

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 5/7, FA - L33, Gbnr - 5/159	17/2426

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
107/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017

## **GBNR 5/7 og 5/159 - Søknad om dispensasjon frå arealformål og byggjegrænse i sjø i kommuneplanen sin arealdel - Arealoverføring**

### **Vedlegg:**

Høyring - søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - LNF - og frå forbod mot tiltak i strandsona for frådelling av tilleggsareal på Fløksand, GBNR 5/7

Rekvisisjon av oppmålingsforretning GBNR 5/7, 159

Situasjonskart

Søknad om dispensasjon

5-7 5-159 1\_1000

5-7 5-159 1\_3000

Uttale - Meland - GBNR 5/7 - Fløksand - Frådelling tilleggesareal - Dispensasjon

Følgeskriv

### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Terje Fløysand (tiltakshavar) har søkt om dispensasjon for arealoverføring mellom gbnr 5/7 (landbrukseigedom) og gbnr 5/159 (bustadeigedom). Bakgrunnen for søknaden er eit ønskje om å klargjere grensene mellom eigedomane, samt å etablere hensiktsmessig utforming av sistnemnde bustadeigedom.

Vidare er det søkt om løyve til arealoverføring som tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav (m). I søknaden er det skildra 4 ulike areal som ein ønskjer å overføra til bnr 159:

- **A:** 36 m<sup>2</sup> - Grensejustering som ikkje krev dispensasjon eller søknad etter pbl
- **B:** 36 m<sup>2</sup> - Grensejustering som ikkje krev dispensasjon eller søknad etter pbl)
- **C:** 375 m<sup>2</sup> - Arealoverføring som krev dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona og søknad etter pbl)
- **D:** 185 m<sup>2</sup> - Arealoverføring som krev dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona og arealformål LNFR i kommuneplanen sin arealdel og søknad etter pbl

Søknaden om løyve til tiltak etter pbl § 20-1 bokstav (m) vil bli handsama administrativt etter avklaring av føreliggjande dispensasjonssøknad.

#### Grunngjeving for dispensasjon:

Tiltakshavar har gjennom dispensasjonssøknad datert 19.09.2017 gitt følgjande opplysningar og grunngjeving for søknaden:

«Omsøkt areal er 2 parsellar nemnd D og C på vedlagde situasjonskart i M 1:500 med høvesvis areal 185 og 375 kvm. Areala skal leggjast til gnr. 5 bnr. 159 som tilleggsareal til bustadtomt med påståande bygg.

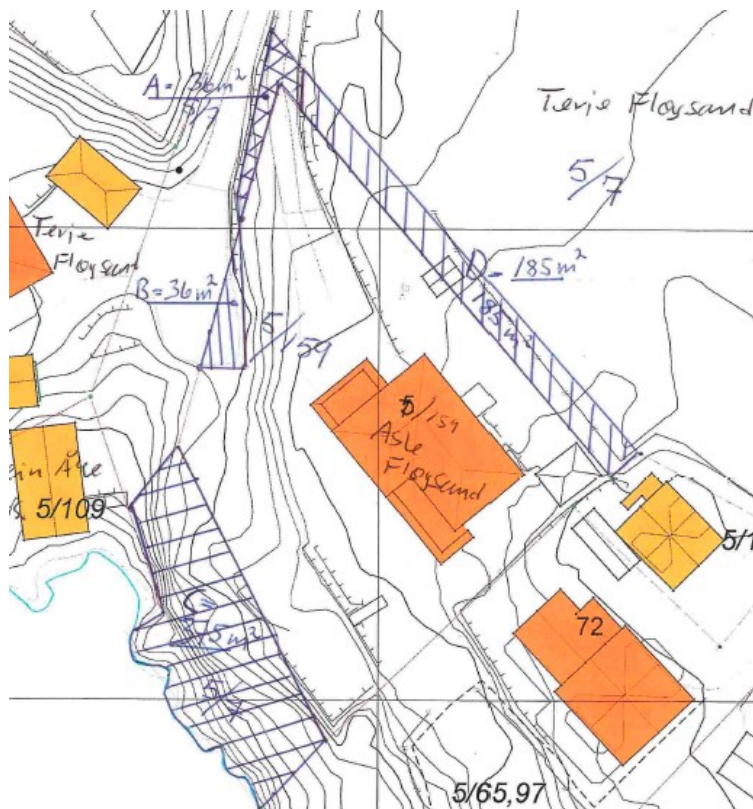
Areal D på 185 kvm. vil vera ein naturleg tillegg til bnr. 159 og har eit naturleg skilje mellom dyrka areal på bnr. 7 og bustadtomta på bnr. 159. Arealet har ingen landbruks- og eller friluftsmessig verdi, men høyrer naturleg til bustadtomta til bnr. 159. Arealet grensar ikkje til sjø og har heller ingen verdi som friluftsområde mot sjø sjølv om det berre ligg 50 m frå sjøen.

