



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Nina Fredriksen	Arkivkode: GBNR-29/1, GBNR-29/5
Arkivsaksnr: 22/809	Løpenr: 22/8769
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	22.11.2022	025/2022

Søknad om dispensasjon frå plankrav - til frådelling av parsell på GBNR 29/1,5

22.11.2022 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

NAT- 025/2022 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet pk. 1.1 i kommuneplanen sine føresegner- til tiltaket deling av parsell med påståande bygningar på GBNR 29/1, 5. Den frådeltte parsellen vil få føremålet fritidsbustad. Dispensasjonen vert gjort på følgjande vilkår:

- Krav om påkopling til private fellesanlegg; når ei framtidig felles reguleringsplanlegging av området er godkjent.

Tiltaket baserer seg på at det er eit eksisterande hus her, som vert brukt som fritidsbustad. Tiltaket frådelling av parsell har liten, eller ingen negativ konsekvens for ei framtidig felles planlegging (krav om reguleringsplan), og er ikkje ei vesentleg tilsidesetjing av hovudomsynet føresegna er meint å ivareta. I tillegg er fordelane med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet pk. 1.1 i kommuneplanen sine føresegner- til tiltaket deling av parsell med påståande bygningar på GBNR 29/1, 5. Den frådeltte parsellen vil få føremålet fritidsbustad. Dispensasjonen vert gjort på følgjande vilkår:

- Krav om påkopling til private fellesanlegg; når ei framtidig felles reguleringsplanlegging av

området er godkjent.

Tiltaket baserer seg på at det er eit eksisterande hus her, som vert brukt som fritidsbustad. Tiltaket frådeling av parsell har liten, eller ingen negativ konsekvens for ei framtidig felles planlegging (krav om reguleringsplan), og er ikkje ei vesentleg tilsidesetting av hovudomsynet føresegna er meint å ivareta. I tillegg er fordelane med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

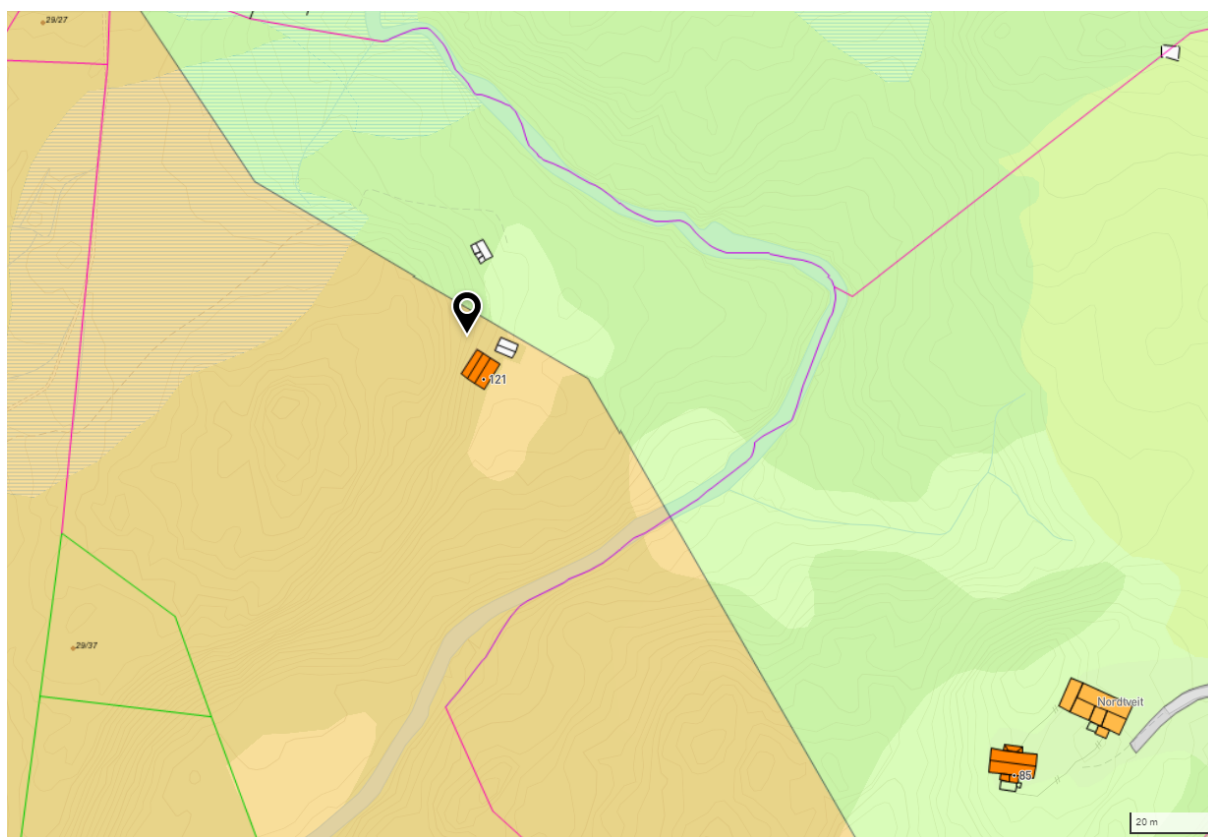
Dokument som er vedlagt:

