

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
066/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	14.06.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	23/924

Delings sak GBNR 103/5 Hanstveit - dispensasjon og søknad om løyve til tiltak - arealoverføring til 103/119

Vedlegg:

Endring av søknad til arealoverføring.
103/5 – Søknad om oppretting av ny grunneigedom
Vedlegg til søknad
Situasjonskart
Dispensasjon
Krav om matrikulering
Nabovarsel
Kvittering for nabovarsel
Kvittering for nabovarsel
Kvittering for nabovarsel
Kvittering for nabovarsel - kvittering på utsendelse
Erklæring om rett i fast eigedom
Situasjonskart
Merknad

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til arealoverføring av parsell på om lag 1,4 daa frå gnr. 103 bnr. 5 til gnr. 103 bnr. 119, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på vilkår som fastsett nedanfor.

Vilkår:

Det vert sett vilkår om at ålmenta har fri ferdsle over parsellen til utmark og at dei eigedomane som i dag har vegrett over parsellen får denne vidareført.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 1,4 daa frå gnr. 103 bnr. 5 til gnr. 103 bnr.119 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan vedlagd søknad, jf. pbl. § 29-4.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd."

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering (matrikkellova) innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med matrikkellova, jf. plan- og bygningslova § 21-9."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett. Etter ei samla vurdering er fordelane med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene. Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket. Sjå i tillegg kommunedirektøren si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 066/23

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til arealoverføring av parsell på om lag 1,4 daa frå gnr. 103 bnr. 5 til gnr. 103 bnr. 119, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på vilkår som fastsett nedanfor.

Vilkår:

Det vert sett vilkår om at ålmenta har fri ferdsle over parsellen til utmark og at dei eigedomane som i dag har vegrett over parsellen får denne vidareført.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 1,4 daa frå gnr. 103 bnr. 5 til gnr. 103 bnr.119 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan vedlagd søknad, jf. pbl. § 29-4.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidingar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering (matrikkellova) innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med matrikkellova, jf. plan- og bygningslova § 21-9.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 103/5

Tiltakshavar: Ole Arthur Hanstveit

Dispensasjonssøknad motteken: Første 24/03/2023, siste 24/05/2023

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå KPA føresegn LNF, samt krav om regulering av byggeområde.

