

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-350/13, FA-L33
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 27.10.2020

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
154/20	Utval for areal, plan og miljø	11.11.2020

**Dispensasjon frå LNF-føremål og byggeforbodet i strandsona for arealoverføring - gbnr 350/13
Øpso
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF- område og dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for arealoverføring av ca 530 m² frå gbnr 350/33 til gbnr 350/13 på Øpsø, i samsvar med søknad journalført 31.08.20.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gitt løyve til arealoverføring på ca 530 m² frå gbnr 350/33 til gbnr 350/13 på følgjande vilkår:

1. Arealoverføringa skal utførast på vilkår at det ikkje er til hinder for bruk av felles utskiftingsvegen eller kaien på Ypsøy.
2. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 23.08.20, jf. pbl. § 29-4.

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

Utval for areal, plan og miljø 11.11.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 154/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF- område og dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for arealoverføring av ca

530 m2 frå gbnr 350/33 til gbnr 350/13 på Øpsø, i samsvar med søknad journalført 31.08.20.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gitt løyve til arealoverføring på ca 530 m² frå gbnr 350/33 til gbnr 350/13 på følgjande vilkår:

1. Arealoverføringa skal utførast på vilkår at det ikkje er til hinder for bruk av felles utskiftingsvegen eller kaien på Ypsøy.
2. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 23.08.20, jf. pbl. § 29-4.

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 til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

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

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

Saksopplysningar

Eigedom: 350/13, 350/33

Adresse: Opsø 15 5917 Rossland

Tiltakshavar/eigar: Elin Vikingsen Fauske og Asbjørn Johan Fauske

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF- område i kommunedelplanen sin arealdel for arealoverføring av inntil 530 m2 frå gbnr 350/33 til gbnr 350/13.

Vidare er det søkt om løyve til overføring av eit areal på om lag 530m2 frå gbnr. 350/33 til gbnr. 350/13.

Bnr. 33 er oppgjeve med eit areal på 1520 m2 og bnr. 13 er oppgjeve med eit areal på 795 m2 før omsøkt arealoverføring.

Arealoverføringa krev ikkje delingssamtykke etter jordlova §§9 og 12.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

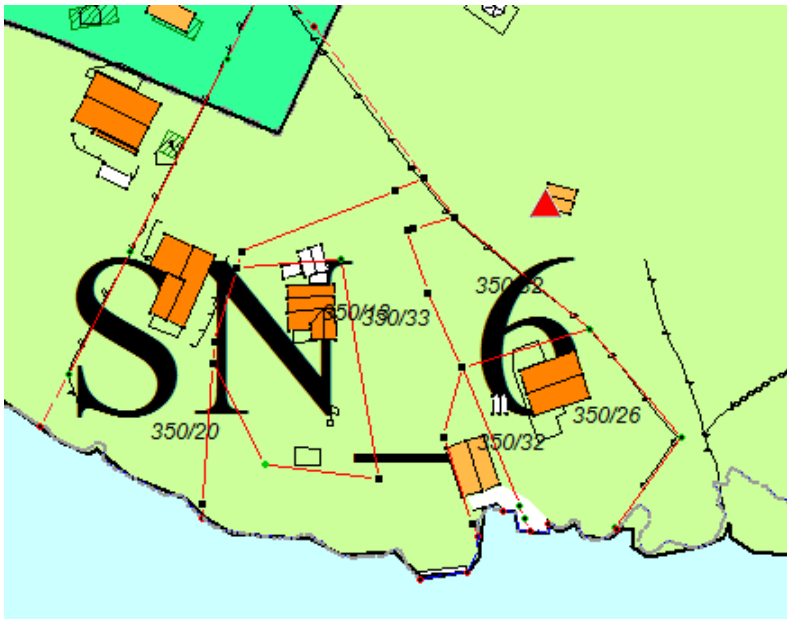
Planstatus

Eigedomen 350/13 ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som LNF- spreidd fritidsbustad område og ligg opplista i tabell 9.2. Gbnr 350/33 er ubebygd landbrukseigedom frådelt frå gbnr 350/20 i 2007.

Tiltaket kjem i konflikt med byggeforbodet i strandsona.

Kart/Foto

Plankart med planstatus i kommunedelplan:



Situasjonskart med vist grenser for arealoverføringa datert 23.08.20:



Dispensasjon

Tiltakshavar kjem med følgjande grunngjeving i dispensasjonssøknad den 21.09.20:

Vi eig to hytter på Øpso, g.nr 350 bnr 13 og 26. Dessutan eig vi br 32 og 33. Så mange bruksnummer fordi eigedomene har blitt utvida fleire gonger.

Vi fekk hyttetomt i 1986, då vi bygde på tomte (Bnr 26) Seinare har det blitt utvida, først med bnr 32 og så i 2007 med bnr 13 og 33. Min bror/svoger overtok samtidig bnr 20 der han har bygd hytte, og vi har resten av den opprinnelege eigedomene.

No ønskjer vi å overføre den eldste hytta (Bnr 13) til eit av våre barn. På eit seinare tidspunkt skal våre to andre barn overta den andre hytta. Vi ønskjer at dei to tomtene skal vere om lag like store, derfor er det ikkje aktuelt å overføre heile bnr 33. Derfor søkjer vi om arealutviding av bnr 13. Grunngjevinga vår er slik:

I nordre del av eigedomene har det etter ei tidlegare grensejustering blitt bygd eit lite tilbygg der grensa til den opprinnelege bnr 13 går rett gjennom. Ein planta hekk på austersida av eigedomene gjer at det er naturleg å legge ny grense etter den, slik vi har teikna inn på kartet. Mot sør (sjøsida) er det også naturleg at grensa går slik vi har teikna inn. Terrenget er så bratt at det er vanskeleg å ta seg fram på utsida av den opprinnelege bnr 13, og mot vest er det slett ikkje naturleg at vi skal eige ei lita snippe som kun kan brukast som utviding av hagen til bnr 13.