Søknad om dispensasjon - Kommuneplanen sin arealdel

Saksopplysningar:

Gjeld søknad om frådeling av parsell på GBNR 29/1,5- adresse Totrævegen 121.

Søknaden krev dispensasjon frå plankrav i område F05- Fritidsbebyggelse. Eigarar er Siw Berit Tveit og Eivind Nærvdal.



*Fig.1: Lokalisering av parsell som er omsøkt- Totrævegen nr. 121.
Dråpen på kartet viser huset på den omsøkte eigedomsparsellen.*

Bakgrunn for saka:

Planstatus:

Omsøkte parsell ligg i føremålet fritidsbebyggelse, F05, med gjennomføringssone H810_13. Dette vil seie at det er krav om felles planlegging (krav om reguleringsplan) for tiltak etter Plan- og bygningslova § 20-1. Frådeling er eit slikt tiltak som fell under § 20-1, bokstav m).

Kommuneplanen sin arealdel har ei generell føresegn gjennom pk 1.1- **Plankrav** -som er formulert slik:

Generelle føresegner

1. Plankrav

- 1.1. Det er synt gjennomføringsoner for byggjeområde med krav om reguleringsplan. I byggjeområde med gjennomføringssoner (H810_01-H810_36) kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før det er utarbeidd reguleringsplan.

Heimel: pbl. § 11-9, nr. 1.