Nabovarsel

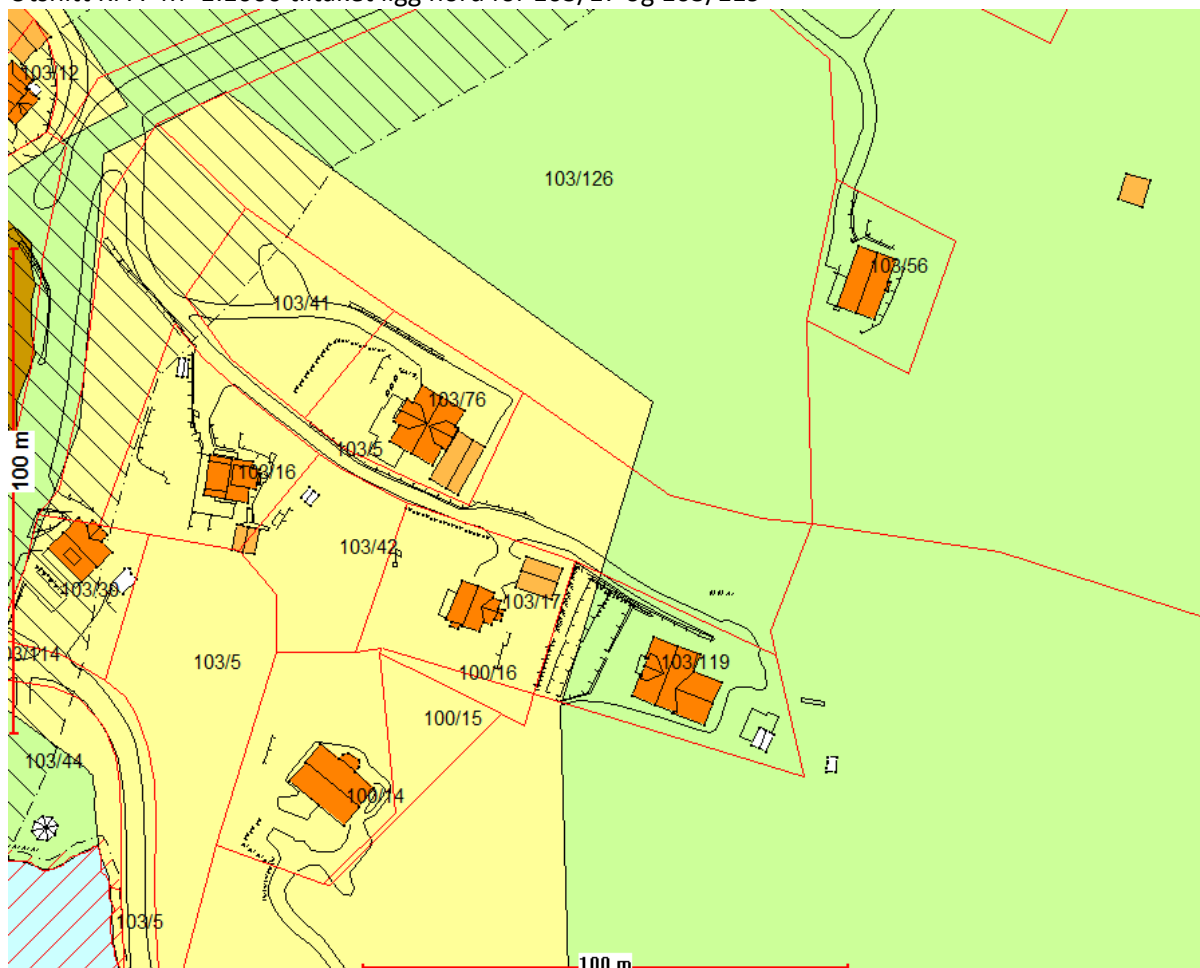
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

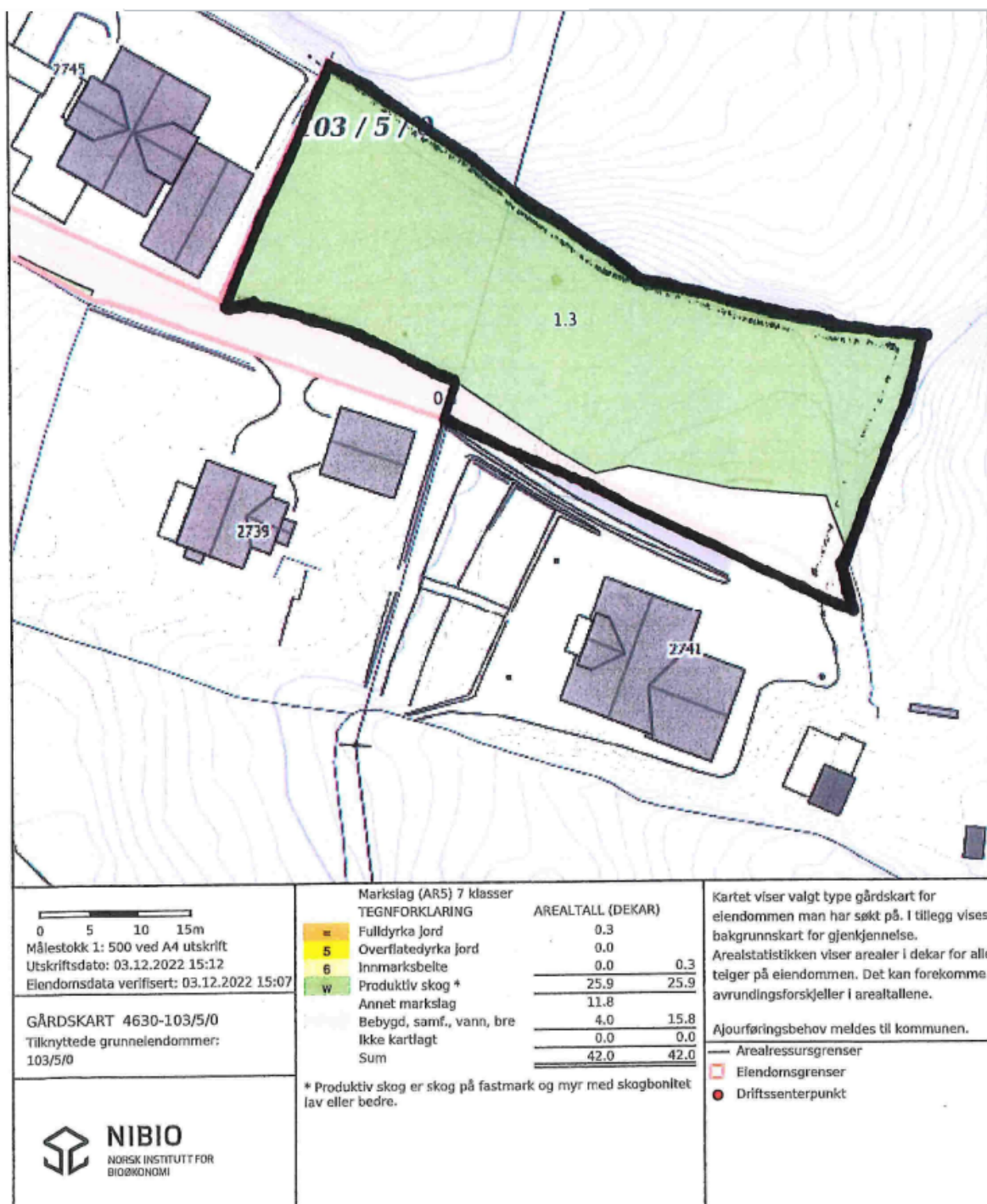
Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde bustad/LNF område.

