framtidig søknad om fortetting (bustadoppføring) og/eller bruksendring. Dette fordi dispensasjonen i føreliggjande sak berre gjeld arealoverføring som omsøkt. I området som heilskap ligg det nokre fritidsbustader, men ei overvekt av heilårsbustader. På bakgrunn av kommuneplanen er det er både ønskeleg og naturleg å sjå for seg et utvikling mot bruk av eigedomane i området som heilårsbustader. Omsyna som ligg bak føresegn 1.6.14 til KPA for fritidsbustader gjer seg difor ikkje i like stor grad gjeldande som i typiske hytteområde.

Oversiktsutsnitt frå KPA over området illustrer ovannemnde:



Rådmannen er samd med søkjar i at arealoverføringa legg til rette for ei hensiktsmessig utforming av gbnr 47/49 og avklaring av grensene mellom eigedomane. Gjennom plan- og bygningslova og føresegna til kommuneplanen vil kommunen ha eit hensiktsmessig virkemiddel til å styre framtidig bruksendring/fortetting.

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Rådmannen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak kommuneplanen. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden. Vidare finn rådmannen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Når det gjeld nabomerknaden knytt til gangrett, er dette eit privatrettsleg forhold mellom partane som ikkje har avgjerande betyding for dispensasjonsvurderinga. Dersom gangretten eksisterer i dag, vil den framleis gjere det etter arealoverføringa.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon. Nabo vil òg ha klagerett over vedtak om dispensasjon. Dersom UDU avslår dispensasjon skal vedtaket sendast søkjar med klagerett.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl. Kap. 20. Innsendt søknad om arealoverføring vil bli behandla administrativt etter avklaring av dispensasjonsspørsmålet.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen samt føresegn 1.2 (plankrav) og føresegn 1.6.14 (størrelse på fritidseigedom) til KPA for arealoverføring av om lag 1,2 daa frå gbnr 47/10 til 47/49 i samsvar med søknad journalført motteke 04.04.2018.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over.»

Utval for drift og utvikling - 55/2018

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen samt føresegn 1.2 (plankrav) og føresegn 1.6.14 (størrelse på fritidseigedom) til KPA for arealoverføring av om lag 1,2 daa frå gbnr 47/10 til 47/49 i samsvar med søknad journalført motteke 04.04.2018.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over.