

Arkiv: GBNR-305/7, FA-L33
JournalpostID: <jplD> 20/29623
Saksbehandlar:
Dato: 19.05.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
090/20	Utval for areal, plan og miljø	10.06.2020

**Dispensasjon og løyve til arealoverføring - GBNR 305/7 Fløksand
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft, samt reindrift (LNFR) og frå byggegrense mot sjø for arealoverføring av tilleggsareal på om lag 275 m² frå gbnr. 305/7 til gbnr. 305/71.

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 på om lag 275 m² frå gbnr. 305/7 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan journalført motteke 23.03.2020 jf. pbl. § 29-4.
2. Nøyaktig storleik på areal vert kartlagt 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.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 090/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft, samt reindrift (LNFR) og frå byggegrense mot sjø for arealoverføring av tilleggsareal på om lag 275 m² frå gbnr. 305/7 til gbnr. 305/71.

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 på om lag 275 m² frå gbnr. 305/7 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan journalført mottake 23.03.2020 jf. pbl. § 29-4.
2. Nøyaktig storleik på areal vert kartlagt 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.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 305/7

Adresse: Fløksand 73, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Terje Fløysand

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformålet LNFR (landbruk-, natur- og friluftsområde, samt reindrift) og dispensasjon frå byggegrense mot sjø som vist i kartet til kommunedelplanen, jf. føresegn 1.6.1 i kommunedelplan for Meland, for løyve til arealoverføring.

Det er søkt om løyve til overføring av eit areal på om lag 275 m² frå gbnr. 305/7 til gbnr. 305/71.

Gbnr. 305/7 er oppgjeve med eit areal på 231593,6 m² og gbnr. 305/71 er oppgjeve med eit areal på 759,6 m² før omsøkt arealoverføring.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Tilknytting til infrastruktur

Eksisterande infrastruktur på gbnr. 305/7, medrekna veg, vatn og avlaup, får ikkje betyding for arealoverføring som omsøkt.

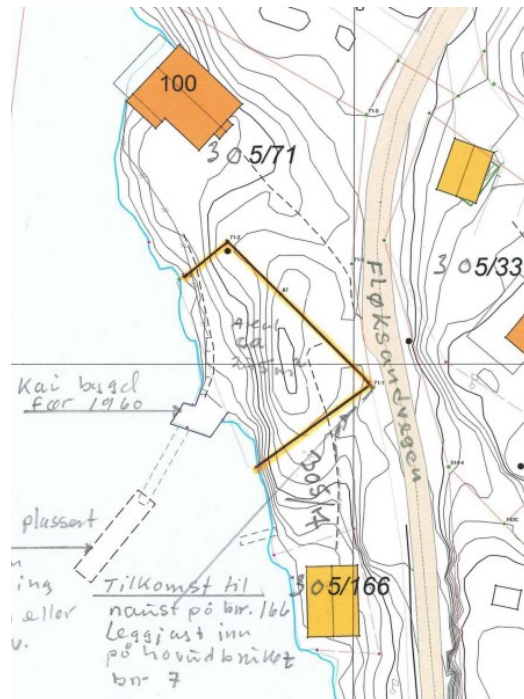
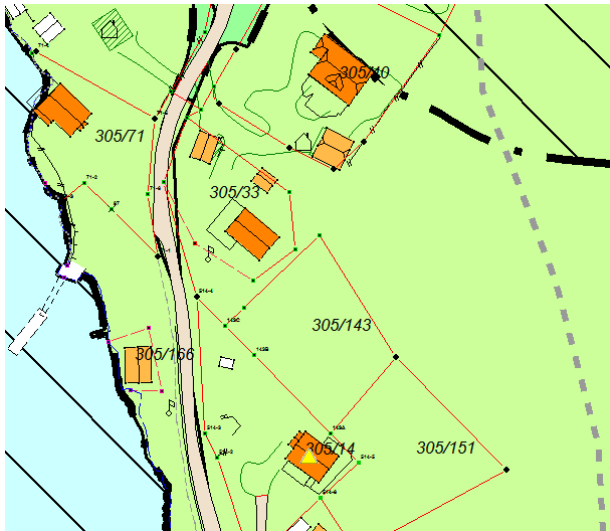
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland er definert som landbruk-, natur- og friluftsområde, samt reindrift (LNFR-formål). I tillegg ligg området som er søkt overført innanfor byggegrense mot sjø som vist i kommuneplankartet, jf. føresegn 1.6.1.

Kart/Foto

Kartutsnitt for KDP Meland:

Innsendt situasjonskart, omsøkt område merka med gult:



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå arealformålet LNFR og frå byggegrense mot sjø med følgjande grunngiving:

Arealet grensar til sjø i ei lengd på om lag 23m, mot fritidseigedomen bnr. 71 i ei lengd av om lag 30m og til hovudbruket bnr. 7 om lag 16m.

På dette arealet har eigar av fritidseigedomen bygd ein betongkai i slutten av 1950 åra og utanfor denne kaien vart det i om lag midt i 1960 åra plassert ei flytebrygge festa i kaien med ein gangveg/bru. Frå fritidseigedomen si grense og fram til kaien vart det samstundes bygd ein sti/smål veg fram til kaien på hovudbruket sin eigedom. Alle desse tiltaka vart i si tid gjort i forståing med eigar av hovudbruket utan at det vart laga nokon skriftleg avtale om dette. Årsaka til eit kaien og flytebrygga vart plassert her var at lenger inne i vika vert stranda turrlagd ved fjære sjø slik at tilkomst med båt var og er vanskeleg. Dei nemde tiltaka var på den tid dei blei laga til ikkje søknadspliktige sidan Plan- og bygningslova på landsbygda ikkje vert gjort gjeldande før i 1969 og forbod mot bygging i Strandområder ikkje vert gjort gjeldande før i 1972 dvs. lenge etter at tiltaka vart utførte. Sidan desse lovene ikkje har attendeverkande kraft er dei nemde tiltak i dag rekna som lovleg oppført.

