

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
050/19	Plan- og miljøutvalet	PS	15.05.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	19/511

## Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 99/2 og 99/31 Våge

### Vedlegg :

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 99/2

VågeRedegjørelseNabovarselSituasjonskartFullmaktLandbruksfagleg uttale til søknad om arealoverføring på gbnr 99/2 Våge

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet, jf føresegn 1.1 i kommunedelplanen, og plan- og bygningslova § 1-8 for overføring av eit areal på ca. 2 950 m<sup>2</sup> frå gbnr 99/2 til 99/31 slik det er søkt om.

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 av ca. 2 950 m<sup>2</sup> frå gbnr 99/2 til 99/31 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- **Arealet som skal overførast går fram av situasjonsplan datert 04.10.2018, jf. pbl. § 29-4.**
- **Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt 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.

## Plan- og miljøutvalet - 050/19

### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet, jf føresegn 1.1 i kommunedelplanen, og plan- og bygningslova § 1-8 for overføring av eit areal på ca. 2 950 m<sup>2</sup> frå gbnr 99/2 til 99/31 slik det er søkt om.

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 av ca. 2 950 m<sup>2</sup> frå gbnr 99/2 til 99/31 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- Arealet som skal overførast går fram av situasjonsplan datert 04.10.2018, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt 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.

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 99/2 og gbnr 99/31

Adresse: Fjellangersvingane 10 (eigedom som arealet skal overførast til)

Tiltakshavar/eigar: Frode Bakke ved Blich og Skylstad AS (gbnr 99/2) og Aizoon AS (gbnr

99/31)

### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om overføring av eit areal på om lag 2 950 m<sup>2</sup> frå gbnr 99/2 til gbnr 99/31 slik det går fram av søknad journalført mottatt 21.02.2019. Det omsøkte arealet skal nyttast til næring slik det går fram av gjeldande plan. Del av området som er sett av til LNF-føremål skal delast frå til uendra bruk.

Gbnr 99/2 er ein liten landbrukseigedom med eit areal som i NIBIO sitt gardskart er opplyst til 55,6 dekar. Eigedomen er ikkje rekna som eit drivverdig bruk, jf. uttale frå landbrukssjefen.

Gbnr 99/31 er i gjeldande plan avsett til næring og har eit areal som i matrikkelen er oppgitt til 1 509 m<sup>2</sup>. Eigedomen må sjåast i samanheng med naboeigedomen gbnr 99/27 som har eit areal som i matrikkelen er oppgitt til 3 142 m<sup>2</sup>, og som har same eigar og arealføremål. Det har vore felles drift til ulike føremål på eigedomane.

### **Planstatus**

Tiltaket ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel dels er definert som næringsføremål (N2) og dels er avsett til LNF-føremål.

På del av omsøkt areal som er avsett til LNF-føremål, er det etablert reinseanlegg for gbnr 99/27 og 99/31. Kommunen vurderer frådelinga til å koma inn under reglane for uendra bruk. Det vert lagt til grunn at bruken av arealet er lovleg etablert og at frådelinga ikkje medfører endring av den etablerte bruken.