Kart/Foto

Utsnitt KPA- M=1:1000 tiltaket ligg nord for 103/17 og 103/119



Utklipp situasjonsplan



Ortofoto- M=1:1000



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå LNF samt KPA krav om regulering for arealoverføring av ein parsell på 1,3 daa. Grunngeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna sal av restareal på gbnr 103/5, ein tidlegare landbrukseigedom der det i dag berre er tunet igjen, samt ein større parsell som er byggeområde og friluftsområde i KPA. Her er og nokre små attverande parsellar i byggeområde, ein av desse er den omsøkte som delvis ligg i byggeområde og delvis i LNF. Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til overordna mynde samt vegeigar. Vestland fylkeskommune som vegeigar har i sin uttale datert 12/05/2023 om utvida bruk av avkjørsle vore negativt til oppretting av eiga matrikkeleining, derfor er søknad endra til arealoverføring. Fleire uttalar er ikkje sett.

Jordlova

Kommunen har vurdert saka etter jordlova, eigedomen har seld inmarksareala til nabobruk og

attverande areal er byggeområde og friområde i KPA. Her er ikkje trong for vurdering etter jordlova.

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. Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør 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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon der dette ikkje har negative konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna LNF føremålet, samt krav om regulering. Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere å halde orden i nærområdet til bustadfeltet. Ei potensiell ulempe med å gje dispensasjon, vil kunne vere mindre tilgjenge for friluftsliv.

Kommunedirektøren vurderer at arealet er for lite til å krevje regulering. LNF-arealet på vel halve parsellen vil heller ikkje tene andre landbrukseigedomar på grunn av topografiske og arronderingsmessige tilhøve, kommunen sin eigedom 100/4 er næraste nabo.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunedirektøren særleg lagt vekt på at arealet er eit restareal på eigedomen, nesten halve parsellen er byggeområde og resten LNF utan interesse for andre landbrukseigedomar. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunedirektøren at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF samt kravet i KPA om regulering er oppfylt.

Kommunedirektøren vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket, med vilkår som gjev ålmenta tilgang til skogsområdet bakanfor og gjennom parsellen.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. 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 naturmangfaldlova.

Konklusjon

Kommunedirektøren rår til at det vert gjev dispensasjon til om søkte arealoverføring på slike vilkår: Det vert sett krav om at ålmenta har fri ferdsle over parsellen til utmark og at dei eigedomane som i dag har vegrett over parsellen får denne vidareført.