

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
022/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	02.03.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	21/3190

GBNR 110/12 Raknes Nedre - Søknad om dispensasjon for arealoverføring til 110/24

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

110/12 - Raknes Nedre - Søknad om endring av matrikkeleining

Kart

110-12 Plan 1-1000

110-12 Plan 1-5000

110-12 Ortofoto 1-1000

110-12 Ortofoto 1-5000

Uttale - Osterøy - 110/12 - 110/24 - arealoverføring - dispensasjon

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav b til arealoverføring frå gnr. 110 bnr. 12 til gnr. 110 bnr. 24, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

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

Etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon større enn fordelene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav b til arealoverføring frå gnr. 110 bnr. 12 til gnr. 110 bnr. 24, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

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 større enn ulempene.

Dette er eit areal som ikkje vert nytta til noko som helst idag.

Det vil gje ei betre løysing for omsynet til nytte av matjord dersom dette vert gjeve løyve til.

Plan- og kommunalteknisk utval - 022/22

PL - behandling:

Alf Terje Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav b til arealoverføring frå gnr. 110 bnr. 12 til gnr. 110 bnr. 24, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

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 større enn ulempene.

Dette er eit areal som ikkje vert nytta til noko som helst idag.

Det vil gje ei betre løysing for omsynet til nytte av matjord dersom dette vert gjeve løyve til."

AVRØYSTING:

Rådmannen sin innstilling: 4 røyster (1H,1KRF,1AP,1SP)

Alf Terje Mortensen sitt framlegg: 1 røyst (FRP)

PL - vedtak:

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav b til arealoverføring frå gnr. 110 bnr. 12 til gnr. 110 bnr. 24, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

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

Etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon større enn fordelene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Saksopplysningar

Eigedom: 110/12

Tiltakshavar: Anne-Lisbeth Ravnøy

Kjøpar: Hilde Raknes

Dispensasjonssøknaden motteken: 10.12.2021

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for arealoverføring frå gnr. 110 bnr. 12 til gnr. 110 bnr. 24.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNFR-areal for spreidde bustader.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel.

Grunngjevinga for dispensasjonssøknaden er at

«Ønsker å overføre areal som terrengmessig ligger nærmere og bedre til 110724 enn det pr i dag ligger på 110/12.

110/12 er en liten gård uten drift pr i dag, og vil heller ikke kunne drives økonomisk i fremtiden. Vi får ikke slått stykket med beitepusser da det ligger på et forhøyet nivå, og gror derfor stort sett igjen med busker og trær.

110/24 ønsker å bruke dette stykket til å plante frukttrær og bærbusker. I tillegg til å dyrke i pallekarmer og gjerne bygge drivhus. Tomten tilhørende 110/24 har pr i dag et ganske ulendt terreng, mens det nye stykket er mer flatt.»

Det vert elles vist til dispensasjonssøknad motteken 10.12.2021.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 13.01.2022 uttalt blant anna at ein dispensasjon kan gje uheldige forventningar om å fråvike kommuneplanen ved tilsvarande saker i området og elles i kommunen, og at frådelinga slik det er søkt om set omsyna bak formålet det dispenserast frå til side. Statsforvaltaren rår difor i frå at kommunen gir dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring frå gnr. 110 bnr. 12 til gnr. 110 bnr. 24.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Nabovarsling

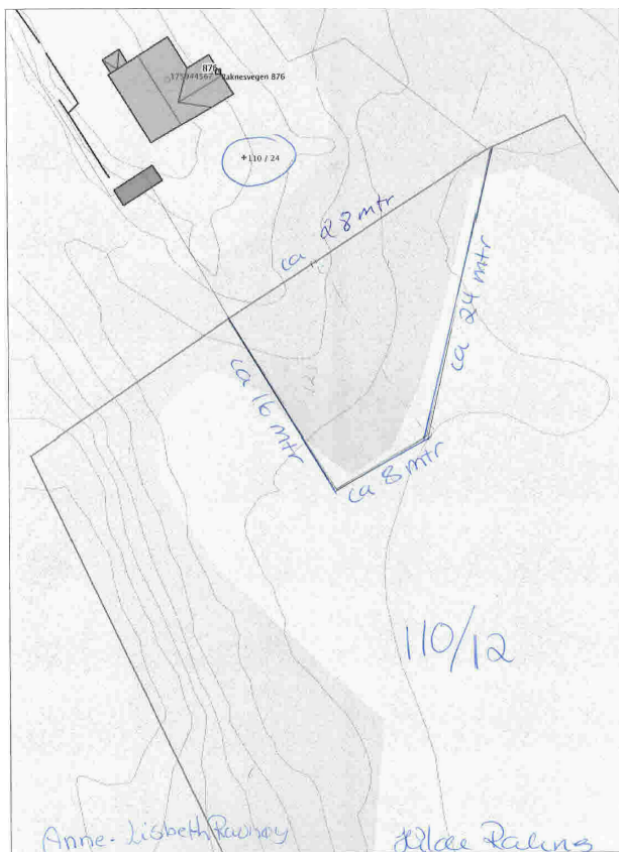
Tiltaket er ikkje nabovarsla.

Tiltakshavar har i søknaden uttalt at «Dette ansees som ikke relevant da nye grenselinjer vil fortsatt kun grense til 110/12 som stykket blir skilt fra.»