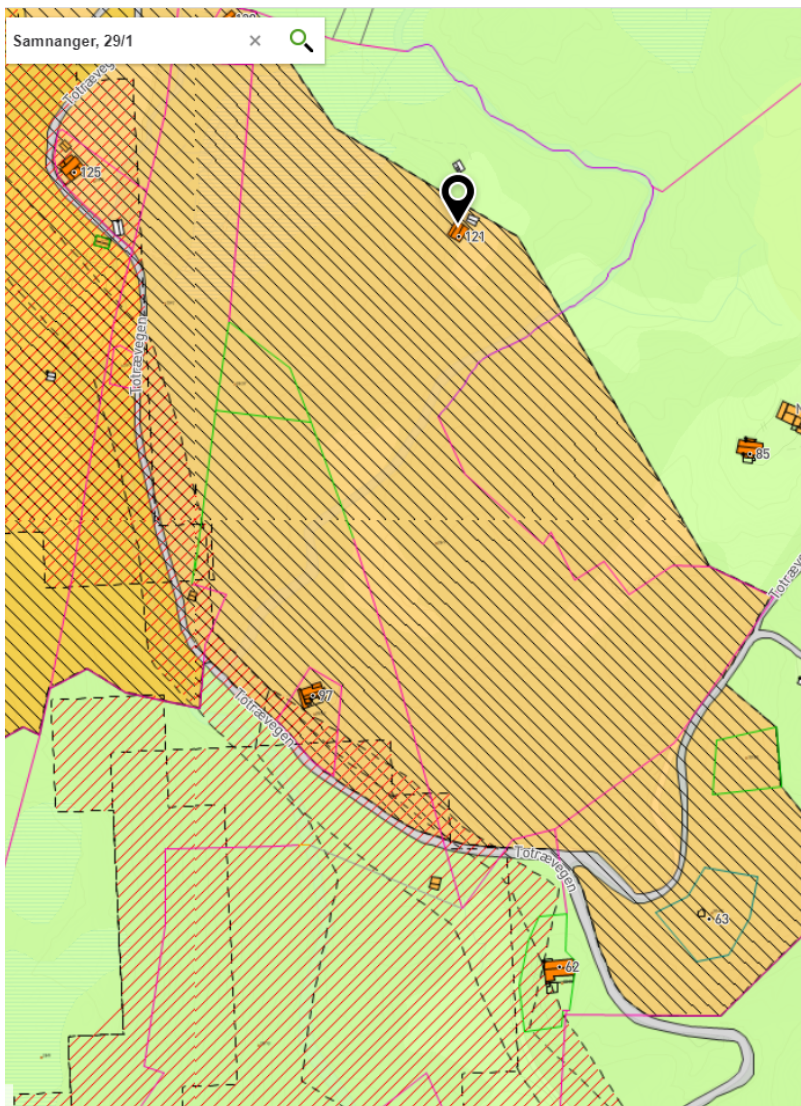


Fig.2: Den gråsvarte skravuren vis gjennomføringssoner for byggjeområde med krav om felles planlegging(reguleringsplan). Området F05 er ca. 200 mål stort. Omsøkte tiltak ligg i «ytterkant» av området F05 (se dråpen på kartet).

Begrunnelse henta frå søknaden:

«Det er mange eldre bygningar på gården som sårt treng vedlikehald og opprusting, og me klarar ikkje å favne om alle desse. Me tenker difor det er av alle si interesse å dele frå Totrævevegen 121 slik

at andre kan holde eiegenen i stand og dra nytte av den, samtidig så me kan ha fokus på bygningene konsentrert rundt driftsenteret Tveit 19.»

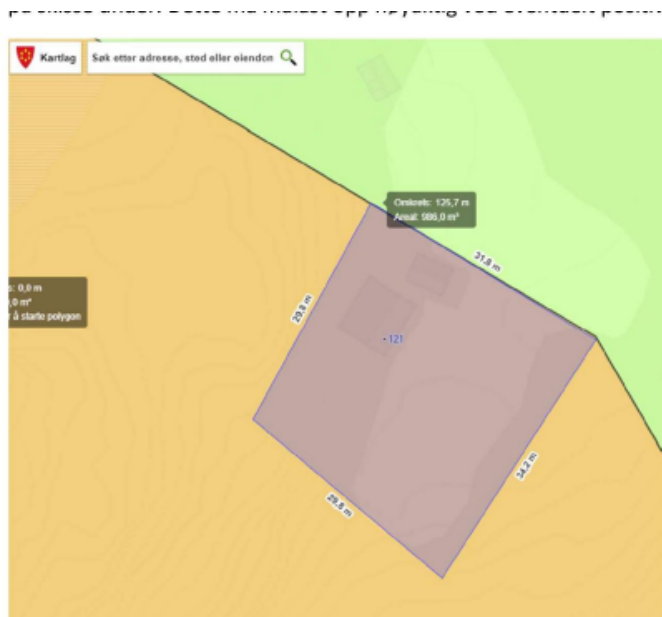


Fig.3: Omsøkte parsell er ca 990 m² og grenser til LNF- område i kommuneplanen sin arealdel.

Sjå fullstendig søknad vedlagt.

Parkering og tilkomst:

Det er sti/ adkomst frå den private vegen- til parsellen, og det føreligg *erklæring om retter på annemanns eiendom*. Det er gjort avtale om parkering i same erklæring.

