

Saksnr Utval
 Forvaltningsstyret

Møtedato

27/1 - FRÅDELING AV GRUNNEIGEDOM, SÆ - DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLANEN

Framlegg til vedtak:

I medhald av §§ 19-2, 20 – 1 m, 21-4 og 26-1 i plan- og bygningslova (PBL) vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplan for Stord og løyve til frådeling i samsvar med søknaden på følgjande vilkår:

- 1. Eigedomsgrensar for den nye parsellen skal vera som vist på kart stempla RBO 25.05.2016.**
- 2. Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplan for Stord, då arealføremålet er i samsvar med kommunedelplan for Leirvik, vedteken 06.12.07.**
- 3. Arealet skal nyttast til næringsføremål i samsvar med kommunedelplan for Leirvik.**
- 4. Før utbygging av eigedomen kan skje skal det utarbeidast detaljregulering for området. Denne skal syne tilkomst og tekniske planar for VA-løysinga for eigedomen.**

Vedtaket kan påklagast til fylkesmannen etter § 1-9 i PBL og §§ 28 og 29 i forvaltningslova. Klagen må grunngjevast skriftleg og signerast. Klagen skal sendast til Stord kommune, RBO, Postboks 304, 5402 Stord innan 3 veker frå De fekk melding om dette vedtaket.

Rådmannen, 23.05.2016

Dokumentliste

S	23.05.2016		27/1 - Frådeling av grunneigedom, Sæ - dispensasjon frå kommuneplanen
I	08.04.2016	Kjell Håvard Sævareid	Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

Vedlegg

1. Frådelingskart stempla RBO 25.05.2016
2. Søknad om frådeling oppmåling frå gnr27bnr1

Innleiing (bakgrunn for saka)

Regulering, byggesak og oppmåling (RBO) mottok 08.04.2016 søknad om frådeling av del av gnr/bnr 27/1 i Sæ. Arealet er i kommuneplan for Stord vist som areal der reguleringsplan fortsatt skal gjelda. I reguleringsplan R-058-000 er arealet vist som friluftsområde. I kommunedelplan for Leirvik er arealet synt til framtidig bussterminal – næring. Då frådelinga ikkje er i samsvar med kommuneplan for Stord vert saka handsama som ein dispensasjon, og lagt fram for politisk handsaming. Søkjar er Kjell Håvard Sævareid.

Saksutgreiing (fakta, saksopplysningar)

Planstatus:

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan R-058-000, Ås, Frugardsskogen, Frugardselva, vedteken 21.12.1994. Området er vist som friluftsområde. Kommuneplan for Stord, vedteken 14.12.2011 viser området der reguleringsplan framleis skal gjelda. Kommunedelplan for Leirvik, vedteken 06.12.2007 syner området som byggeområde – erverv. Denne planen er berre retningsgjevande, då den ikkje vart vidareført ved vedtaking av kommuneplan for Stord.

Kommuneplanen syner i tillegg at den vestlege delen av eigedomen ligg innanfor gul støysone. Det omsøkte arealet er og omfatta av planarbeidet for ny detaljregulering av Miljøgate gjennom Leirvik, Fv. 544 Vabakkjen – Ådland. Hovudmålet med planen er å avsetje areal som sikrar ei god løysing for miljøgate med tilrettelegging for mjuke trafikantar og sykkelveg med fortau langs heile strekninga.

Nabovarsel:

Naboar er varsla, kommunen har motteke følgjande merknader: Statens vegvesen, skriv i brev datert 08.02.2016 at det er oppmålt eigedomsgrense på aktuell strekning av Fv. 544. Dei føreset at denne vert fylgd. Dei vil likevel gjera merksam på at eventuell utvida bruk av avkjørsle, og dispensasjon frå byggegrensa, må søkast på vanleg måte seinare, i samband med ei eventuell byggesak.

Dispensasjon

Det er ikkje søkt om dispensasjon for tiltaket. Regulering, byggesak og oppmåling meiner likevel at søknaden må handsamast som ein dispensasjon då arealføremålet er i strid med kommuneplanen. Søkjar har vist til kommunedelplanen for Leirvik i søknaden. Arealet er her vist til område for byggeområde – erverv.

I kommunedelplanen står: «*Kommunedelplanen legg til rette for vidare næringsutvikling på begge sider av Sævegen mot E 39. Ein bussterminal i kombinasjon med anna høveleg nærings- og handelsverksemd langs riksvegen vil bidra positivt til urbanisering og utviding av byen Stord.*»

I plan- og bygningslova § 19-2 står det at: «*Dispensasjon kan ikkje gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenserast fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemene etter en samlet vurdering.*»

Vurdering av dispensasjon:

RBO legg til grunn at kommunedelplan for Leirvik er retningsgjevande for arealbruken for dei områda som denne er vist for. Kommunedelplanen legg til rette for vidare næringsutvikling på begge sider av Sævegen mot E39. I kommunedelplanen var tanken å etablere ein bussterminal i dette området. Det er no klart at dette ikkje vil verta gjennomført, og delar av det skisserte arealet er no godkjent til opparbeiding for serviceanlegg til buss.

RBO ser det som naturleg at areala ut mot E 39 vert opparbeida og utvikla til næringsområde, som skissert i kommunedelplanen. I samband med ny trase for E 39 er det skissert ein ny tverrforbindelse som skal binda saman området mellom Sæ/E 39 og krysset Ådlandsvegen/Tysevegen. Denne traseen er endå på skissestadiet, men den vil setja ei naturleg grense mellom utbyggingsareala, og friluftareala ned mot Ådlandsvassdraget/Frugardselva.

RBO legg til grunn kommunedelplanen sitt arealføremål ved vurdering av denne dispensasjonen. Arealet ligg og i ei naturleg forlenging av næringsarealet i området, og vert naturleg avgrensa av ny vegtrase som er tenkt nord for området.

Vurdering

Av § 26-1 i plan- og bygningslova (PBL) går det fram følgjande: "Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eiendomsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov."

Arealet på den ønska frådelt egedomen er på om lag 8.5 daa. Arealet er då av ein slik storleik at det let seg nytta til ulike føremål. I kommunedelplan for Leirvik er det vist at ønska føremål er næringsutvikling. Rådmannen meiner at det då er naturleg å setja som vilkår i saka at arealet skal nyttast til næringsføremål. Det skal utarbeidast detaljplan for området før det kan byggast ut.

Av § 27 i PBL går det fram at eigedom i regulert strok berre kan delast dersom det er sikra løysingar for vatn, avløp og tilkomst.

Det vert sett som vilkår i saka at det skal utarbeidast detaljregulering for området før utbygging kan skje. Detaljreguleringa skal då syne tilkomst til området samt tekniske planar for vatn og avløp.

Konklusjon, alternativ tilråding

Rådmannen rår forvaltningsstyret til å godkjenna søknaden om løyve til frådeling frå gnr/bnr 27/1 på nærare fastsette vilkår. Saka kan avgjerast etter § 19-2 og 21-4 i PBL.