

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
140/18	Plan- og miljøutvalet	PS	21.11.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	18/2031

Dispensasjon for frådelling av tomt med våningshus - gbnr 53/1 Grimstad

Vedlegg :

Revidert situasjonsplan - gbnr 53-1
Tilleggsdokumentasjon til dispensasjonssøknad - gbnr 53/1
Grimstad
Søknad om dispensasjon - gbnr 53/1 Grimstad
Uttale - Dispensasjon frå kommuneplan -
Frådelling av bustad - 53/1 Grimstad
Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 53/1 Grimstad

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel jf. pbl § 11-6 for frådelling av tomt med bustadhus og garasje.

Sjå vurderinga i saksutgreiinga for grunngjeving av vedtaket.

Før deling kan gjennomførast, må det ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 og løyve etter jordlova.

Bortfall av løyve

Om deling ikkje er godkjent og gjennomført innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gjeve, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Plan- og miljøutvalet - 140/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel jf. pbl § 11-6 for frådeling av tomt med bustadhus og garasje.

Sjå vurderinga i saksutgreiinga for grunngjeving av vedtaket.

Før deling kan gjennomførast, må det ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 og løyve etter jordlova.

Bortfall av løyve

Om deling ikkje er godkjent og gjennomført innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gjeve, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering og til landbruksavdelinga for handsaming etter jordlova.

Saksopplysningar

Eigedom: 53/1 Grimstad

Adresse: Vassbygdvegen 1055

Tiltakshavar/eigar: Solveig Vaage

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling av tomt på ca. 2 dekar (revidert søknad), med bustadhus og garasje. Resten av eigdommen med det eldste våningshuset sak framleis vera landbruk.

