

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
157/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	18/2943

Dispensasjon frå plankrav og byggjegrænse mot sjø for arealoverføring - gbnr 56/10 og 56/47 Hundvin

Vedlegg :

Søknad om arealoverføring - gbnr 56/10 og 56/47 Hundvin
Søknad om dispensasjon
Vedlegg til søknad om arealoverføring fra gnr 56
KartTilleggsdokumentasjon - søknad/dispensasjon - gbnr 56/10 og 56/47 Hundvin
Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 56/10 og 56/47 Hundvin - arealoverføring
Uttale frå planavdelinga - gbnr 56/10 og 56/47 Hundvin
Gbnr 56-10 og 56-47
Grunnkart
Gbnr 56-10 og 56-47 Plankart

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon plankravet og byggjegrænsa mot sjø for arealoverføring av eit areal på om lag 300 m2 mellom gbnr 56/10 og 56/47 slik det er søkt om.

Plan- og miljøutvalet - 157/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet og byggjegrænsa mot sjø for arealoverføring av eit areal på om lag 300 m2 mellom gbnr 56/10 og 56/47 slik det er søkt om.

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.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 56/10 og 56/47
Adresse: Hundvinvegen 157 (Eigedomen som arealet skal overførast til)
Tiltakshavar/eigar: Laila Konglevoll (gbnr 56/10) og Thomas Bruheim (gbnr 56/47)

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå føresegn 1.1 i kommuneplanen (plankravet) og byggjegrensa mot sjø for arealoverføring av eit areal på om lag 300 m² frå gbnr 56/10 til fritidseigedomen gbnr 56/47 slik det går fram av søknad mottatt 26.09.2018. Føremålet med søknaden er å auka storleiken på fritidseigedomen og overføra halvdel av naust på gbnr 56/10, som gbnr 56/47 i dag eig, til eigen eigedom. Gbnr 56/10 er eit eldre gardsbruk med ein storleik på omlag 48,5 dekar med eit påståande våningshus som vert nytta som fritidsbustad og ein fritidsbustad. Gardsbruket er ikkje i drift.

Fritidseigedomen har i dag eit areal som i matrikkelen er oppgitt til 280 m². Tilleggsarealet er i søknaden oppgitt til å vera om lag 300 m².

Utsnitt frå situasjonskart



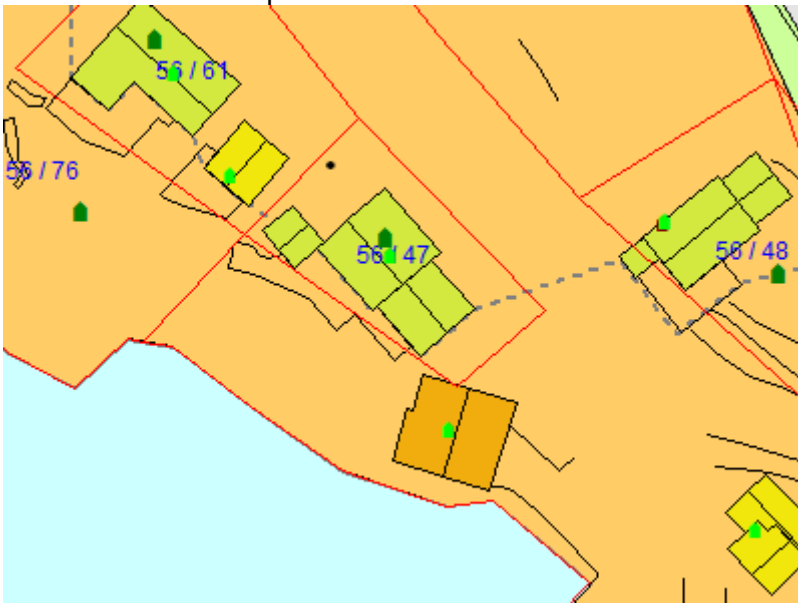
Skråfoto frå 2012



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som fritidsføremål. Arealoverføringa krev at det vert gitt dispensasjon frå det generelle plankravet i føresegn 1.1 og byggjegrensa mot sjø.

Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel



Dispensasjon

VI SØKER OM DISPENSASJON FRA PLANKRAVET
OG DEN REGULERTE BYGGEREISEN MOT SJØ.

GRUNNEIER 56/47 ØNSKER Å EIE NAUST-
GRUNNEN. I DEN FORBINDELSE ØNSKER VI
AT NAUST TOMT OG DET RESTERENDE
AREAL MELLOM NAUST OG HYTTE MOT
SJØLINJE BLIR INNBART I TOMT 56/47.

EKSISTERENDE HYTTETOMT 56/47 I DAG
ER VOLDIG LITEN.

ADKOMT TIL OMRÅDET MELLOM NAUST OG
OG GRENSE TIL 56/76 ER VANSKELIG.

FØR AT VI SKAL GJØRE NYTTE AV
NEVNTE AREAL MOT SJØ MÅ VI FASTSLÅ
GÅ OVER 56/47.

AREALETS BESKATTEHETER AV EN SLIK
ART AT DET ER VANSKELIG Å
NYTTIG GJØRE FØR OSS.
BRATT OG VLENT TERRENG/BERG.

Nabovarsel

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

Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og planavdelinga i kommunen.

Fylkesmannen i Hordaland har i skriv datert 19.11.2018 gitt uttale. Fylkesmannen skriv:

«Ved arealoverføring som omsøkt vil fritidseigedomen strekkje seg heilt ned til sjøkanten. Slik vi ser det kan dette føre til auka privatisering av strandsona, sidan område vil bli eit naturleg hageområde for fritidsbustaden. Fylkesmannen meiner dette er uheldig og at det bør ikkje gjevast dispensasjon til arealoverføring i denne saka.»