Rettane er formulert slik at dei ikkje skal vere til hinder for ei god felles planlegging av området i ein framtidig reguleringsplanlegging. Sti/tilkomst og parkeringsretter fell bort når det føreligg ein godkjent reguleringsplan for området.

Vass-/avløpsløyse i området:

Dersom det vert rådd til positivt dispensasjonsvedtak, må det i framlegget leggjast til eit vilkår om krav til påkopling til felles privat fellesanlegg- når ei framtidig felles planlegging av området tek til.

Nabovarsel:

Søknaden er ikkje nabovarsla, jf. PBL 20-5, 2.ledd.

Uttalar frå andre:

Ikkje vore på uttale.

Vurderingar og konsekvensar:

Vurderingar:

Delar av området som blir søkt frådelt er overflatedyrka jord. Det er likevel ikkje krav om jordlovshandsaming då dette er avklart gjennom prosessen med kommuneplanen. Området har heller ikkje vorte nytta til beite for dyra, eller til innhausting av fôr. Totrævegen 121 ligg 2,7 km frå Tveit 19, som er driftsenteret til garden. På Tveit 19 er kårhus, driftsbygning og slåtteteigar lokalisert.

Privatrettslege forhold:

Avklart.

Grunntilhøve, rasfare og miljøtilhøve, jf. § 28 i plan- og bygningslova:

Ingen konfliktpunkt.

Målsatt situasjonsplan:

Parsellen er tydelig avgrensa på situasjonsplanen og størrelsen på parsellen er oppgitt til å kunne vere ca 1000 m2.

Vurderingar av føresegna - plankrav:

Generelle føresegner

1. Plankrav

- 1.1. Det er synt gjennomføringssoner for byggeområde med krav om reguleringsplan. I byggeområde med gjennomføringssoner (H810_01-H810_36) kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før det er utarbeidd reguleringsplan.

Heimel: pbl. § 11-9, nr. 1.

Omsyna i føresegna er knytt til kravet om felles planlegging av området. Ein felles plan er nødvendig for å finne heilskaplege utbyggings-løysingar for veg, vatn og kloakk, samt å gje avklaringar på dei areala ein ikkje bør byggje ut grunna miljøverdiar- og andre samfunnsomsyn. Området er ca. 200 mål og består av ca 9 grunneigarar.

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det føresegna er sett av til i arealdelen av kommuneplanen - ikkje vert vesentleg tilsidesatt. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempe, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Relevante fordeler:

-Ingen nye terrenginngrep eller miljøkonsekvensar.

- Tiltaket baserer seg på at det er eit eksisterande hus på omsøkte parsell- i tillegg ligg parsell i ytterkant av F05 området.

- Private eigedomsrettar er ikkje til hinder for ei god felles planlegging av området i ein framtidig reguleringsplanlegging. Sti/tilkomst- og parkeringsretter fell bort/ vert ugyldig når det føreligg ein godkjent reguleringsplan for området.

Relevante ulemper:

- Tiltaket har liten, eller ingen negativ konsekvens for ei framtidig felles planlegging.

Vesentlegheitsvilkåret tydelig atskilt fra fordel-/ulempevilkåret:

Ny parsell på ca 1 mål vil ikkje føre til vesentleg tilsidesetting av ei framtidig felles planlegging, dette fordi parsellen er bebygd med eit hus som vert brukt som ein fritidsbustad i dag. Det er vektlagt at dei privatrettslege rettane på *annanmanns eigedom* vert avslutta når det føreligg ein godkjent reguleringsplan for området. Ein ny reguleringsplan skal styra kvar infrastruktur som veg, vatn og avløp til denne hytta skal gå. Slik sett vert ikkje private rettar til hinder for ei heilskapleg planlegging av området.

Konklusjon:

Tiltaket vil såleis ikkje gje vesentleg ulemper for det den konkrete føresegna er meint å ivareta, og vilkåret for å kunne gje dispensasjon på vilkår er oppfylt. I tillegg er fordelane med å gje dispensasjon klart større enn ulempe, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.