

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-322/111, FA-
L33

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 24.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
149/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022
014/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023

Klage på avslag på søknad om fritak frå plankravet samt søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 322/111 Mjåtveit
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen, frå tiltakshavar og heimelshavar av gbnr 322/111, vert ikkje teke til følgje.

Vedtak i sak 22/3672 med saknr. 797/22, datert 21.07.2022 og sendt ut den 31.08.2022, om klage på avslag på søknad om fritak frå plankravet samt søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 322/111 Mjåtveit, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan – og bygningslova §§11-9 nr.1 og 11-10 nr.1 og kommunedelplan (KDP) til Meland pkt. 1.2.1.

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Dispensasjon: Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

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. Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på

dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre. Eigedomen ligg i område som er avsett til bustader, og det er knytt plankrav til tiltak på noverande bustader, jf. KP Meland § 1.2.1.

Tiltak på noverande tomt skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad om løyve etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 vert tillate. Det kan gjerast unntak frå plankrav i KP Meland, jf. punkt 2.1.1 a, dersom tiltaket ligg i område som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan.

Omsøkt tiltak ligg i område som ikkje kan karakteriserast som i vesentleg grad utbygd, og APM har vurdert med at tiltaket soleis ikkje er unntatt frå plankravet. Det primære formålet med ein reguleringsplan er at planen skal avklare hovudstrukturane og prinsipp for bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader i et område, og/ eller legge rammer for vidare detaljering. Plantypen skal mellom anna brukast når kommunen ser seg tent med å sjå eit større område i samanheng. Kommunen si vurdering er at tiltakets art og omfang ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak føresegna det vert dispensert frå knytt til krav om at tiltaket skal inngå i ein reguleringsplan. Ei heller kan me sjå at tiltaket på nokon måte råkar framtidige planar for området eller andre interesser, ved at det vert gitt dispensasjon for for deling og oppretting av ny grunneigedom.

VEDTAK Klagen vert teke til følgje og det vert gjeve dispensasjon frå plankrav, jf. pbl § 11-9, nr.1/ KP Meland, føresegn 1.2.1. Det vert vidare gjeve delingsløyve i medhald av pbl § 20-1

på følgjande vilkår:

- 1.Vatn – avløp samt tilkomst og avkjørsel vert sikra før pasell 2 jf §§27-1-27-2 før løyve til frådelling kan gis
- 2 Dei privatrettslige erklæringane må tinglysast samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnbok.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 149/22 Vedtak:

Dispensasjon: Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

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. Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre. Eigedomen ligg i område som er avsett til bustader, og det er knytt plankrav til tiltak på noverande bustader, jf. KP Meland § 1.2.1.

Tiltak på noverande tomt skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad om løyve etter pbl §

20-2, jf. § 20-1 vert tillate. Det kan gjerast unntak frå plankrav i KP Meland, jf. punkt 2.1.1 a, dersom tiltaket ligg i område som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan.

Omsøkt tiltak ligg i område som ikkje kan karakteriserast som i vesentleg grad utbygd, og APM har vurdert med at tiltaket soleis ikkje er unntatt frå plankravet. Det primære formålet med ein reguleringsplan er at planen skal avklare hovudstrukturane og prinsipp for bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader i et område, og/ eller legge rammer for vidare detaljering. Plantypen skal mellom anna brukast når kommunen ser seg tent med å sjå eit større område i samanheng. Kommunen si vurdering er at tiltakets art og omfang ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak føresegna det vert dispensert frå knytt til krav om at tiltaket skal inngå i ein reguleringsplan. Ei heller kan me sjå at tiltaket på nokon måte råkar framtidige planar for området eller andre interesser, ved at det vert gitt dispensasjon for for deling og oppretting av ny grunneigedom.

VEDTAK Klagen vert teke til følgje og det vert gjeve dispensasjon frå plankrav, jf. pbl § 11-9, nr.1/ KP Meland, føresegn 1.2.1. Det vert vidare gjeve delingsløyve i medhald av pbl § 20-1

på følgjande vilkår:

1. Vatn – avløp samt tilkomst og avkjørsel vert sikra før pasell 2 jf §§27-1-27-2 før løyve til frådelling kan gis

2 Dei privatrettslege erklæringane må tinglysast samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnbok.

Utval for areal, plan og miljø 18.01.2023:

Handsaming:

Grunna dagens vedtak i sak 006/23 om habilitet vart sak 149/22 - 07.12.2022 sett opp på nytt. Settenestleiar Jogeir Romarheim-Krf leia møtet i denne saka.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/3672 med saknr. 797/22 datert 21.07.22 som gjeld avslag på søknad om fritak frå plankravet, samt søknad om løyve til deling av ny grunneigedom på gbnr 322/111 på Mjåtveit vert teken til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert difor tidlegare vedtak med saknr. 797/22 , datert 21.07.22 oppheva.