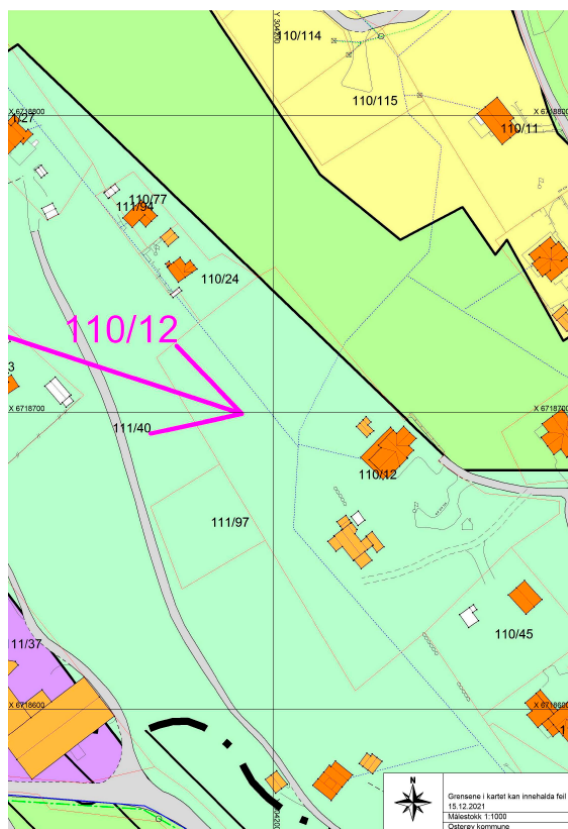
Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteken 10.12.2021.

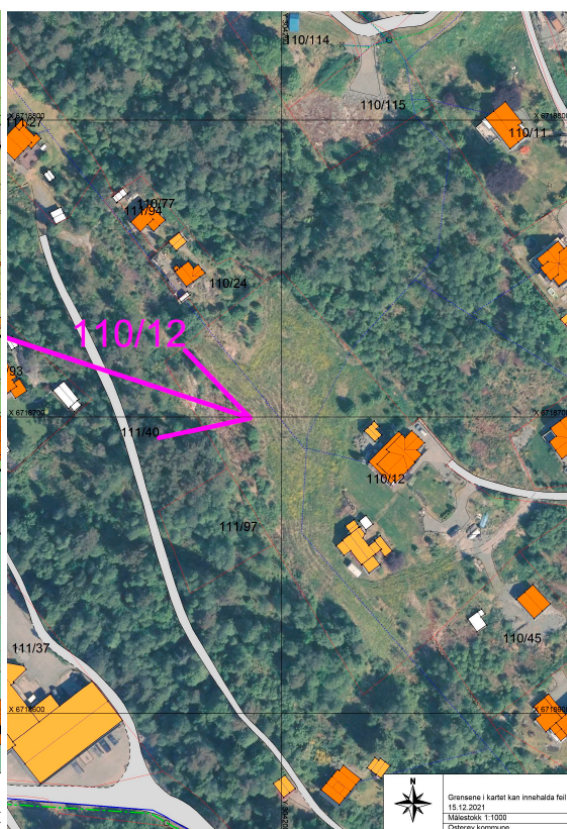
Situasjonsplan:



Kommuneplan:



Ortofoto:



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 føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er ikkje høve til å gje dispensasjon frå sakshandsamingsreglar.

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.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at arealoverføringa vert godkjent i strid med gjeldande arealføremål.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at eigar av gnr. 110 bnr. 24 får ein større eigedom med utvida uteplass eller plass til nybygg.

Arealet som er søkt overført ligg på eit høgare nivå samanlikna med resten av eigedomen. Det gjer at det er vanskelegare for eigar å slå stykket, og det er mindre egna som landbruksareal i framtida. Både oppslag i AR5 og ortofoto viser at det er skog på området.

Rådmannen vurderer at arealet kan i framtida verte nytta til jordbruk. At landbrukseigedommen ikkje er eit aktivt gardsbruk i dag, vert det lagt lite vekt på då det er viktig å ta vare på landbruksareal til framtidig bruk. Det kan vere viktig å ha tilgjengeleg areal i framtida for eventuelt beite, fruktdyrking eller liknande.

Oppslag i matrikkelen syner at gnr. 110 bnr. 24 er på 594 m². I kommunale retningslinjer er det fastsett at fritidseigedommar, som vert frådelt i LNF-område, ikkje bør ha eit areal som er større enn 0,5 dekar. Sidan denne eigedommen allereie er på meir enn 0,5 dekar, vil ei arealoverføring på 200 m² føre til at avviket vert enda større.

Omsyna til føremålsreglane i lova vert tilsidesett dersom det vert gjeve dispensasjon til tiltaket. Vidare vil omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå verte tilsidesett. Rådmannen

vurderer at ulempene med å gi dispensasjon dermed er større enn fordelane.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at statsforvaltaren har kome med negative uttale og at det er uheldig med omdisponering av landbruksjord i strid med arealformålet i plan.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanens arealdel ikkje er oppfylt.

Rådmannen vurderer at det ikkje er føremålstenleg å gje dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at tiltak det er søkt om vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel til arealoverføring frå gnr. 110 bnr. 12 til gnr. 110 bnr. 24.