

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
084/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	29.09.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	21/831

Delingssak GBNR 43/1 - Rongved - Søknad om dispensasjon og frådeling av tomt med bustad

Vedlegg:

43/1 Rongved - Innsending av revidert søknad om frådeling, dispensasjon og rekvisisjon
43-1 Rongve Kommuneplan
43-1 Rongve Ortofoto
43/1 - Rongved - Søknad om frådeling av tomt

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF -føresegna for oppretting av ny grunneigedom på om lag 890 m² frå gnr. 43 bnr. 1.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 890 m² frå gnr. 43 bnr. 1 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan vedlagd søknad, jf. pbl. § 29-4.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Vegrett eller veg over parsellen i sør ved nabogrense må avtalast og tinglysast."

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. plan- og bygningslova § 21-9.

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene. Vidare er det føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 084/21

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF -føresegna for oppretting av ny grunneigedom på om lag 890 m² frå gnr. 43 bnr. 1.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 890 m² frå gnr. 43 bnr. 1 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan vedlagd søknad, jf. pbl. § 29-4.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Vegrett eller veg over parsellen i sør ved nabogrense må avtalast og tinglysast."

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. plan- og bygningslova § 21-9.

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene. Vidare er det føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

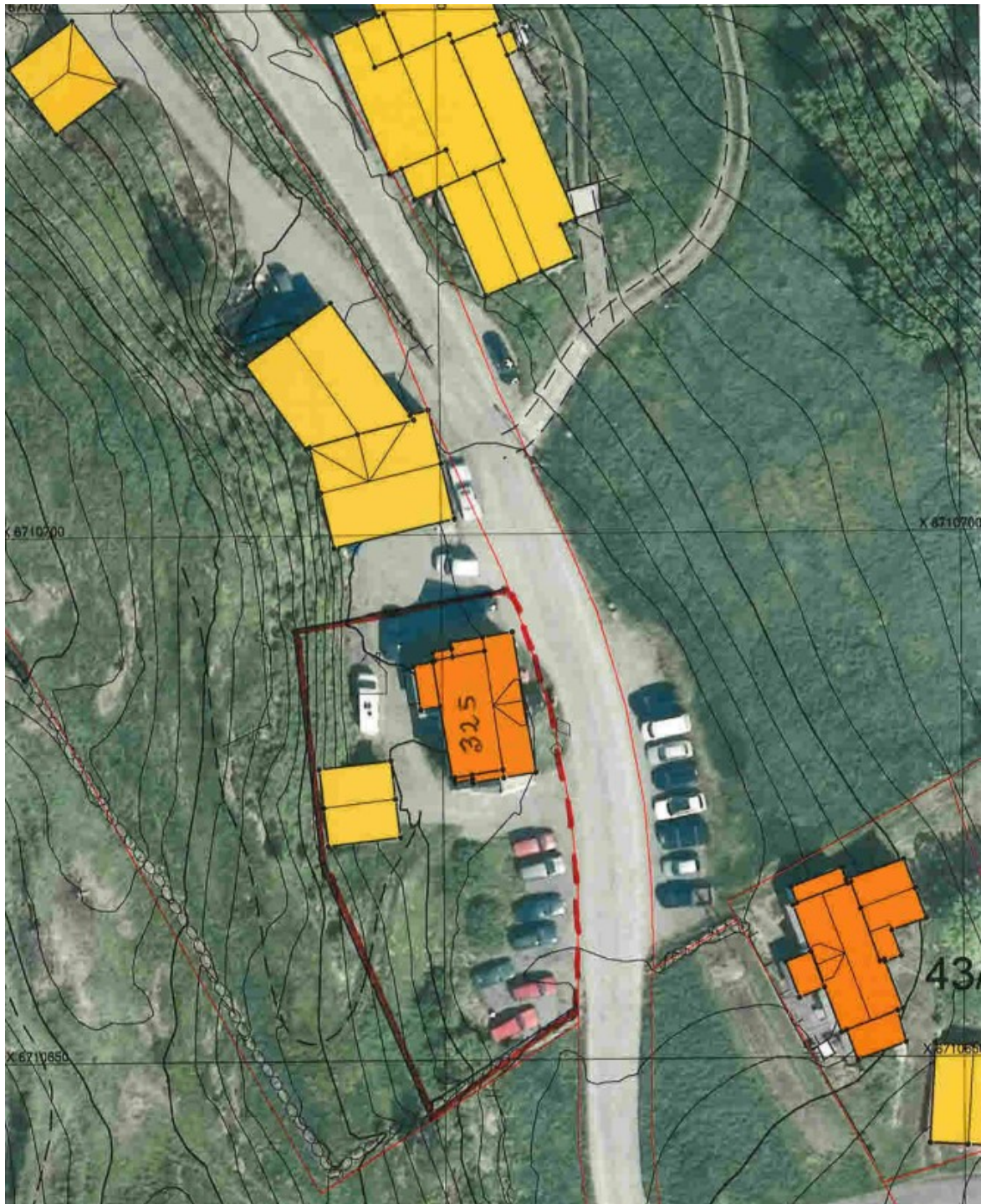
Saksopplysningar:

Tiltakshavar: Jan Rongved

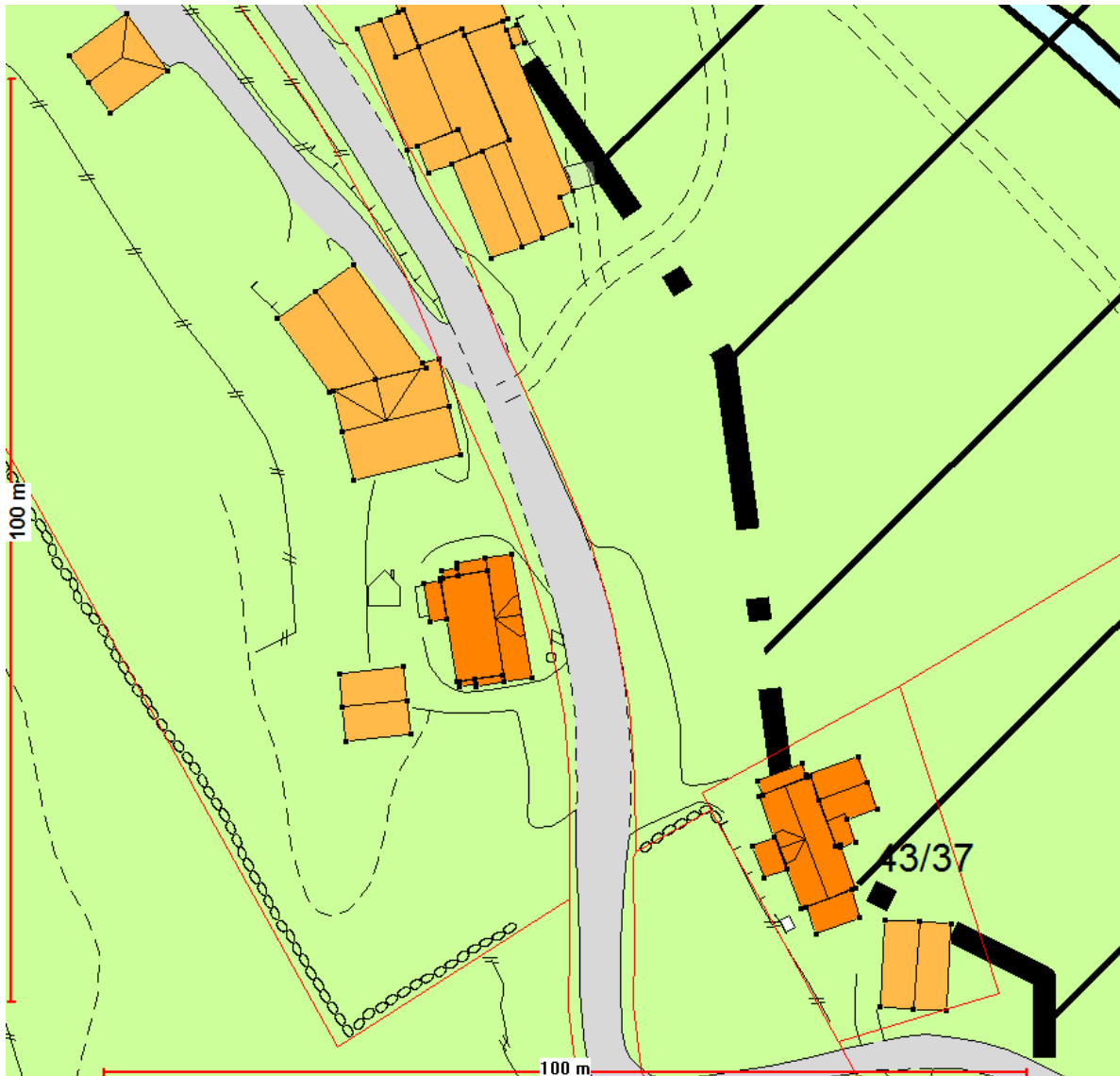
Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom med bustadhus ved frådeling av om lag 890 m² frå gnr. 43 bnr. 1. Frådelinga gjeld eldre våningshus, det er i dag to hus på landbrukseigedom.

Kart søknad:



Utsnitt KPA:



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føresegna.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving: Ikkje trong for huset i høve til drift på garden, ynskje om nye familiar i bygda.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Jordlova

Det ligg ikkje føre samtykke til omdisponering etter jordlova. Det er krav om positivt vedtak før deling kan gjennomførast.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan.

Vatn og avlaup (VA)

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

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrsløse til offentleg veg som før. Eigedomen grensar til offentleg veg.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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, landbruk, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng 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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til frådeling av våningshus der det er to hus på landbrukseigedomen, og dette ikkje er til hinder for drift på bruket, her er tidlegare gjeve slikt løyve på nabobruket.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna å ivareta landbruksinteressene, miljø og tilgjenge.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere busetjing tett på landbruksareal i drift.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere styrka busetjing i denne bygda, og at eldre hus vert teke vare på.

Rådmannen vurderer ulempene som små, arealet her er disponert til bruk i saman med bustaden, arealet ligg til veg på aust-sida og til nabo på sør-sida

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dette styrkar busetjing i ei bygd utan tomter. Ulempa kan vere tilkomst til bakanforliggjande areal. Ein kan avbøte dette med krav om veg eller vegrett ved grense til nabo på sørsida.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF til frådeling av parsell med hus på gnr. 43 bnr. 1.

Det vert vurdert som tenleg å gje løyve til frådeling i høve til busetjing og det å ivareta eldre bygg.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan vedlagd søknad.

Naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland/Statsforvaltaren i Vestland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom på om lag 890 m² frå gnr. 43 bnr. 1.