



Kvinnherad kommune

Fellestenester
Politisk sekretariat

Rosendalsvegen 10

5470 ROSENDAL

Tel: 53483100

Fax: 53483130

Org. nr: 964 967 636

Bankgiro: 3460.07.00083

post@kvinnherad.kommune.no

www.kvinnherad.kommune.no

facebook.com/kvinnherad

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Saksbehandlar
Terje Natland

Tlf. direkte innval
53483169

Vår ref.
2013/835-12

Dykkar ref.
«REFDATO»

Dato
16.12.2013

Særutskrift - 113/1 - deling av eigedom - Dimmelsvik - Åse Madsen

Kvinnherad forvaltningskomité hadde saka føre i møte 11.12.2013 med vedtak nr 2013/177.

Vi legg ved utskrift av møteboka og syner til vedtaket.

Då saka gjeld dispensasjon etter plan- og bygningslova kap 19, vert kopi av vedtaket også send til berørte regionale og statlege mynder for eventuell klagevurdering.

Dette brevet er sendt elektronisk utan underskrift og vert ekspedert med e-post som inneheld særutskrift med aktuelle vedlegg.

Dersom du vurderer å klaga på vedtaket, viser vi til reglane i forvaltningslova samt eventuelt bestemmelsar i særlov om klage.

Klagefristen er 3 veker frå du har motteke denne meldinga om vedtaket.

Eventuelle spørsmål kan rettast til saksbehandlar.

Med helsing

Bente Høyland
Møtesekretær

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Terje Natland

Mottakrarar:

Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020 Bergen
Sameie Sandviken v/Åse Madsen	Midtunhaugen 268	5224 NESTTUN
Per Jørgen og Ingrid Strand	Vårlikroken 19	4016 STAVANGER
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020 Bergen

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe**Saksbehandlar**

2013/835-11

Terje Natland

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2013/177	Forvaltningskomiteen	11.12.2013

Behandling 3.gang - deling av 113/1 - Dimmelsvik - Åse Madsen

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite viser til uttale frå Fylkesmannen og merknader frå naboar og gjev ikkje dispensasjon frå arealføremålet LNF i arealdelen til kommuneplanen. Planlagt deling kan difor ikkje handsamast i samsvar med pbl kap 1 og tilhøyrande bestemmelsar. Avslaget er heimla i pbl § 1-8 då omsyna til landbruket vert sett vesentleg til side.

Behandling i Forvaltningskomiteen den 11.12.2013

Kari Fausk Blokhus m/fl sette fram nytt forslag til vedtak:

Jordlovsbehandling

Kvinnherad forvaltningskomite gjev løyve til deling etter jordlova slik at det kan etablerast 2 fritidshus med nødvendig tilkomstveg på 113/1 som omsøkt. Forvaltningskomiteen viser til at dei 2 tomtene ikkje berører dyrka- eller dyrkbar jord i vesentleg grad. Dei vil tilsvarande heller ikkje medføra yttarlegare driftsulemper sidan det er tomter med bustadhus og fritidshus i området frå før. Forvaltningskomiteen finn difor at frådelingane ikkje kjem i strid med delingsforbodet i jordlova §12.

Dispensasjonsbehandling

Kvinnherad forvaltningskomite gjev vidare dispensasjon frå arealformpål LNF i gjeldande kommunedelplan for dei 2 tomtene slik at det kan gjevast løyve til frådeling og bygging i samsvar med plan- og bygningslova §20-1. a) og m).

Forvaltningskomiteen meiner at dei 2 nye tomtene vert plasserte inntil eksisterande tomter med fritidshus og bustadhus og skal i hovedsak nytta seg av eksisterande veg. Dei omsøkte tomtene kjem difor ikkje i vesentleg grad yttarlegare i strid med arealformålet LNF i kommunedelplanen. I dette området er det ikkje tilrettelagt med utbyggingsområde for fritidshus, og forvaltningskomiteen ser det som positivt at folk med tilknytning til bygda kan etablere seg. Merknad frå nabo, 113/15, vert ikkje teken til følgjer

Forvaltningskomiteen set som vilkår for dispensasjon at tomtene nyttar vegalternativ 2 i søknaden, med tilkomst over 113/8.

Røysting: Kari F Blokhus sitt forslag vart samrøystes vedteken.

Vedtak frå Forvaltningskomiteen den 11.12.2013

Jordlovsbehandling

Kvinnherad forvaltningskomite gjev løyve til deling etter jordlova slik at det kan etablerast 2 fritidshus med nødvendig tilkomstveg på 113/1 som omsøkt. Forvaltningskomiteen viser til at dei 2 tomtene ikkje berører dyrka- eller dyrkbar jord i vesentleg grad. Dei vil tilsvarande heller ikkje medføra yttarlegare driftsulemper sidan det er tomter med bustadhus og fritidshus i området frå før. Forvaltningskomiteen finn difor at frådelingane ikkje kjem i strid med delingsforbodet i jordlova §12.