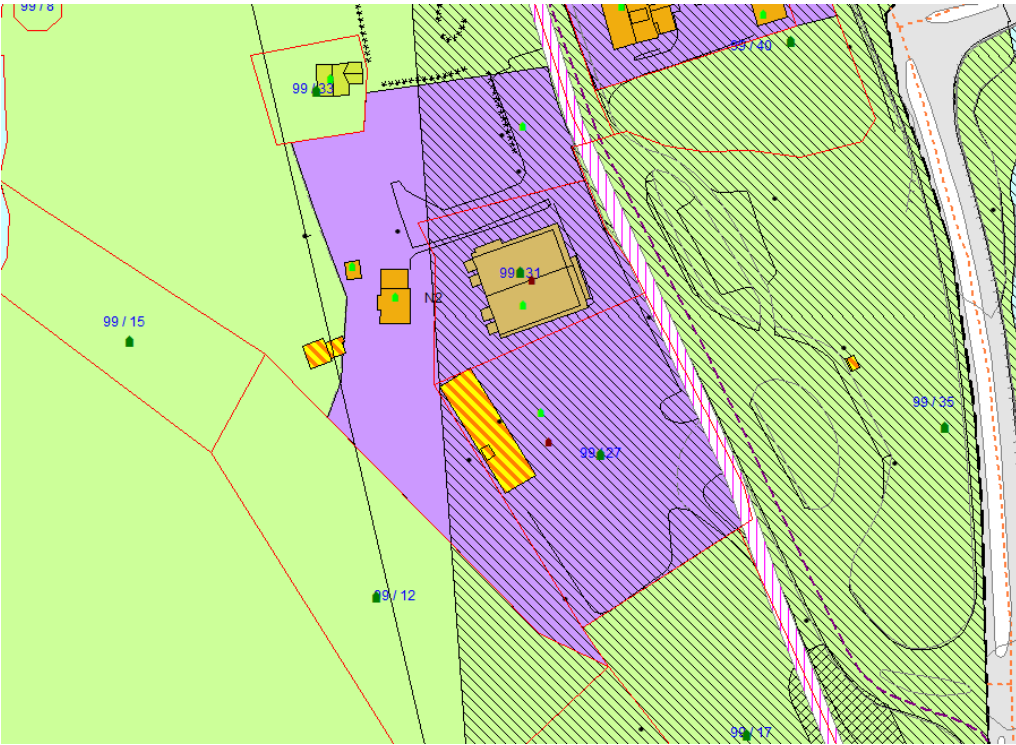
Tiltak i næringsområda er omfatta av det generelle kravet om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve kan godkjennast, jf. føresegn 1.1 til planen. Byggjegrensa mot sjø er samanfallande med arealføremålgrensa for næring. Del av det omsøkte arealet som ligg innanfor LNF-føremålet vert råka av det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8. Den omsøkte arealoverføringa krev følgjeleg at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå plankravet og plan- og bygningslova § 1-8.

### **Kart/foto**

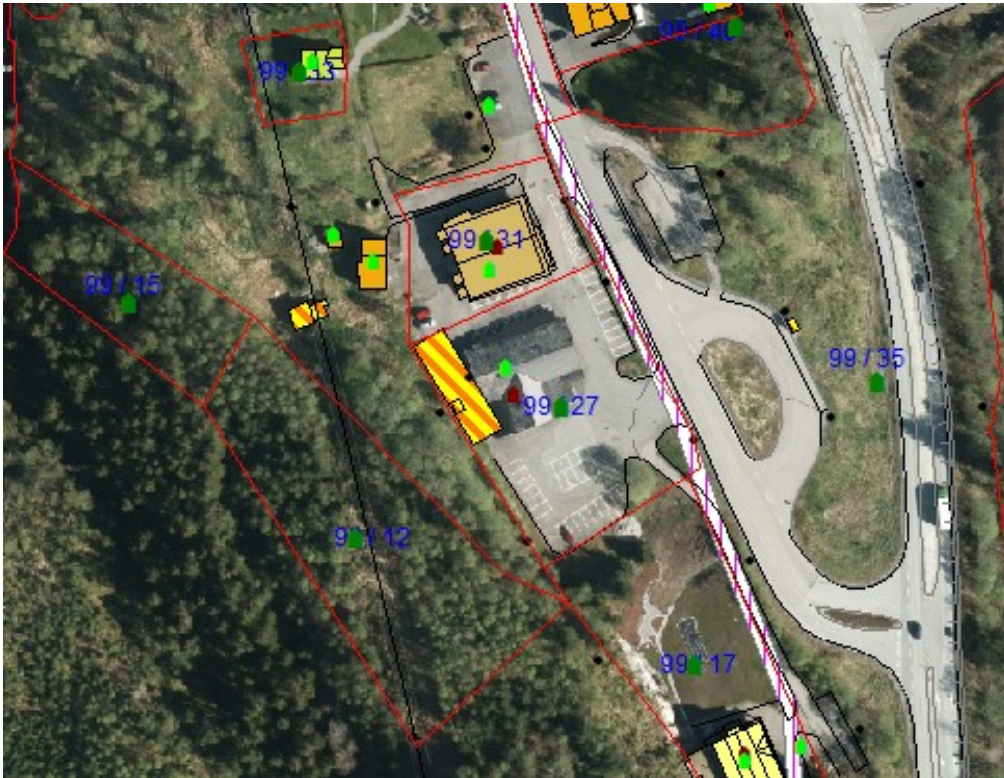
Utsnitt frå situasjonskart



Utsnitt frå plankart



Ortofoto 2015



### 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 Vestland, Hordaland fylkeskommune, Lindås kommune si landbruksavdeling og planavdeling.