Areal C på 375 kvm. grensar mot bnr. 159 og mot sjø. Arealet er utilgjengeleg for vanleg ferdsel og tilkomst til sjø. Arealet er uproduktivt og er nærmast ei bratt fjellskrent mellom bnr. 159 og sjøen. Nåverande eigar av bnr. 7, som arealet skal delast frå, og som er eit hovudbruk, kan ikkje gjera seg nytte av arealet innan jordbruksdrift. Arealet kan likevel vera til nytte for kjøpar og som eig bnr. 159. Bnr. 159 vil her kunne på tilgang til sjø (sjølv om det er vanskeleg). Arealet vil og vera ein naturleg tillegg til eigedomen til liks med tilsvarande naboeigedomar.

Eg meiner difor at frådelinga ikkje vil vera til ulempe korkje for jordbruksdrift, friluft eller vanleg ferdsel korkje til sjø eller på land. Frådelinga vil vera til stor nytte for eigar av bnr. 159 som skal få areala lagd til sin eigedom.

Vilkåra for å kunna gi dispensasjon frå gjeldande regelverk i Plan- og bygningsloven vedk. deleforbud i sjøområder og tilsvarande forbod for LNF-områder i arealdelen i kommuneplanen vil etter mi meining såleis vera til stades».

Rådmannen viser elles til dei ulike areala skissert på situasjonskart vedlagt søknaden:



### Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla 02.10.2017 i samsvar med pbl § 21-3. Naboane har gitt samtykke til tiltaket.

### Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune, jf pbl § 19-1.

Ved brev dagsett 4.3.2016 uttalte Fylkesmannen [utdrag]:

«Fylkesmannen har ingen merknader til frådeling av område A, B og D. Når det gjeld område C som ligg mellom tomte til søkar og sjøen, skriv søkar mellom anna att: *Arealet kan likevel vera til nytte for kjøpar og som eig bnr. 159. Bnr 159 vil her kunne få tilgang til sjø (sjølv om det er vanskeleg)*. Fylkesmannen viser her til at søkar ikkje vil få meir tilgang til arealet enn han allereie har i dag. Dette området ligg i byggeforbodssoona og her skal det ikkje gjerast andre tiltak enn fasadeendringar jf. pbl. § 1-8. Det er Fylkesmannen si vurdering at ei frådeling her vil føre til ei forventning om å få bygge.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til arealoverføring av område C.»

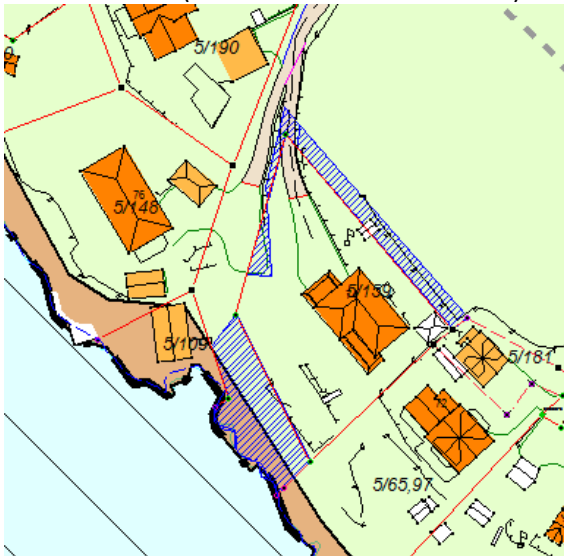
Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå Hordaland Fylkeskommune.