Planavdelinga i kommunen har i skriv datert 27.11.2018 gitt uttale. Dei skriv:

«Det er søkt om arealoverføring frå gnr./bnr. 56/10 til 56/47. Det vert ikkje opna for byggetiltak på eigedommen. Planavdelinga har derfor ingen innvendingar til dispensasjon frå

byggjegrensa mot sjø. Av same grunn har planavdelinga ingen innvendingar til dispensasjon frå plankravet jf. føresegn 2.21.»

Tiltakshavar har i skriv datert 28.11.2018 kome med tilleggskommentar i saka knytt til fylkesmannen si uttale. Tiltakshavar skriv:

«Saken gjelder overføring av grunneiendom fra en fritidseiendom til en annen fritidseiendom som allerede er eier av nøst som står på denne grunneiendommen.

- 1. gnr 56, bnr 10 var tidligere en gård eid av min oldefar og min bestefar. Bebyggelsen på gården er fritidsboliger eid av familien og tilknyttede.*
- 2. Gnr. 56, 10 er også en fritidseiendom.*
- 3. Det er således en overføring av areal mellom 2 fritidseiendommer. Uttalelsen fra fylkesmann er i strid med dette faktum.*
- 4. I 1991 fikk jeg tillatelse til å bygge nøst på det omsøkte arealet. Nøstet er min eiendom.*
- 5. Da dette er en familieeiendom, så vi ikke noen grunn til å overføre arealet på dette tidspunkt. (1990)*
- 6. Hvordan saksbehandler hos fylkesmann ikke vil tillate meg å eie grunnen til mitt nøst er uforståelig og feil lovforståelse.*
- 7. Min hytteeiendom var den første som ble skilt ut av eiendom gnr. 56, bnr 10. Arealet jeg formelt eier er på kun 294 kvm. Andre eiendommer som er utskilt senere har fått utvidet hytteeiendommene også til sjø, men jeg har disponert området og har ikke tidligere sett behovet.*
- 8. Nå er jeg 73 og det kan være fornuftig å "legalisere" nøstet og arealet rundt for fremtidige generasjoner.*
- 9. Ved å studere kart. Eventuell befaring vil man klart se at det er en naturlig arealoverføring.»*

Det vert vist til fullstendige skriv vedlagt saksframlegget.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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.

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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Byggjegrensa mot sjø

Omsynet bak byggjegrensa mot sjø er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Føremålet med arealoverføringa er å utvida tomtearealet og få halvdelen av naustet, som gbnr 56/47 eig, inn på eigen tomt. Kommunen vurderer at ei arealoverføring slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak strandsonevernet vesentleg til side. Kommunen har lagt til grunn for avgjerda at tiltaket ikkje omfattar fysiske tiltaket og at arealet som vert søkt overført er bratt og i lita grad eigna for bebyggelse eller tilkomst til sjø. Arealet ligg plassert inneklemt mellom naust, fritidseigedomen gbnr 56/47 og gbnr 56/76, som er tilleggsareal til fritidseigedomen gbnr 56/61, og er vanskeleg tilgjengeleg. Arealoverføringa vil gje tenlege grenser.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at omsynet bak strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til side og at arealet vil forbli uendra, men med nye eigarforhold. Det er vidare lagt vekt på at arealoverføringa vil gje hensiktsmessige eigedomsgrenser og ordna eigarforhold. Fordelar ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrensa mot sjø er oppfylt.

Plankravet

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng og at ein skal sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan gjera ei framtidig regulering av området vanskeleg.

Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader både for større område og for den enkelte tomt.

Omsøkte tiltak gjeld arealoverføring av tilleggsareal og del av naust som gbnr 56/47 eig. Tiltaket vil ikkje gje fysiske inngrep. Kommunen vurderer at omsynet bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til omsøkt arealoverføring. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at området i stor grad er utbygd og at arealoverføringa er i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen. Det er vidare lagt vekt på at tiltaket gjeld tilleggsareal for eksisterande fritidsbustad og vil gje tenlege eigedomsgrenser og ordna eigarforhold. Arealet som skal delast frå er lite tilgjengeleg og ligg naturleg til fritidseigedomen gbnr 56/47.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealoverføringa er i samsvar med arealføremålet i vedteken plan, at arealet som skal delast frå er lite og vil forbli uendra men med nye eigarforhold. Vidare vert det lagt vekt på at tiltaket vil gje tenlege eigedomsgrenser og ordna eigarforhold. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet er oppfylt.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-2 4. ledd at «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.»

Fylkesmannen i Hordaland uttalar i skriv datert 19.11.2018 at arealoverføringa er uheldig og kan føra til auka privatisering av strandsona. Kommunen er i denne saka av den oppfatning av verknadane av tiltaket i forhold til privatisering av strandsona er mindre. Arealet er lite, bratt og utilgjengeleg og ligg inneklemt slik at tilgang til arealet er vanskeleg.

Det vert presisert at sjølv om arealet er avsett til byggeområde for fritidsbustadar vil strandsonevernet vidare vera uendra. Ein eventuell framtidig søknad om løyve til tiltak i strid med gjeldande plan for området vil krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon. Kommunen ser det ikkje som pårekeleg med framtidig utbygging av dette arealet på grunn av plassering, terrengtilhøve og landskapsomsyn.

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.

Vidare handsaming av søknaden

Søknaden omfattar også søknad om arealoverføring som vil bli handsama når dispensasjonssaka er avgjort.

Lenke til innsyn

Relevante dokument i saka ligg vedlagt. Saksdokument i sin heilskap finn ein [her](#).