Dispensasjonsbehandling

Kvinnherad forvaltningskomite gjev vidare dispensasjon frå arealformpål LNF i gjeldande kommunedelplan for dei 2 tomtene slik at det kan gjevast løyve til frådeling og bygging i samsvar med plan- og bygningslova §20-1. a) og m).

Forvaltningskomiteen meiner at dei 2 nye tomtene vert plasserte inntil eksisterande tomter med fritidshus og bustadhus og skal i hovedsak nytta seg av eksisterande veg. Dei omsøkte tomtene kjem difor ikkje i vesentleg grad yttarlegare i strid med arealformålet LNF i kommunedelplanen. I dette området er det ikkje tilrettelagt med utbyggingsområde for fritidshus, og forvaltningskomiteen ser det som positivt at folk med tilknytning til bygda kan etablere seg. Merknad frå nabo, 113/15, vert ikkje teken til følgjer

Forvaltningskomiteen set som vilkår for dispensasjon at tomtene nyttar vegalternativ 2 i søknaden, med tilkomst over 113/8.

Historikk:

Saka har vore opp til behandling tidlegare, vart utsett for synfaring som var den 2.oktober 2013. Forvaltningskomiteen var positiv til deling av to tomter til fritidshus av gnr bnr 113/1 i Sandvik, Dimmelsvik.

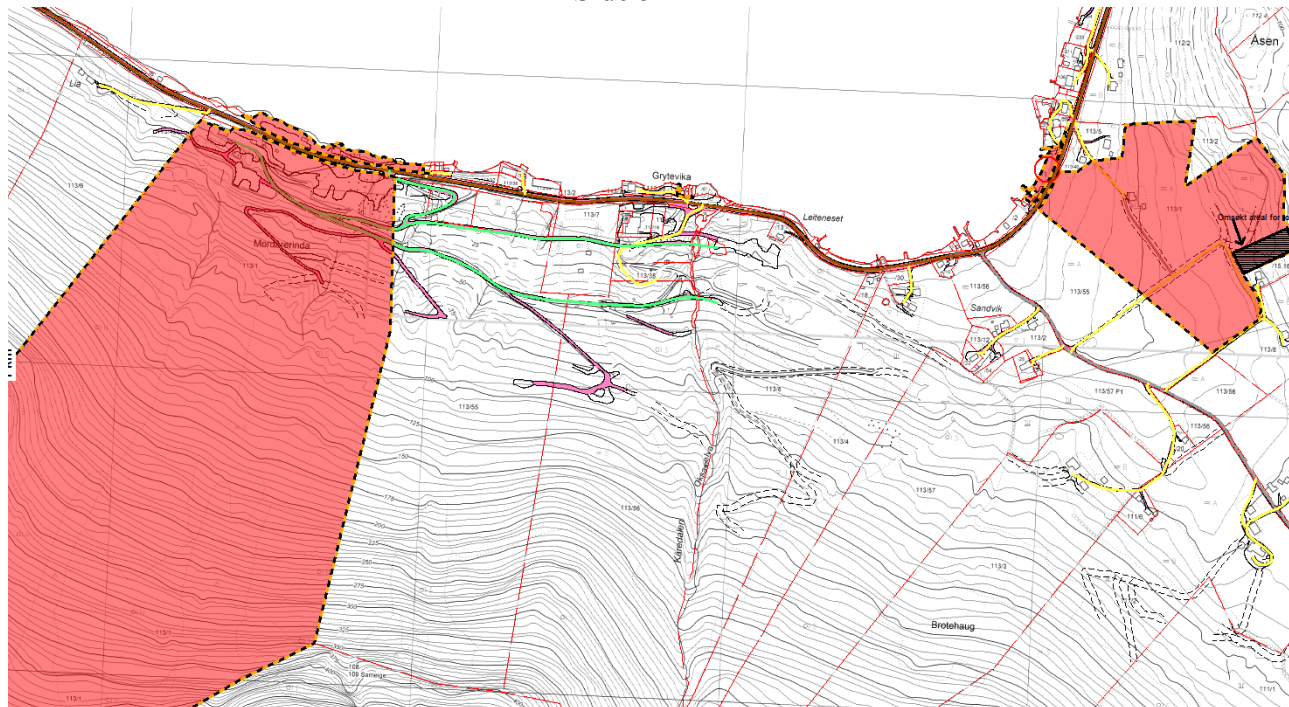
Saka vart sendt på høyring i etterkant og det er kome merknader frå Fylkesmannen og frå naboane Per og Ingrid Strand.

Saksutgreiing:

Søkjar: Åse Madsen m.fl

Om søknaden og eigedommen:

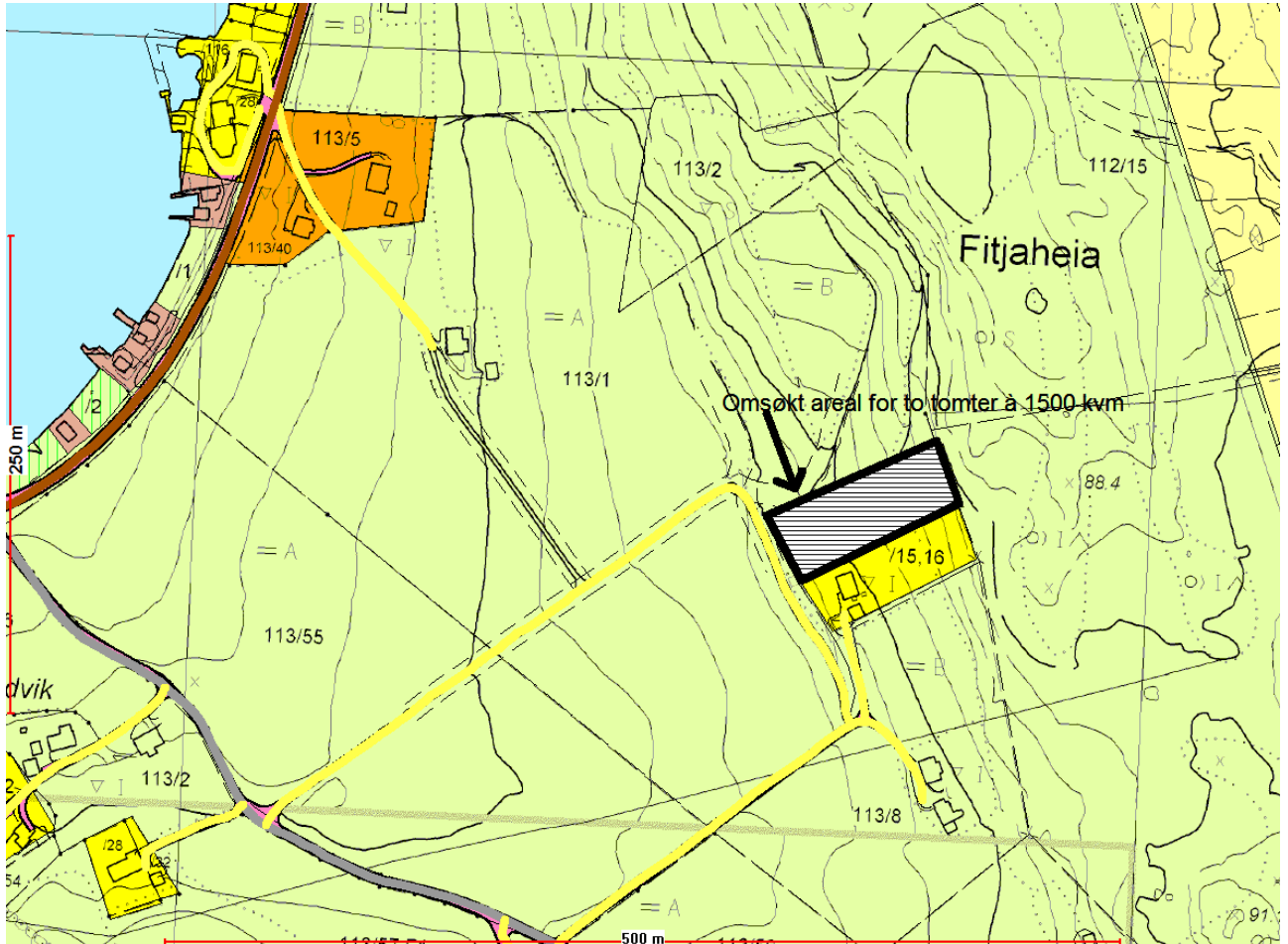
Oversiktskart over 113/1 som lokaliserer eigedommen Sandvik i Dimmelsvik



Det er søkt om frådelling av to tomter à 1,5 dekar av eigedommen gnr/bnr 113/1 i Dimmelsvik. Eigedommen har eit areal på totalt 659 dekar, der 445 dekar er skog, 63 dekar er fulldyrka, resten anna utmark. Søkjar opplyser at parsellane skal nyttast til fritidsbustader. Dispensasjonssøknaden er grunngjeve med at dette er avtalt i arveoppgjøret. Tomtane ligg på areal som ikkje er dyrka, men tilkomst og all anna infrastruktur må gå over fulldyrka mark. På eine sida av tomtane er det fulldyrka jord, på andre siden er det planta skog.