Grunngjeving for vedtaket:

APM meiner området er vesentleg utbygd og søknaden kjem inn under unntaka i KDP 2.1.1.a .

Både parsell 1 og 2 er sikra tilkomst og avkøyrsløp kan ordnast jf. pbl. §27-4 . Framtidige tiltak vil vera tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk m.v.

Det ligg i tillegg til vegrett og rett til å leggja vatn, avløp og fiber fram til omsøkt tomt.

Det er pårekeleg at tomta kan sikrast drikkevatt og avlaup, jf. pbl. §§27-1 og 27-2.

Gbnr 322/111 vil etter frådellinga fortsett ha areal over kravet til minimumsareal (650m²) for bustadeigedomar slik det går fram av føresegnene til KDP Meland.

Krav sett til storleik på uteoppfallsareal i KDP vil fortsett vera stetta etter frådellinga. Det vert i søknaden opplyst at dei same krava også vil vera stetta for den nye grunneigedomen.

Det vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 20-1 gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1020m² som omsøkt frå gnr. 322 bnr. 111. Parsell 1 er for oppføring av einebustad og parsell 2 er for oppføring av tomannsbustad.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 014/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/3672 med saknr. 797/22 datert 21.07.22 som gjeld avslag på søknad om fritak frå plankravet, samt søknad om løyve til deling av ny grunneigedom på gbnr 322/111 på Mjåtveit vert teken til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert difor tidlegare vedtak med saknr. 797/22 , datert 21.07.22 oppheva.

Grunngjeving for vedtaket:

APM meiner området er vesentleg utbygd og søknaden kjem inn under unntaka i KDP 2.1.1.a . Både parsell 1 og 2 er sikra tilkomst og avkøyrsløse kan ordnast jf. pbl. §27-4 . Framtidige tiltak vil vera tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk m.v.

Det ligg i tillegg til vegrett og rett til å leggja vatn, avløp og fiber fram til omsøkt tomt.

Det er pårekeleg at tomte kan sikrast drikkevatt og avlaup, jf. pbl. §§27-1 og 27-2.

Gbnr 322/111 vil etter frådelinga fortsett ha areal over kravet til minimumsareal (650m²) for bustadeigedomar slik det går fram av føresegnene til KDP Meland.

Krav sett til storleik på uteoppfallsareal i KDP vil fortsett vera stetta etter frådelinga. Det vert i søknaden opplyst at dei same krava også vil vera stetta for den nye grunneigedom.

Det vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 20-1 gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1020m² som omsøkt frå gnr. 322 bnr. 111. Parsell 1 er for oppføring av einebustad og parsell 2 er for oppføring av tomannsbustad.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 797/22

Tiltak: Frådeling

Søknadstype: Søknad om fritak frå plankravet samt søknad om løyve til frådeling

Eigedom: Gbnr 322/111

Adresse: Mjåtveitstø 17, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: HKH Bygg og Eiendom AS

Klagar: Tiltakshavar/eigar

Synfaring: Klagar ønskjer synfaring

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 21.07.2022 om klage på avslag på søknad om fritak frå plankravet samt søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 322/111 Mjåtveit. På den nye grunneigedom skal det oppførast ein tomannsbustad.

Vedtaket av 21.07.2022 har følgjande ordlyd:

«VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 vert det gjeve avslag på søknad om fritak frå krav om reguleringsplan for oppretting av ny grunneigedom.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om ny grunneigedom på om lag 1020m² frå gbnr 322/111.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga. Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Historikk

Det er gjeve endringsvedtak for rammeløyve for riving av eksisterande hus på gbnr 322/111 og oppføring av ny einebustad i sak 21/4413 den 12.07.2022. Opprinneleg rammeløyve er gjeve den 26.10.2022. Søknad om endring av vegtrasè, fasade og auking i BYA/BRA og endra farge på bustad vart godkjent i endringsvedtaket. Igangsettingsløyve er gitt den 08.04.2022. Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon og søknad om løyve til oppføring av mur i nabogrense i endringsvedtaket. Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa i sak 21/4413 er planlagt handsama samtidig med noverande klage på frådelling i APM møte den 07.12.2022.

Tiltakshavar opplys at gbnr 322/111 etter frådellinga fortsatt vil ha areal over kravet til minimumsareal (650m²) for bustadeigedomar slik det framgår av føresegnene til KDP Meland. Også krav sett til storleik på uteopphaldsareal i KDP vil fortsatt vera stetta etter frådellinga. Det vert i søknaden opplyst at dei same krava også vil vera stetta for den nye grunneigedom.

Gbnr 322/11 – framtidig parsell 1 og parsell 2

Eigedomen - gbnr 322/111 – er i dag bebygd med eit bustadhus. Det er omsøkt frådelling av eigedomen i to parsellar; parsell 1 og parsell 2 med gjeve avslag på søknaden. Situasjonsskart av 03.02.22 viser at parsell 1 gjeld rammeløyve for ny einebustad. Parsell 2 gjeld rammeløyve for å rive eksisterande bustad samt ein framtidig situasjon med oppføring av tomannsbustad.

Gbnr 322/111 er registrert med eit areal på 1720m² i matrikkelen. Parsell 1 er oppgjeve til å vera om lag 700m². Parsell 2 vert om lag 1020m².

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 21.07.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett. Vedtak av 22.07.2022 er sendt ut den 31.08.2022. Klagen er datert 12.09.2022 og rettidig mottatt (innan rett tid) den 13.09.2022.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Det er krav til reguleringsplan før frådeling kan finne stad på gbnr 322/111.

Plan- og bygningslova §11-9 nr. 1 gir heimel for krav om reguleringsplan i kommuneplan:

§ 11-9. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

1. krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas,
-

Parsellen som vert søkt frådelt ligg i uregulert område som er sett av til framtidig byggjeområde i kommunedelplan for Meland.

I føresegnene til kommunedelplanen (KDP) punkt 1.2.1 er det sett krav til reguleringsplan, i form av

detaljreguleringsplan, før det kan gjevast løyve til oppretting av ny grunneigedom innanfor dette området. Detaljreguleringsplan gjelder eit mindre område og med fleire detaljer rundt utbygginga.

Kommunedelplan (KDP) til Meland pkt. 1.2.1:

1.2 Plankrav, jf. pbl § 11-9, nr 1

1.2.1 Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder områder for bruk av overskotsmassar og masseuttak etter pbl § 11-7 nr. 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader, noverande naust, framtidig idrettsanlegg, framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2 og til framtidige / noverande småbåthamner / flytebyggjer etter pbl § 11-7 nr 6, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-2, jf § 20-1 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11-9 nr 1. For unntak frå plankravet, sjå punkt 2.1.1a og 2.1.1b.

I punkt 2.1.1.a i føresegnene er det opna for fritak frå plankrav ved fortetting av område for bygg og anlegg som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, knytt seg til eksisterande infrastruktur og som er tilpassa eksisterande busetnad i høve høgde, volum,, estetikk og grad av utnytting:

2.1.1a Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebyggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr. 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11-10.nr 1
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2

Fritak kan gjevast for fortetting av område som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan. Administrasjonen meiner at området ikkje i vesentleg grad er utbygd. Fritak kan difor ikkje anvendast i vår sak.

Det uregulerte området er under områderegulering; Områdeplan Mjåtveit Dalstø. Områdeplan er også ein reguleringsplan, men gjelder eit større område og med mindre detaljer rundt utbygginga i motsetnad til ein detaljreguleringsplan.

Korrigeringsplanstatus for gbnr 322/111 i klageomgangen

Det er skrevet i avslaget:

Det vert i søknaden opplyst at parsellen som vert søkt frådelt skal nyttast til framtidig tomannsbustad. Om dette vil vera i tråd med arealplanformålet er usikkert. Kartutsnitt over planutkast, motteken frå Plan- og analyseavdelinga i kommunen, viser at parsellen er teikna som areal for konsentrert småhusbebyggelse.

Dette er feil og korrekt påpekt av klagar. Dette vert retta i klageomgangen. Parsell 2 er ikkje satt av til areal for konsentrert småhusbebyggelse (slik som B13 mørkegul farge). Det er i avslaget forveksla det som Plan og analyse skriv om område B13. Plan og analyse viser til at planformål er BFS-Bustadar frittliggjande (lysegul farge), men at plankartet ikkje er komplett. Det vert vist til at gbnr 322/111 ikkje har eigen benevning om kva type frittliggjande bustad som vil vere i tråd med planformålet. Då plankartet ikkje er komplett og gbnr 322/111 ikkje har eigen benevning, så er det usikkert om planlagt tomannsbustad på frådelt parsell vil vera i tråd med planformålet BFS-Bustadar frittliggjande.