Nabovarsel

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

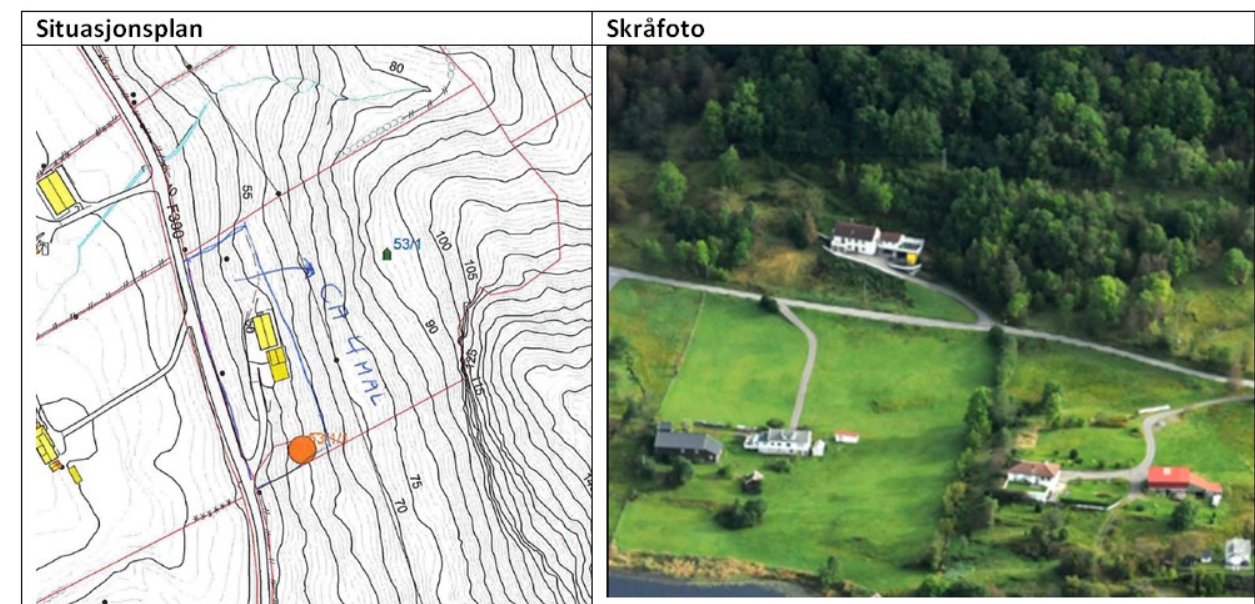
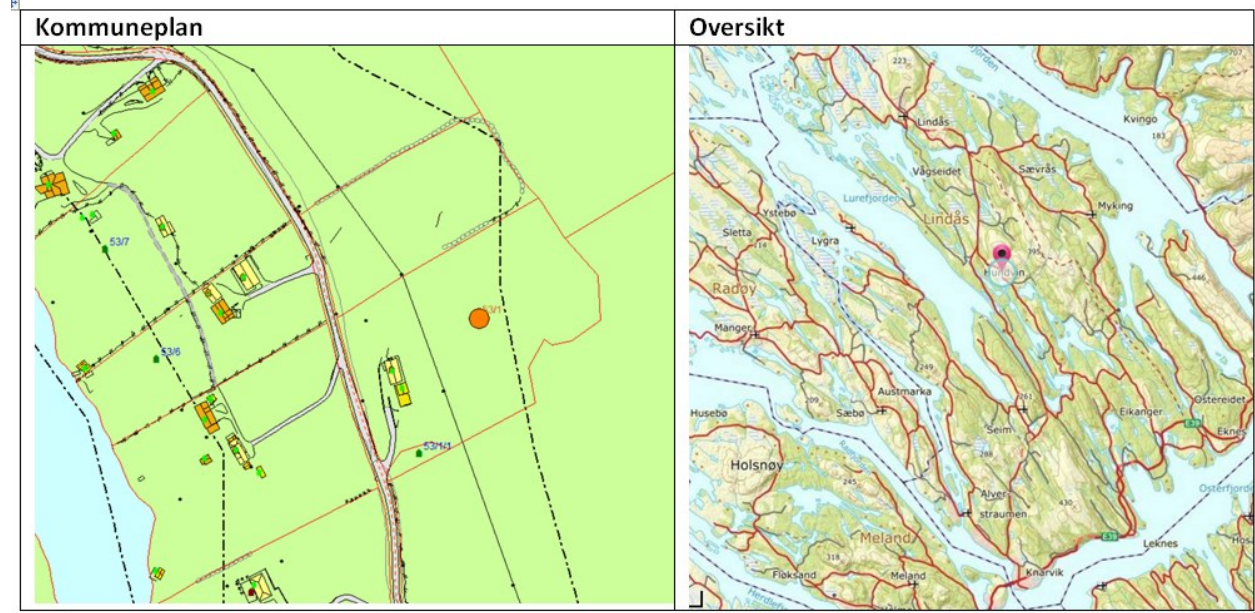
Veg, vatn og avløp

Huset er godkjent oppført i 1984 med dei nødvendige løyve.

Planstatus

Arealet er uregulert og avsett til LNF-føremål i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA). Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet.

Kart/Foto



Dispensasjon

I tiltakshavar sin søknad er det fokusert på fordelar:

fordelar:

Arealet som søkjers frådelt, ligg i utkant av eigedomen, på motsatt side av F390. Det ligg i eitørs bratt terreng, der jordbruksmaskiner ikkje kan nyttast.

Huset som er bygd, har eksistert i 34 år, og ligg langt frå naboar.

Denne del av eigedomen vert vedlikeholdt, noko som hindrar at den gror igjen.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til plan- og landbruksstyresmakter regionalt og lokalt.

Fylkesmannen i Hordaland er kritisk til søknaden:

Frådelling vil også føre til ei uheldig oppsplitting av eigedomen, som vil føre til at skogområda aust for bustadhuset ikkje vil henge saman med resten av eigedomen.

Fylkesmannen rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon til frådelling slik det er søkt om.