Eg som eigar av hovudbruket bnr. 7, ynskjer nå å få formelt ordna opp i desse tilhøva. Eg har derfor blitt samd med eigar av fritidseigedomen bnr. 71 at han får kjøpt av hovudbruket eit høveleg areal som desse tiltaka ligg på. I tillegg til strandlinja er arealet ein brattlent haug som er vanskeleg tilgjengeleg for nokon og som ikkje har noko verdi som friluftsføremål eller landbruksareal. For hovudbruket har såleis det omsøkte arealet liten bruksverdi som landbruk, men arealet vil vera til stor nytte for fritidseigedomen som såleis får juridisk rett til å koma fram til sine anlegg over eigen eigedom.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå prg. 1-8 i Pbl. om forbod mot tiltak i strandområder og frå prg. 11-7 pkt 5 i Pbl. frå arealdelen i kommuneplanen er at dispensasjonen skal vera til større nytte for tiltaket som det vert gitt dispensasjon for, enn om dispensasjon ikkje blir gitt. Tiltaket skal ved dispensasjon heller ikkje råka friluftssinteresser eller landbruksinteresser eller andre samfunnsmessige interesser. Eg meiner at omsøkt tiltak vil stetta desse vilkåra i lovverket slik at dispensasjon etter prg. 19.2 i Plan- og bygningslova kan bli gitt.

Det vert elles vist til søknaden i sin heilskap med vedlegg, journalført motteke 23.03.2020.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen og landbruksavdelinga i Alver kommune. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden.

Det ligg føre godkjenning etter jordlova § 12 for arealoverføring som omsøkt i vedtak datert 26.05.2020 i sak 20/10167.

Vurdering

- Plan- og bygningslova:

Oppretting og endring av eigedom er eit søknadspliktig tiltak. Tiltaket må vere i samsvar med pbl med tilhøyrande forskrifter og KDP for å kunne gjennomførast.

Eigedomene 305/7 og 305/71 er begge avsett til landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift (LNFR) og begge ligg innanfor byggegrense mot sjø. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

· Jordlova:

Søknaden er handsama etter jordlova § 12 av landbruksavdelinga i Alver kommune i sak 20/10167, den 26.05.2020 med følgjande vedtak:

Konklusjon:

Aralet er lite, arealbruken er etablert og arrondering, plassering og topografi gjer at frådelinga ikkje vil påverka bruksstrukturen, svekka arealressursane på bruket eller gje uheldige drifts- og miljøulempar for landbruket i området.

Med bakgrunn i vurderingane over har kommune kome fram til at omsyna bak delingsforbodet i jordlova ikkje vert sett til side som følgje av at det vert gjeve løyve til frådeling av 275 m² som skal arealoverførast frå GBNR 305/7 til GBNR 305/71.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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.

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. 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 ulempar dispensasjon kan medføre.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grøntstrukturar og elles leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Hovudformålet bak byggegrense mot sjø er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur – og landskapsomsyn eit særleg vern. Omsyna er samanfallande med omsyna som ligg bak det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8 første ledd. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå byggeforbodet dersom desse omsyna vert vesentleg sett til side, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsynet bak LNFR-formålet vil bli vesentleg sett til side ved overføring av om lag 275 m² frå gbnr. 305/7 til gbnr. 305/71. Omsøkt areal har i dag liten verdi for landbruket ettersom området allereie er delvis bebygd med betongkai og med ei sti/smål veg fram til kaien. Ein arealoverføring her vil heller ikkje svekke arealressursane om det vert gjeve løyve til frådelling.

Ettersom det er mottakareigedomen gbnr. 305/71 som eig kaien og flytebrygga vil det vere ein klar fordel å få lagt dette område til gbnr. 305/71. Dette for å unngå framtidige konflikstar og for at fritidseigedomen 305/71 får juridisk rett til å kome frem til sine anlegg over eigen eigedom, som er i tråd med bruken som har vore i lang tid.

Vidare når det gjeld byggegrense mot sjø så er området i hovudsak alt vorte privatisert, i tillegg ligg området i eit bratt og ulendt terreng. Administrasjonen vurderer difor at ei arealoverføring som omsøkt ikkje vil påverke dei nemnde omsyn negativt. Administrasjonen legg og til grunn at ei arealoverføring er hensiktsmessig i den grad at eigar av kai og flytebrygge også eig tilgrensande område.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering at dispensasjonar som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak LNFR-formålet og byggegrense mot sjø. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurderinga ovanfor finn administrasjonen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl § 19-2.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering at vilkåra for å kunne gje dispensasjon til arealoverføring som omsøkt er oppfylt.

Løyve til frådelling

Under føresetnad av at Utval for areal, plan og miljø gir dispensasjonar som omsøkt, finn rådmannen at det kan gis løyve til arealoverføring på om lag 275 m² frå gbnr. 305/7 til gbnr. 305/71 som omsøkt og vist på vedlagt kart, jf. pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m).

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn: [legg inn lenke frå innsyn i saka frå heimesida]

Aktuelt regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-2.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

23.03.2020	Søknad om dispensasjon	1365764
23.03.2020	Situasjonskart	1365766
23.03.2020	Søknad om arealoverføring - gbnr 305/7 Fløksand	1365763