Det kan etter dette ikkje leggast til grunn at frådellinga med framtidig tomannsbustad er i tråd med arealføremålet i motsetnad til klagars påstand. Dette vert eit moment ved vurdering om det kan gis fritak for kravet til reguleringsplan.

Plan- og analyse viser vidare til at det er ei eigedomsgrense mot BFS04. Denne eigedomsgrensa skal truleg fjernast, sjå grensa på kart/foto for utsnitt plankart. Med dagens situasjon, kor plankartet viser eigedomsgrense mot BFS04, så er ikkje gbnr 322/11 ein del av BFS04. BFS04 har oppgitt areal og utnyttingsgrad. Dette tydeleggjerast ved at det er tre område som grenser til gbnr 322/11 som har kvar sin benevning med tittel BSFO samt opplysningar om areal og utnytting. Plankartet viser at gbnr 322/11 er omkretsa av BSFO 4, 5 og 6. Gbnr 322/11 er imidlertid ikkje gitt eiga benevning med tittel BSFO, ei heller opplysningar om areal og utnytting.

På denne bakgrunn kan det ikkje leggast til grunn at gbnr 322/11 er ein del av BFS04 i motsetnad til klagars påstand. Gbnr 322/11 har ikkje eiga benevning med tittel BSFO, ei heller opplysningar om areal og utnytting.

Dispensasjon

Det er ikkje krav til dispensasjon etter pbl. §19-2.

Krav til detaljreguleringsplan

Det er krav til fritak frå plankravet (kravet til detaljreguleringsplan) slik det går fram av Kommunedelplan (KDP) til Meland pkt. 1.2.1 såframt ikkje tiltaket går inn under unntaka etter KDP pkt. 2.1.1 a.

Veg, vatn og avlaup

Det ligg føre vegrett og rett til å leggja vatn, avløp og fiber over parsell 1 for parsell 2 samt over parsell 2 for parsell 1, sjå erklæring av 18.07.2022.

Det ligg føre vegrett og rett til å leggja vatn, avløp og fiber over gbnr 322/16 for parsell 1 og parsell 2, sjå erklæring av 18.07.2022.

Det ligg føre rett for parsell 1 og parsell 2 til å kople seg på private VA- leidningar som er tilkopa offentleg leidningsnett, sjå erklæring av 21.02.2021.

Parsell 1 og 2 er sikra privat rett til veg, vann og avløp.

Kommunen har 08.04.2022 godkjent røyrleggarmelding i sak 22/2778 for ny einebustad på gbnr 322/111 i sak 22/2778, datert 08.04.2022. Gbnr 322/111 er tilknytt offentleg vatn.

Parsell 1 er sikra offentleg vatn – og avløp, jf. pbl. §§27-1 og 27-2.

Det er ikkje lagt fram løyve eller førehandsløyve for tilkopling til offentleg vatn og avløp for den omsøkte tomta som ønskes frådelt – parsell 2.

Parsell 2 er ikkje sikra offentleg vatn – og avløp, jf. pbl. §§27-1 og 27-2.

Tilkomst er teikna i eigedomsgrensa til BFS04, kor eigedomsgrensa truleg skal fjernast. Det er sak 22/5181 gjeve uttale for gbnr 322/111 i høve tilkomst den 06.07.2022:

«Frå vedlegg 12 - «Situasjonsplan HKH Bygg og Eigedom AS Terreng – 220411.pdf» blir det tolka at gbnr: 322/111 og gbnr: 322/109 får ein felles avkøyrsl til PV96328. Samstundes kan det frå vedlegg 10 – «Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Perspektiv.pdf» sjåast ut som dei skal ha kvar sin avkøyrsl til vegen. Det bør avklarast kva situasjon som er den reelle. Det bør være minst mogeleg avkøyrslar til en veg, og vegforvaltninga anbefaler derfor løysninga der dei har felles avkøyrsl til vegen.»

I Sak 21/4413 – gbnr 322/11, så er det i byggesaken gitt godkjent plassering i endringsvedtak for rammeløyve

med avklaring av tilkomst og avkøyrse for ny bustad på gbnr 322/111 dvs. parsell 1.

Parsell 1 er sikra tilkomst og avkøyrse, jf. pbl. §27-4.

Parsell 2 har hatt tilkomst til huset som er gjeve løyve til å rive. I planframlegget er det vist pil for tilkomst. Pil for tilkomst i plankartet gjeld for ein eigedom og ein bustad, dvs. ein bueining. Den avklarar ikkje framtidig situasjon med frådeling til to parsellar med einbustad og tomannsbustad, dvs. 3 bueiningar. Ei heller ligg det føre uttale frå vegavdelinga i høve tilkomst og avkøyrse for parsell 2. Tilkomst må anses å vere uavklart for parsell 2 med framtidig tomannsbustad.

Parsell 2 er ikkje sikra tilkomst og avkøyrse, jf. pbl. §27-4.

Dersom APM vel å gje fritak frå plankravet, så kan det ikkje gis løyve til oppretting av ny grunneigedom som omsøkt da vatn- og avløp samt tilkomst og avkøyrse ikkje er sikra for parsell 2, jf. pbl. §§27-1 -27-4. APM kan i sitt vedtak gje ei innstilling om det er ønskeleg å gje løyve til frådelinga når vatn- og avløp samt tilkomst og avkøyrse er sikra. Saka kan da sendast tilbake til kommunedirektøren for ny oppfølging av søknaden. Om det vert gjeve løyve frå APM må erklæringane tinglysast samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnboka.

Uttale frå annan styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om fritak på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

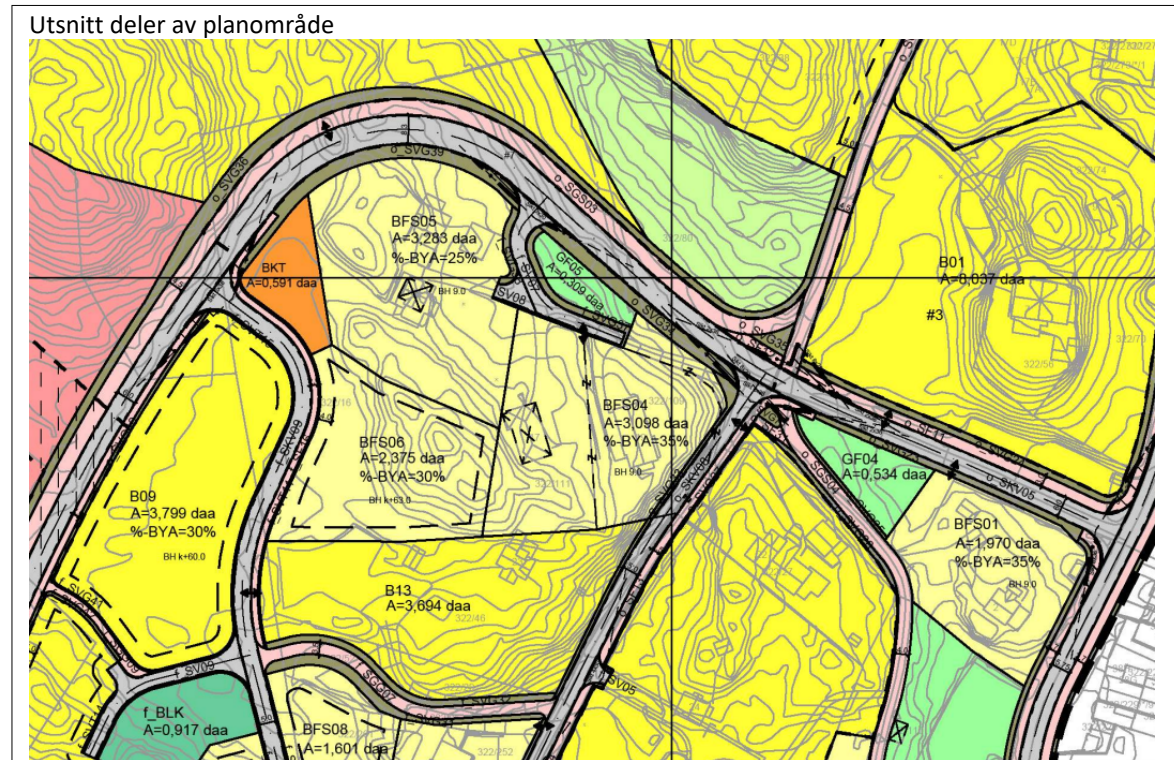
Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

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

Kart/foto

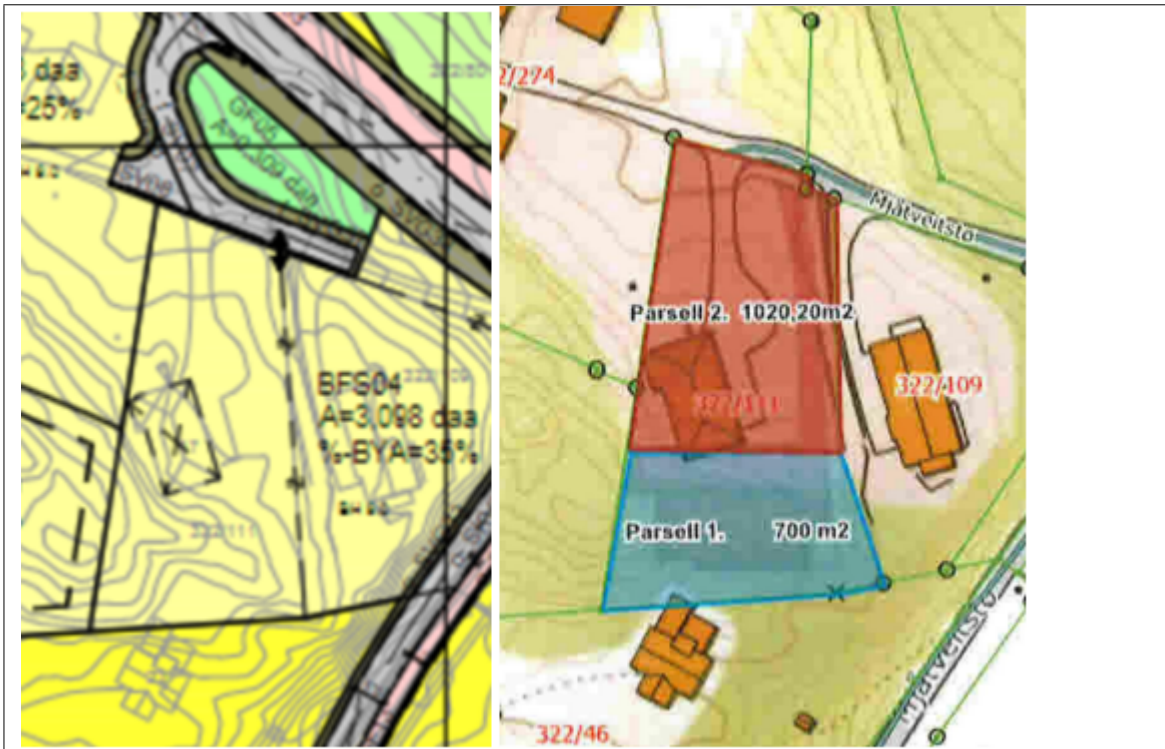


Plankartutsnitt frå planavdelinga -
gbnr 322/111.

Situasjonskart av 03.02.22, parsell 1 og 2.

Parsell 1- Rammeløyve ny einebustad.

Parsell 2 – Rammeløyve for å rive eksisterande bustad,
frådelt parsell og ønskje om framtidig tomannsbustad



Sak 21/4413 - endringsvedtak for rammeløyve den 12.07.2022

Opprinneleg plassering, parsell 1

Omsøkt og godkjent endra plassering, parsell 1



Norge i bilder

Mørkegrønn = framtidig situasjon med veg og ny eienebustad



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Klagar har påbegynt arbeidet i tråd med gjeldande løyver til å føre opp ny einebustad. Denne bustaden er seld. I kjøpekontrakten er tomtestorleik oppgeve som vist i søknad om deling. Søknad om deling er knytt opp mot pant i eigedom. Frådelinga vil gje moglegheit for pantsetting av parsell 1 og parsell 2 som fritt omsettelege eigedomar med kvar sitt gards- og bruksnummer. Dette er privatrettsleg avtalt i signert kjøpekontrakt med eigarane av det nye bustadhuset. Forventa innflytting er 01.03.23.

Oppretting av ny grunneigedom vil ikkje føra til ny bustad på eigedomen og dermed ikkje være uheldig for trafikale løysingar for gåande og køyrande, då det allereie ligg føre godkjend løyve om riving av eksisterande og oppføring av ny bustad.

Det er framleis uklart når områdeplanen Dalstø-Mjåtveitstø vert godkjend. Det er naudsynt med søknad om fritak frå plankravet og søknad om frådeling.

Avslutningsvis vert det vist til tidlegare deling av eigedom 322/16 med saknr: 20/18501 .

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak plankravet. Plankravet gjeld kravet til detaljreguleringsplan før det kan opprettast ny grunneigedom. Omsynet bak plankravet er å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Infrastruktur vert løyst i plan ved at det gis løysning på veg/avkøyrse, vatn og avlaup. Plankravet sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelse §1-1.

Parsellen er ikkje sikra lovleg vassforsyning i samsvar etter pbl. §27-1. Parsell 2 er ikkje sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. §27-2. Parsell 2 er ikkje sikra lovleg avkøyrse i samsvar med pbl. §27-4. Tilkomst/avkøyrse, vatn og avlaup er viktig infrastruktur som vert løyst i plan.

Då plankartet ikkje er komplett og gbnr 322/111 ikkje har eigen benevning, så er det usikkert om tomannsbustad vil vera i tråd med planformål BFS-Bustadar frittliggjande

Gbnr 322/11 ikkje er gitt eiga benevning med tittel BSFO samt opplysningar om areal og utnytting. Kva som vert status for gbnr 322/111 når eigedomsgrensa til BFS04 truleg vert fjerna, er ikkje avklart.

Kommunedirektøren viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Saka har vore til ei enkel høyring hjå Plan- og analyseavdelinga i kommunen. Plan for området er under arbeid. I uttalen syner dei blant anna til at planformål og tilkomst til eksisterande hus på nabotomta er uklar.»

Kommunedirektøren finn det uheldig å frådele eigedomen da infrastruktur ikkje er på plass, det er usikkert om tomannsbustad vil vera i tråd med planformål BFS-Bustadar frittliggjande samt at kommunedelplanen legg opp til at tomtegrensa mellom gbnr 322/111 og BFS04 skal fjernast.

Det er ikkje riktig slik klagar hevdar at oppretting av ny grunneigedom ikkje vil føra til ny bustad på eigedomen og dermed ikkje være uheldig for trafikale løysingar for gåande og køyrande, då det allereie ligg føre godkjend

løyve om riving av eksisterande og oppføring av ny bustad.

Kommunedirektøren presiserer at nytt løyve for riving av eksisterande einebustad og løyve til oppføring av ny einebustad medfører at ein bueining vert erstatta med ein ny bueining. Det vert difor 1 einebustad og 1 framtidig tomannsbustad (2 einingar) som endrar tal bueiningar frå 1 til 3 på same areal. Dette vil også klart endre den noverande trafikale situasjonen i området. Det vil også sette tilside plankravet og undergrave føremålet med plankravet i eit område som treng felles løysingar og heilskapleg vurdering, særleg i høve tilkomst/avkøyrse slik vegavdelinga har vektlagt.

Kommunedirektøren viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden

«Sjølv om oppretting av ny grunneigedom i seg sjølv ikkje vil føra til auka belastning på området vil eit nytt hus føra til det. Det vil vera uheldig med tanke på trafikale løysingar for gåande og køyrande.

Klagar har påbegynt arbeidet i tråd med gjeldande løyver til å føre opp ny einebustad. Denne bustaden er seld. I kjøpekontrakten er tomtestorleik oppgjeve som vist i søknad om deling. Søknad om deling er knytt opp mot pant i eigedom. Frådelinga vil gje moglegheit for pantsetting av parsell 1 og parsell 2 som fritt omsettelege eigedomar med kvar sitt gards- og bruksnummer. Dette er privatrettsleg avtalt i signert kjøpekontrakt med eigarane av det nye bustadhuset.

Kommunedirektøren viser til at personlege omsyn ikkje er ein del av dei omsyna som plankravet skal ivareta. Ved å nytte analogisk tilnærming (ser hen til anna lovverk/rettsreglar), så vil det etter ein dispensasjonsvurdering etter pbl. §19-2 førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn.

Kommunedirektøren viser til at økonomiske omsyn er ein gjengangar når det kommer til fritak frå plankravet. Økonomisk omsyn har svært liten vekt i vurderinga då vurderinga skal vektlegge objektive kriterie og ikkje subjektive ønskjer. Det er i vår sak ingen særskilte omstende som gjer det naudsynt å tilgodese utbygger og kjøpar sin private avtale om å kunne pantsette to fritt omsettelege eigedomar. Det er difor ingen grunn til å tilgodese utbygger og kjøpar sin private avtale om kjøp og sal. Ved å tilgodese økonomiske omsyn, kan kommunen fort komme i ein situasjon, der kommunen nærmast vert ein «aktør» å rekne med ved kjøp og sal av privat eigedom.

Etter ei konkret heilskapleg vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje fritak frå krav om reguleringsplan ikkje er oppfylt.

Kommunen gjev ikkje fritak frå kravet om detaljreguleringsplan. Når det ikkje vert gjeve fritak frå plankravet, er

søknaden i strid med punkt 1.2.1 i kommunedelplanen. Det vert difor gjeve avslag på søknad om deling.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for å gje fritak frå krav om reguleringsplan er oppfylt

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Kommunedirektøren forstår det slik at fritak frå plankravet sin presedensverknad og det ulovfestet kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen opp til kommunen så fremt omsyna bak plankravet er oppfylt.