Kommentar:

Tiltakshavar har lagt fram revidert situasjonsplan, der tilkomstvegen til bustaden vert liggande att på hovudbruket og er forlenga forbi bustadtomta.

Statens vegvesen er positiv:

Så lenge det ikkje vert søkt om endra eller utvida bruk av avkøyrsla er det ikkje behov for eit nytt løyve.

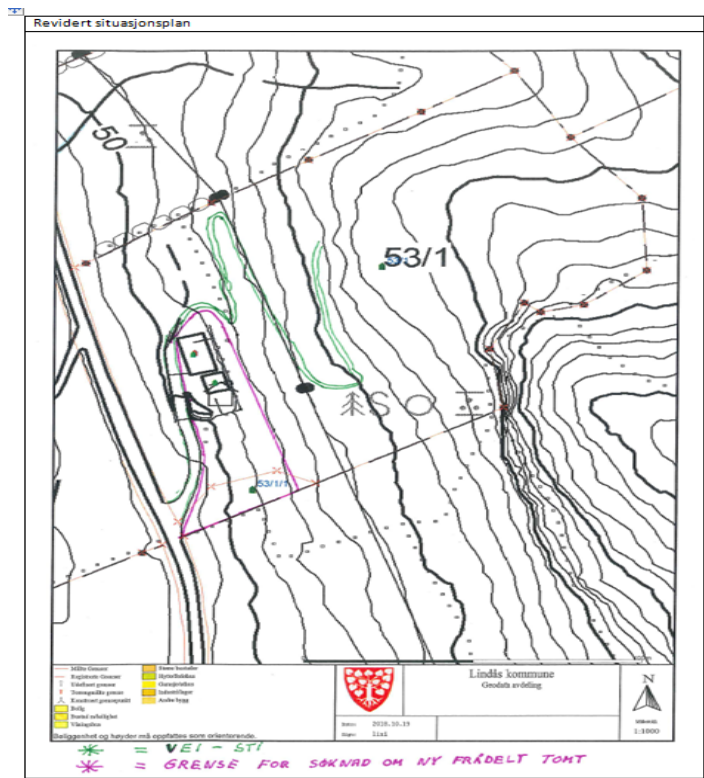
Vi minner for ordens skuld om at eigar og brukar av avkøyrsla har plikt til å vedlikehalde avkøyrsla og særleg sørge for at det er tilstrekkeleg sikt.

Landbruksavdelinga i kommunen er positiv til den reviderte situasjonsplanen:

No har det kome inn tilleggsopplysningar og eit kartskisse som syner at tilkomsten til parsellen det vert søkt å få delt frå vil framleis ligga på bruket og parsellen med eksisterande hus vil få vegrett til denne. Vurderinga mi er at når vegen framleis vil ligga på bruket, så får ein ikkje noko særleg endring av situasjonen om parsellen med eksisterande hus vert delt frå.

Det ligg ikkje føre samtykke til omdisponering etter jordlova. Det må på plass før deling etter pbl kan godkjennast.

Revidert situasjonsplan



Vurdering Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna 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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innanfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon 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.

Arealet som vert søkt frådelt er bygd med bustad. Deling av arealet vil ikkje endra bruken. Tomten som vert søkt frådelt er tilpassa i storleik og plassering i samsvar med føringar frå landbruksavdelinga. Omsyna til landbruket vert vurdert ivaretatt gjennom den justeringa som er gjort i revidert søknad. Arealet er justert ned med 2 dekar, sånn at den ikkje skal vera til hinder for hovudbruket sin tilkomst til areal rundt eigedommen som vert søkt frådelt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at merknaden frå fylkesmannen er etterkommen, og at landbruksavdelinga i kommunen er positiv til søknaden.

Ut frå ei konkret vurdering kjem administrasjonen til at fordelane er større enn ulempene. Administrasjonen kan ikkje sjå at dei omsyna som arealbruken i kommunedelplanen skal ivareta, blir vesentleg sett til side som følgje av dette tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Lenke til innsyn: