



Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Deres ref.	Vår ref. 14/04778-7	Dato 17.06.2015	Delegert sak Utvalg for plan og utvikling
------------	------------------------	--------------------	--

11/16/0/0 Fradeling av parsell til pumpehus og badeplass, Grønlie, Hol - Dispensasjon og delingsvedtak

VEDTAK:

Med delegert fullmakt godkjenner plan- og bygningsmyndigheten etter pbl § 19-2 dispensasjon for deling av ca. 3 700 m² fra gnr. 11 bnr. 16. Fradelingen vil ikke tilsidesette formålet med bestemmelsen og fordelene for allmennheten er større enn ulempene.

Med delegert fullmakt godkjenner plan- og bygningsmyndigheten etter pbl § 20-1 fradeling ca. 3 700 m² fra gnr. 11 bnr. 16 til badeplass og pumpehus i samvar med kart datert 10.09.14.

Med delegert fullmakt godkjenner jordlovsmyndigheten etter jordlova § 12 fradeling av 3,9 da uproductiv skog og anna areal fra gnr 11 bnr 16, med formål sikring av areal til badeplass og pumpehus. Fradelingen er til uendret arealbruk, forringer ikke arealressursene, har ikke vesentlig betydning for bruksstruktur eller driftsmessig løsning og medfører ikke drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Fradeling medfører ikke at de hensyn naturmangfoldloven skal ivareta blir tilsidesatt.

Dette vedtaket kan i h.h.t. Forvaltningslovens § 28 påklages. For klageregler vises til vedlagte melding.

Generelle opplysninger:

Saken sendes over til kart- og oppmålingsavdelingen for gjennomføring av oppmålingsforretning.

Saksopplysninger:

Det er søkt om deling av ca. 3.700m² areal fra gnr. 11 bnr. 16 i Hol kommune. Arealet er trolig målt etter det som ligger på land i dag. Holsfjorden er imidlertid regulert og vannstanden varierer derfor over tid. Ved gjennomgang av gardskart som bruker eiendomsgrenser fra Matrikkelen, omfatter imidlertid teigen arealet både i veibanen og utenfor det som i dag ligger på land. Kartutsnitt som viser at teigen er på 4 900 m² er vedlagt.

På eiendommen ligger offentlig badeplass og det skal bygges pumpestasjon for offentlig avløpsnett i området.

Det må behandles dispensasjon fra §§ 1.7 og 3.1 i kommuneplanens arealdel. Det kreves også behandling etter jordlova.

Begrunnelse for dispensasjon:

Viser til kjøpekontrakt mellom Knut Erik Rudning og Hol kommune om kjøp av parsell av gnr. 11/16 i Hol. Kjøpekontrakten er vedtatt av formannskapet i sak87/14.

Hol kommune søker om disposisjon fra arealbruken (Inf-område) for å etablere pumpestasjon for det offentlige avløpsnett i området. Det er viktig å etablere pumpehus på eiendommen for å øke kapasiteten på avløpsanlegget til Grønlie boligfelt. Et slikt tiltak vil ha positive miljøkonsekvenser og medfører en redusert forurensningsfare.

Den resterende del av parsellen er tenkt benyttet til offentlig friluftsområde. Badeplassen ved Holsfjorden ligger på denne eiendommen.

Saken ble sendt til uttalelse til Fylkesmannen.

Fylkesmannen har uttalt seg i brev datert 12.05.15.

Fylkesmannen forutsetter at pumpehuset ikke vil berøre arealer av verdi for allment friluftsliv og at landskapsmessige og estetiske forhold blir ivaretatt ved utforming av tiltaket. Fylkesmannen forutsetter også at tiltaket ikke medfører sjenerende lukt i friluftsområdet.

Fylkesmannen kan ikke se at søknaden vil få negative konsekvenser for nasjonale eller regionale miljøinteresser tilknyttet sine ansvarsområder og har tillit til at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken og at ovennevnte hensyn og eventuelle lokale miljøinteresser i tilstrekkelig grad blir ivaretatt.

Forhold til overordnet plan:

Gjeldende plan er Kommuneplanens arealdel 2014-2025 vedtatt 27.08.14.

Arealet ligger i område avsatt til LNF.

Følgende bestemmelser er relevant i saken:

1.7 Byggeforbud langs vassdrag etter § 11-9 nr.5 og § 11-11 nr. 5.

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan(område- eller detaljplan), er det byggeforbud nærmere enn 100 m fra større vann og vassdrag i LNF-områder og langs verna vann og vassdrag. I byggeområder og langs mindre tjern, dammer og bekker med helårsvassføring i LNF-områder, som vises på N50-kart (M 1:50.000), er byggegrensa 50 m.