Landbruksavdelinga har i skriv datert 26.04.2019 i arkivsak 19/1035 gitt følgjande uttale:

*« Eigedomen gbnr 99/2 Våge har eit totalareal på 55,6 dekar. Av dette er berre 2,1 dekar overflatedyrka jord og 4,4 dekar innmarksbeite. Innmarka er så liten at dette ikkje lengre kan definerast som eit drivverdig bruk som vil kunne gje økonomisk utbytte. På bakgrunn av dette treng ikkje søknaden handsaming etter jordlova.»*

### Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Omsøkte arealoverføring medfører inga endring av eksisterande situasjon.

### Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Omsøkte arealoverføring medfører inga endring av eksisterande situasjon.

### **Dispensasjon**

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

#### **«Dispensasjon fra KDP pkt. 1.1 - plankrav**

*Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse pkt. 1.1.*

*KDP Pkt. 1.1. har følgende ordlyd:*

*«Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål.»*

*Plankravet har sin bakgrunn i plan- og bygningsloven § 12-1 hvor det fremgår at det skal utarbeides reguleringsplan for «gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger er for miljø og samfunn». (Våre understrekninger).*

*Hovedhensynet bak plankravet er å sikre en helhetlig vurdering, utbygging og utnyttelse av et område. Det er disse hensynene som ikke skal vesentlig tilsidesettes.*

*Disse hensynene gjør seg i all hovedsak først gjeldende ved vesentlig utbygging, og gjør seg etter vårt syn i liten grad gjeldende ved rene arealoverføringer. En arealoverføring i dette konkrete tilfellet vil ikke forhindre en helhetlig utvikling av*

området, og vil praktisk sett kun utgjøre et eierskifte i grunnboken. Det søkes ikke om å bebygge området. Kommunen vil fremdeles ha mulighet til å kreve reguleringsplan på et senere tidspunkt om nødvendig, dersom dette arealet senere skal bebygges. En arealoverføring vil ikke på noen måte tilsidesette hensynet til helhetlige vurderinger og senere planlegging. Hensynene bak plankravet vil derfor etter vår vurdering ikke vesentlig tilsidesettes.

Det kan i seg selv fremme hensynene bak plankravet at det samlede arealet som er avsatt til næring har en eier, da det erfaringsmessig kan være utfordrende med regulering av områder som har flere eiere. Ved å arealoverføre og knytte arealet til bnr. 31 blir arealet som er avsatt til næring samlet. At området overføres til en eier vil gjøre det lettere å senere få til en samlet utnyttelse av området. Vi mener dette vil være en objektiv fordel ved å tillate dispensasjonen.

Arealet som skal overføres ligger tilgrensende eksisterende næringsareal på bnr. 31 og bnr. 27. Det har en naturlig sammenheng med de nevnte eiendommene, og har liten selvstendig verdi for nåværende eier. Arealet som skal overføres har også et påstående avløpsanlegg som tilhører bnr. 31. Det vil derfor være en stor fordel å kunne ha dette på egen grunn med hensyn til vedlikehold mv.

Slik vi vurderer det, vil hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, ikke vesentlig tilsidesettes. Det er få ulemper ved tiltaket, og det er klart større fordeler enn ulemper ved å tillate arealoverføringen.

**Dispensasjon fra KDP pkt. 4.5. - LNF og bygge/tiltaksgrense mot sjø**

*Hovedhensynene bak bestemmelsene om LNF - formålet og bestemmelsene om byggegrense mot sjø jf. pbl. §1-8 er i stor grad sammenfallende.*

*Hovedhensynet bak reglene er hensynet til landbruket, natur, friluftsliv, kulturmiljø, tilgjengelighet for allmennheten, samt å forhindre nedbygging av strandsonen. Det er disse hensynene som ikke i vesentlig grad skal tilsidesettes.*

*Slik vi vurderer tiltaket vil hensynene bak bestemmelsene ikke i vesentlig grad tilsidesettes.*

*Omsøkte tiltak gjelder arealoverføring og arealet som er avsatt til LNF - formål søkes ikke bebygd. Det ønskes at dette arealet står med uendret bruk, og det er ikke nødvendig med omdisponering til næringsformål for det nevnte arealet. Det arealet som er avsatt til LNF - formål har i all hovedsak markslag «bebygd» med unntak av to mindre arealer som markslagene «innmarksbeite» og «skog». Det må påpekes at dette er små arealer. Det er opplyst at det ikke har vært jordbruksdrift på dette arealet over lang tid, og det må antas at dette arealet og tilgrensende areal på gnr. 99 bnr. 2 ikke vil bli drevet, og heller ikke er formålstjenlig som driftsenhet. Dersom eier av gnr. 99 bnr. 2 i en tenkt situasjon skulle ønske å ta ned skog eller ha beitedyr på arealet som skal overføres, vil i alle tilfelle ikke en arealoverføring være til hinder for dette.*

*Vi kan ikke se at hensynet til utøvelse av friluftsliv eller allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen på noen måte kan bli berørt av arealoverføringen.*



*Slik vi vurderer tiltaket, blir ikke hensynet bak bestemmelsene vesentlig tilsidesatt.*

*Da ulempene i dette konkrete tilfellet er små, og det etter vår vurdering er større*

*fordeler ved tiltaket enn ulemper, ber vi om at det gis dispensasjon for tiltaket.»*

## **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 innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng 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.

### **Plankravet**

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

Kommunen vurderer at omsynet bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til arealoverføring slik det er søkt om. Kommune er i stor grad samd i dei argument som søkjar har fremja og meiner at omsyna bak plankravet i lita grad gjer seg gjeldande for arealoverføringa det er søkt om. Det omsøkte tiltaket gjeld arealoverføring av tilleggsareal i samsvar med arealføremålet (for del av arealet som er avsett til næring) og det skal ikkje etablerast nye tiltak. Kommunen kan ikkje sjå at arealoverføringa vil hindra ei samla utvikling

av området. Det er i vurderinga også lagt vekt på at plankravet vil verta vurdert på ny ved ein framtidig søknad om etablering av nye tiltak på eigedomen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at arealet som er søkt overført har direkte tilknytning til eigedomen gbnr 99/31 (og 99/27 som har same eigar og føremål) og vil gje ryddige eigarforhold, og at arealoverføringa kan vera positivt for ei framtidig samla utnytting av området då arealet som er sett av til næring i større grad vert samla på ein eigar.

### Byggjegransa mot sjø, jf. pbl § 1-8

Frådeling av del av arealet som ligg innanfor LNF-føremålet er i strid med det generelle strandsonerettet i pbl. § 1-8.

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

Kommunen vurderer at ei arealoverføring slik det er søkt om ikkje vil setja strandsonerettet vesentleg til side. Det er i vurdering lagt vekt på at søknaden gjeld frådeling av arealet der det er godkjend etablert reinseanlegg for gbnr 99/27 og 99/31 og at tiltaket ikkje omfattar fysiske tiltak eller endra bruk av arealet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at omsynet bak strandsonerettet ikkje vert sett vesentleg til side og at arealføremålet ikkje vil bli endra. Arealoverføringa vil gje ordna eigarforhold der brukar av reinseanlegget no også eig grunnen. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene.

### **Vurdering etter pbl § 26-1**

Det føl av pbl § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Den omsøkte arealoverføringa vil gje tenlege eigedomsgrenser og klare eigarforhold. Areal som har direkte tilknytning til gbnr 99/31 vil no verta overført til same eigedom. Arealet har liten verdi for gbnr 99/2 og vil ikkje gje uheldige verknader i forhold til framtidig bruk av

avgjevareigedomen.

## **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan datert 04.10.2018.

## **Naturmangfaldlova**

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av ca. 2 950 m<sup>2</sup> frå gbnr 99/2 til 99/31.

[Lenke til innsyn](#)