Kommunedirektøren viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Eit fritak frå plankravet i saka vil lett kunne skape presedens i andre saker.»

Presedensverknaden er tilstades dersom det gis løyve til utbygging utan detaljreguleringsplan. Vidare utbygging i området vil skje utan detaljreguleringsplan og utan heilskaplege løysingar. Det vert ein bit for bit utbygging utan at området får den detaljreguleringa som er naudsynt, særleg for gbnr 322/111 som har ein uavklart situasjon i høve tomtegrense, arealføremål og grad av utnytting. Vidare vil ein utbygging utan detaljreguleringsplan undergrave kommunedelplanen sitt krav til ein detaljert styring av utbygginga i området.

Fritak frå detaljreguleringskravet sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje slikt fritak.

Klagar påberoper seg også ulovfesta likebehandling for rettsleg og faktisk lik saker. Rettsleg like saker vil til dømes vere der lov og plangrunnlag er likt. Faktisk like saker vil til dømes vere der tiltaka er dei same og omstende rundt tiltaka er likt.

Utbyggar viser til tidlegare deling av eigeendom 322/16 med saknr: 20/18501. Det var her gitt løyve til deling den 07.01.2021 for ny grunneigedom med det føremål å sette opp ny bustad og garasje på om lag 3900m² frå gbnr 322/16. Kravet til fritak frå plankravet gjaldt for same planområde som i vår sak. I denne saka, så synast tilkomst, vatn og avløp sikra i samsvar med §§27-1, 27-2 og 27-4 og i samsvar med arealføremål og planen elles. Dette er ulikt vår sak der gbnr 322/111 har ein uavklart situasjon i høve tomtegrense, arealføremål og grad av utnytting.

Det ligg føre rettsleg likskap, men ikkje faktisk likskap i sakene. Då vilkåra er kumulative (begge vilkår må vere oppfylt), vil det ikkje vere usakleg forskjellsbehandling å ikkje sjå hen til sak 20/18501. Klagar vert ikkje høyrte med sitt krav om likebehandling for sak 20/18501 samanlikna med noverande sak 22/3672.

Dersom APM likevel vel å gje fritak frå detaljreguleringskravet ber kommunedirektøren om at følgjande vilkår vert stetta før løyve til oppretting av ny grunneigedom vert gjeve:

1. Vatn- og avløp samt tilkomst og avkøyrsel vert sikra for parsell 2, jf. pbl. §§27-1 -27-4, før løyve til frådelinga kan gis.
2. Dei privatrettslege erklæringane må tinglysast samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnboka.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom fram til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome fram til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

13.09.2022	Klage på avslag om deling	1800046
13.09.2022	Epostmelding - Klage på avslag om deling av eidegom	1800045
13.09.2022	17018_Furefjellet_Illustrasjon_Delfelt B4_04.02.2021_A2	1800047
13.09.2022	17018_Plankart_Furefjellet_07_05.04.2022_A0	1800048
30.08.2022	Svar på søknad om utvida bruk avkøyrslø - fv. 564 - gnr. 322 bnr. 111 - Alver kommune	1792326
31.08.2022	Avslag på søknad om oppretting av ny grunneidegom - gbnr 322/111 Mjåtveit	1777943
02.05.2022	Søknad om oppretting av ny grunneidegom - gbnr 322/111 Mjåtveit	1732576
02.05.2022	Søknad om fritak frå plankrav for deling av eidegom - gbnr 322/111 Mjåtveit	1732577
02.05.2022	Erklæring om rett til å kopla seg på privat VA-leidning	1732578
02.05.2022	Situasjonskart	1732579
08.01.2021	Løyve til deling - gbnr 32216 Mjåtveit	1494485
25.11.2020	Situasjonskart	1479153
17.11.2022	Tilleggsdokumentasjon - Signerte erklæringer - gbnr 322/111 Mjåtveit	1837511
29.11.2022	Signerte erklæringer	1837512
13.07.2022	Endringsvedtak - Rive eksisterande bygg, bygge ny bustad - gbnr 322/111	1761258
11.04.2022	Igangsettingsløyve for riving av eksisterande bustad og etablering av veg - gbnr 322/111	1721098
28.10.2021	Fritak frå plankrav og rammeløyve til riving av eksisterande bustad, grunn- og terrengarbeid, samt oppføring av ny einebustad - gbnr 322/111 Mjåtveit	1618159
24.11.2022	Løyve til deling - gbnr 32216 Mjåtveit	1841475
24.11.2022	Situasjonskart - gbnr 322_16 Mjåtveit	1841476