Byggeforbudet gjelder for alle bygge- og anleggstiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 nr. a, d, j, k, l og m, samt for masseuttak knytta til landbruk, før arbeidet er i samsvar med reguleringsplan. Det er unntak for driftsbygninger i landbruket og VA-anlegg. Langs vann og vassdrag måles byggegrensa i horisontalplanet fra elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Utenomhusplan som viser allmenhetens tilgang til strandsonen skal følge søknad om tiltak. Det er videre et krav at utbygging på disse bygninger/ anlegg ikke skal komme i konflikt med viktige landbruksområder, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde eller viktige friluftsf-/ ferdselsområder. Dette skal dokumenteres.

1.13 Jordloven

Innenfor arealformål avsatt til Idrettsanlegg (alpinanlegg), Fritids- og turistformål og LNF-områder for spredt bolig-, spredt fritids- og spredt næringsbebyggelse gjelder jordlovens § 9 (omdisponering) og § 12 (deling).

3.0 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (§ 11-7, nr. 5)

3.1 FORBUD MOT BYGGING I LNF-OMRÅDER (§ 11-11 nr.1)

På arealer som på plankartet er vist som landbruks-, natur- og friluftsområder, er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og spredt næringsbebyggelse, samt fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er knytta til gårdstilknytta næringsvirksomhet.

Grunneiere som driver landbrukets utmarksnæring kan bygge, rehabiliter og videreutvikle nødvendige driftshusvære og støler for å utnytte utmarksressursene på eiendommen.

Støler kan rehabiliteres og videreutvikles forutsatt form, størrelse og byggehøgder i samsvar med stedets tradisjon for stølsbygg. Det kan åpnes for å sette opp enkle jakt-/fiske-/tilsynsbuer/naust når det er nødvendig for næringsmessig utnyttelse av utmarksressursene på eiendommen.

Miljøkonsekvenser:

Det ble sjekket følgende databaser uten at det er registrert verneverdige miljøverdier:

vernskog, fredete kulturminner, rødlistede arter, verneområder, arter og prioriterte arter, naturtyper, helhetlig kulturlandskap, miljøregistreringer i skog.

Tiltaket berører ikke registrerte naturtypelokaliteter, MiS-figurer, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, villreinsens leveområder, viktige landskap, geologi eller økosystemer, og ligger ikke i naturvernområde.

Omsøkt parsell er i dag offentlig badeplass og ligger mellom kommunal vei og Holsfjorden.

Dagens bruk skal ikke endres. Det skal i tillegg etableres en pumpestasjon for å øke kapasiteten på avløpsanlegget til Grønlie boligfelt. Tilstrekkelig kapasitet av avløpsnett er positiv for miljøet.

Kunnskap om økosystemer, naturtyper og arter samt virkning for disse vurderes som god nok i forhold til tiltakets omfang. Det er usannsynlig at tiltaket vil medføre alvorlig eller irreversibel skade på landskap, økosystemer, naturtyper eller arter. Naturmangfoldlovens føre-var-prinsipp (§ 9) kommer dermed ikke til anvendelse.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak gjeldende plan eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Kommunen må ut fra dette foreta en konkret vurdering av saken. Videre må en eventuell dispensasjon kunne begrunnes nøye ut fra konkrete forhold i saken, for å unngå at det skapes en uheldig presedens.

Tilsidesette formålet med bestemmelsen

Fradelingen vil sikre dagens bruk som friluftsområde (badeplass). Det kan derfor ikke ses at det hensynet med LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt.

Delingen vil ikke hindre allmennhetens adgang til strandsonen. Formålet med forbud mot fradeling langs vann og vassdrag blir dermed heller ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper

Allmennhetens tilgang til badeplass blir sikret.

Det er viktig og etablere en ny pumpestasjon for å øke kapasitet av ledningsnett til Grønlie boligfelt. Utbygging av infrastruktur og sikring av tilgang til badeplass medfører fordeler for allmennheten.

Det kan ikke ses at tiltaket vil har negative konsekvenser.

Samlet vurdering:

Tiltaket ligger ikke på dyrket eller dyrkbar mark, naturmangfold vil ikke bli berørt. Fradelingen vil sikre dagens bruk som friluftsområde (badeplass). Det kan derfor ikke ses at det hensynet med LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt. Delingen vil ikke hindre allmennhetens adgang til strandsonen.

Formålet med forbud mot fradeling langs vann og vassdrag blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt. Tiltaket medfører fordeler for allmennheten som sikring av dagens bruk som friluftsområde/badeplass og etablering av bedre infrastruktur (bygging av pumpestasjon). Det kan ikke ses at tiltaket vil ha negative konsekvenser.

Vurdering etter jordlova:

Landbrukseiendommen gnr 11 bnr 16 er på 1,1 da fulldyrka jord, 8,6 da overflatedyrka jord, 2,8 da innmarksbeite, 109,5 da produktiv skog og 24,2 da anna areal før fradeling. Det er ikke selvstendig landbruksdrift. Jordbruksarealet er utleid.

Om fradeling legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket:

Omsøkte parsell ligger for seg selv mellom bilvei og Holsfjorden, og har liten/ingen betydning for jordbruk eller skogbruk. En fradeling medfører ikkje at bruksstrukturen endrer seg vesentlig. Gardskart viser at arealet er på 4,9 da medregnet noe som ligger på vei og under vann. En bør unngå at det blir liggende igjen små restarealer ved fradeling, og en bør derfor vurdere å justere arealet på søknaden. Arealet som er søkt fradelt er likevel lite (under 5 da) og skal derfor ikkje bety noe for bruksstrukturen.

Vern av arealressursene og driftsmessig god løsning:

Arealet består av 2,6 da uproduktiv skog og 2,3 da anna areal. Arealet er ikke vist som dyrkbart, og er trolig heller ikke det, da oppdyrking av så små impediment ikkje er regningssvarende og teknisk krevende.

Fradeling er til uendret arealbruk og er i tråd med LNF formålet i arealdelen til kommuneplanen. Arealressursene blir forvaltet på samme måte som i dag, da kommunen ønsker å kjøpe arealet til oppgaver som har samfunnsnytte av stor betydning (avløpshåndtering og badeplass). Arealressursene blir ikke forringet og det blir driftsmessig samme løsning som i dag.

Om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Det er ikke aktiv jordbruksdrift nær arealet, men det er sammenhengende jordbruksareal ca 200 meter vest og 250 meter øst for arealet (dyrka jord og beite som leies ut). Det er avgrensa skogbruk i området, men hovedsaklig på andre siden av bilveien.

En vurderer det slik at fradelingen ikke forringer arealressurser og ikke medfører drifts- eller miljøulemper for landbruksdrifta i området.

Fradeling medfører ikke at de hensyn naturmangfoldloven skal ivareta blir tilsidesatt, da det ikke er registrert kulturminner eller natur/miljøverdier på omsøkt område.

Etter en samla vurdering finner en at omsøkte fradeling ikke har betydning for bruksstruktur eller driftsmessig løsning, ikkje forringer arealressursene, og ikke medfører drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Fradeling som omsøkt bør derfor kunne tillates.

Med hilsen

Julia Rauschenbach
For Håvard Veslehaug
Avdelingsleder

Håvard Holeplass
Fagkonsulent landbruk

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi til:Kopi til:Knut Erik Rudning, Øvre Holsvegen 46, 3576 HOL

Saken berører følgende eiendommer:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr	Adresse
11/16/0/0	ØVRE HOLSVEGEN 46

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

(Forvaltningsloven §27 tredje og fjerde ledd)

Avsender: Hol kommune, teknisk etat, 3576 Hol

Dato: 18.06.2015

Klageinstans: Fylkesmannen i Buskerud

Denne meldingen gir en orientering om reglene som gjelder hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage over vedtaket.

Hvem kan De klage til

Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Dersom dette organet ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til klageinstansen for avgjørelse.

Fristen til å klage

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De oppgi når denne meldingen kom frem.

Dersom klagen blir sendt for sent, er det adgang til å se bort fra den. Om De har særlig grunn til det, kan De likevel søke om å få forlenget klagefristen. De bør da i tilfelle nevne grunnen til forsinkelsen.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De ikke allerede har fått begrunnelse for vedtaket, kan De sette fram krav om å få det. Slike krav må settes fram i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt De mottar begrunnelsen.

Klagens innhold

Klagen skal nevne det vedtak det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har imidlertid adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som har sendt denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten ved klage og om reglene for saksbehandlingen ellers.

Særlige opplysninger:

For ytterligere klageregler, vises til Forvaltningsloven.