Vi vil presisere at det ikkje er snakk om å bygge meir på tomte. Det er berre eit forsøk på å dele eigedomene våre på Øpso rettferdig mellom borna våre, og følge naturlege, men enno ikkje oppmerka grenselinjer.

Vi meiner vi har kome fram til ei fornuftig løysning som gjer at tomte blir samanhengande med naturlege grenser. Med vårt forslag om at dei skal eige til sjøen vil vi presisere at sjølinja består av stupbratte berg.

Uttale

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og landbruksavdelinga i Alver kommune.

Det kom følgjande uttale frå landbruksavdelinga den 26.10.20:

Uttale frå landbruksavdelinga

Søknaden gjeld dispensasjon frå strandsona og frå planføremålet LNF for arealoverføring.

Slik me oppfattar søknaden er det arealoverføring mellom to eksisterande tomtar. For allereie frådelte tomtar gjeldt ikkje jordlova % 9 og 12, så det er ikkje naudsynt med jordlovshandsaming.

Me vil likevel be byggesak om å vera merksam på at utskiftingsveg nr. 1 går over GBNR 350/33 og ned til felles kai. Dette er ein del av eit samanhengande vegnett som alle som har eigedom på Ypsøy kan nytta. Kaien vert brukt når det skal takast i land t.d grus og liknande.

Arealoverføringa bør gjerast på ein slik måte at det ikkje er til hinder for bruk av utskiftingsvegen eller kaien.

Utover dette har ein ingen merknader til saka.

Det er ikkje motteke merknader frå høyringsinstansane.

Fylkesmannen i Vestlandet og Vestland fylkeskommune vil få kopi av dispensasjonsvedtaket for klagevurdering.

Vurdering

Dispensasjon

Både heimel og vilkår for *dispensasjon* følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gje dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Det er i hovudsak dei samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal leggjast vekt på.

I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om arealoverføring fører til ei driftsmessig god løysing, og om arealoverføringa kan føra til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i

administrasjonen sin vurdering har vore:

- Landbruk-, natur- og friluftssyn
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12

Ved avgjerd av om dispensasjon frå LNF-område skal gjevast skal det leggjast vekt på om arealoverføringa legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket, å verne samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og å hindre oppstykking.

I samband med søknadshandsaminga har administrasjonen innhenta uttale frå landbruksavdelinga, som den 26.10.20 har gitt samtykke til arealoverføring.

Landbruksavdelinga kan ikkje sjå verdi av omsøkt areal i LNF-område for landbruket då begge eigedommar nyttast som fritidseigedommar per i dag. Gbnr 350/13 vart frådelt frå 350/3 i 1955. Gbnr 350/33 vart frådelt frå 350/20 i 2007. Landbruksavdelinga påpeikte i uttalen at ved arealoverføring må ein sjå til at ein ikkje gjev løyve til tiltak som vanskeleggjer eller redusera tilkomsten til utskiftingsveg som går over gbnr 350/33 og til felles kai.

Situasjonskart 23.08.20:



Gardskart frå NIBIO:



Arealet er på ca. 530 m², kor 70 m² er fulldyrka og det resterande arealet ligg inne som annet markslag ifølgje Nibio sitt gardskart . Eigedommen er på omlag 1.520 m² og er ein landbrukseigedom ifølgje kommunedelplanen, men er for liten for å ha verdi som landbrukseigedom. Tiltaket er lite og ei arealoverføring vil ikkje ha særleg betydning for bruksstrukturen.

Tiltaket vil ikkje endre arrondering fordi arealoverføringa medfører ingen terrenginngrep eller endring av infrastrukturen på tomta.

Ved arealoverføring må ein sjå til at ein ikkje gjev løyve til tiltak som vanskeleggjer eller redusera tilkomsten til utskiftingsveg som går over gbnr 350/33 og til felles kai. Administrasjonen har vurdert at omsøkt areal er så lite og tilrettelagt slik at arealoverføring skal ikkje ha negativ verknad for landbruket, natur og friluftsliv.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdslø og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, og det skal takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta.

I vurderinga har vi lagt avgjerande vekt på at det omsøkte tiltaket er ikkje eit nybygg i strandsona.

Administrasjonen meiner i denne saka at arealoverføring frå tidligare frådelt tomt til eksisterande hyttetomt ikkje vil virke privatiserande og at området vil bli mindre tilgjengeleg for ålmenta.

Samla vurdering

Administrasjonen viser til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden og finn at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt i saka, jf. pbl § 19-2.

Ved arealoverføring som omsøkt får eigedommen på gbnr 350/13 fornuftige eigedomsgrenser med å samle bygningsmasser på same gbnr. Arealoverføringa vil ikkje vera vesentleg i strid med landbruksomsyn, natur- og friluftsyn eller strandsone omsyn. Det er satt vilkår i dispensasjon om at arealoverføringa ikkje skal stenge tilkomsten til utskiftingsveg som går over gbnr 350/33 og til felles kai. Vidare ser ikkje administrasjonen at arealoverføring vil innebere ulemper av arealdisponeringsmessig karakter eller auking i privatisering av strandsona.

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 følger 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 følger av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følger 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:

21.09.2020	Søknad om dispensasjon LNF-formålet og Bygge og deleforbodet i strandsona - gbnr 350/13 Øpso	1448114
31.08.2020	Søknad om arealoverføring - gbnr 350/13 Øpso	1437989
31.08.2020	Vedlegg til søknaden	1437990
31.08.2020	Nabovarsel	1437991