### **VURDERING:**

#### Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 5/7 er ein landbrukseigedom som i følgje matrikkelen har eit samla areal på om lag 322 113 m<sup>2</sup>. Gbnr 5/159 er ein bustadeigedom på om lag 1581 m<sup>2</sup>. Eigedomane er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett som landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Areal D ligg delvis innanfor framtidig byggeområde for naust i KPA; NA\_6 Fløksand, men kommuneplanen opnar ikkje for nye naust i dette området i inneverande planperiode, jf føresegn 2.1.5 til KPA, tabell 6.

Utsnitt av KPA (omsøkt tiltak skravert blått):



Gjennom føresegn 3.2.3 til KPA er gbnr 5/159 gitt status som LNF-spreidd bustadeigedom, jf tabell 9.1. På disse 'tabell'eigedomane opnar kommuneplanen for at ein del mindre tiltak kan gjennomførast utan dispensasjon frå strandsonerforbodet og arealformålet i KPA, jf høvesvis føresegn 1.6.3 og 3.2.1 til KPA. Arealoverføring som omsøkt er ikkje omfatta av desse unntaka kva gjeld areal C og D i føreliggjande søknad. For desse areala er det difor naudsynt med dispensasjon i samsvar med innsendt søknad.

Arealoverføring som omsøkt krev samtykke etter jordlova § 12 (deling av landbrukseigedom). Formelt blir dette behandla som ein del av etterfølgjande søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m, men etter ei førebels vurdering meiner administrasjonen at vilkåra etter jordlova vil vere oppfylt.

#### Om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken *”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”*.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyna bak forbodet mot tiltak i strandsona og byggjegransene i KPA
- Omsynet til vern av landbruk, kulturminne og landskapsverdiar
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, jf naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Likebehandling og moglege presedensverknader
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av eventuell dispensasjon

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 grønstrukturar og elles leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagde område der infrastruktur og heilskaplege løysingar blir ivareteke. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Hovudformålet med kommuneplanen si føresegn om byggjegrans mot sjø er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Omsyna er samanfallande med omsyna som ligg bak det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8, første ledd. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Når det gjeld konsekvensane av arealoverføring som omsøkt knytt til landbruks-, natur- og friluftssyn, er administrasjonen langt på veg samd med tiltakshavar i tiltaket i seg sjølv ikkje inneber ei vesentleg tilsidesetting av slike omsyn. Dette gjeld både areal C og D.

Den sentrale problemstillinga i saka er om vilkåra for dispensasjon er oppfylt for areal C, og då med bakgrunn i omsyn som ligg til grunn for forbodet mot tiltak i strandsona.

Rådmannen er samd med Fylkesmannen i at eigar av gbnr 5/159 i praksis ikkje vil oppnå noko større tilkomst til arealet som eigar av dette. Dersom arealet blir overført til bustadeigedom, vil både arealformål og byggjeforbodet i strandsona vere til hinder for nye byggjetiltak. Det gjeld òg ikkje-søknadspliktige konstruksjonar og anlegg. Dette faktum inneber samstundes at noko pårekeleg forventning om å kunne byggje på arealet ikkje kan utleiast av ein dispensasjon for arealoverføring. Arealet er i tillegg bratt og ueigna for plassering av bygg.

Når rådmannen likevel foreslår å gi dispensasjon, er det grunnlagt med at ein er samd med søkjar i at arealoverføringa legg til rette for ei hensiktsmessig utforming av bustadtomten og avklaring av grensene mellom eigedomane. Tilgrensande naboeigedomar eig til sjø i området.

Rådmannen understreker at saka ville blitt vurdert annleis dersom det var tale om å opprette ny ubygd grunneigedom, og ikkje arealoverføring til ein eksisterande bustadeigedom.

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Administrasjonen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak byggjeforbodet i strandsona, arealformålet i KPA eller formålsføresegna i plan- og bygningslova. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

#### Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon. Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått.

Eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20. Innsendt søknad blir behandla på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart og arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av om lag 560 m<sup>2</sup> frå gbnr 5/7 til gbnr 5/159 i samsvar med søknad journalført motteke 10.10.2017 og vedlagt situasjonskart.

For grunngeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over.»

#### **Utval for drift og utvikling - 107/2017**

#### **UDU - behandling:**

#### **UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart og arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av om lag 560 m<sup>2</sup> frå gbnr 5/7 til gbnr 5/159 i

samsvar med søknad journalført motteke 10.10.2017 og vedlagt situasjonskart.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over.»