Arealstatus og strandsone

Arealet er i kommunedelplanen avsett til LNF –formål der landbruk er hovudsak.



Nabovarsel

Det er levert med merknader frå nabo i sør, gnr bnr 113/15, Ingrid og Per Jørgen Strand, sjå vedlegg. Dei er skeptisk til at utsikt blir redusert, og til at det kjem fleire hus tett på dei. Dei har kome med nye merknader mellom anna til vegretten.

- Vegrett må avklarast før det kan gjevast

Uttale frå regionale og statlege styresmakter

Saka har vore på høyring og det er kome merknader frå Fylkesmannen i Hordaland. Dei viser til jordvern hensyn og rår frå at det vert gitt løyve til deling som omsøkt.

Fylkesmannen viser til

- Det blir vist til at tilkomstvegen vil gå over dyrkamark, sjølv om tomtane ligg utanfor dyrkamark.
- Vegalternativet er ikkje kartfesta i dei oversendte dokumenta; I vedtaket er det vist til at tomtane skal bruke vegalternativ 2 i søknaden, dette er vegen som går over gnr bnr 113/8.

Naturmangfaldlova

Søknaden er vurdert etter §§ 8-12 i naturmangfaldlova:

§ 8 - kunnskapsgrunnlaget

Planlagt vegtrase er vurdert ut i frå Artsdatabanken (artskart) og Naturbase.

Kommunen kan ikkje sjå registrerte sårbare arter eller viktige naturtypar i eller ved tomtane. Frådeling og bygging vil endre landskapet og dagens økologiske tilstand, men det vert ikkje vurdert at inngrepet vil gje særskilte negative konsekvensar då det ikkje er kjende særskilte miljøverdier i området.

§ 9 – føre-var-prinsippet

Området har ikkjeregistrerte sårbare artar eller viktige naturtypar, jf. Kilden arealinformasjon frå Skog og Landskap, <http://kilden.skogoglandskap.no/map/kilden/index.jsp>

og det er ikkje relevant å setje vilkår om førevar prinsipp i denne saka.

§ 10 – *økosystemtilnærming og samla belastning*

Driftsområdet ligg innafor eit større område med planta granskog der det ikkje er registrert spesielle natur- og miljøkvalitetar.

§ 11 – *kostnadane ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshavar*

Lite aktuelt

§ 12 – *miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar*

Lite aktuelt.

Kulturminne

Det er ikkje kjent

Støy

Sjekk ut eventuell konflikt i høve til aktuelle støykart. Stadfest også dersom det ikkje er konflikt

Klimatilpassing

Arealet der tomtane ligg er ikkje merkt som utsette for ras. Flaum er ikkje eit kjent problem i området.

Veg, vatn og avløp

Veg fram til tomtane må gå over dyrka mark. Det er skissert to ulike alternativ for tilkomst.

Aktuelle lovheimlar

Den planlagte frådelinga krev dispensasjon etter pbl § 1-8 frå formålet LNF i gjeldande kommunedelplan og frå delingsforbodet i jordlova §12.

Utvida bruk av avkøyringen må vegvesenet behandle etter veglova.

Vurdering

Arealformål: deling som omsøkt kan føre til drifts – og miljøulemper for landbruket i området. Spreiing av gjødsel og anna drift av jorda kan skape konflikt mellom driver av jorda og eigar av tomt / fritidshus. Sjølv om det i dag er same eigar på jord og tomt vil desse tomtane vere fritt omsetjeleg over tid.

Naturmangfaldlova: se over

Kulturminne: ingen kjende

Støy: berre i perioder når jorda blir drevet

Klimatilpassing: lite aktuelt

Grunngjeving

Deling slik det her er søkt om av to tomter til fritidsføremål er ikkje i tråd med overordna mål, korkje i kommunedelplanen eller etter jordlova. Det er ikkje samfunnsinteresser av stor vekt som talar for å dele frå to tomter til fritidshus av eignedomen.

Eit uregulert “felt “ med ein blanding av bustadhus og fritidsbustader med tilkomst over dyrka mark er ikkje ønskeleg i området.

Spreidd hyttebygging inntil dyrka mark kan føre til drifts og miljøulemper. Dette kan vere konflikter ved spreiiing av gjødsel og luktulemper eller ved hausting av areala med støy og aktivitet.

Vedlegg:

Uttale frå Fylkesmannen i Hordaland

Merknader frå naboar

