



Stian Tverberg
Indre Haugsdal 536
5984 Matredal

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/878 - 23/7482

Saksbehandlar:
Jan Kvingedal
jan.kvingedal@masfjorden.kommune.no

Dato:
06.09.2023

Melding om delegert vedtak - Søknad om oppretting av ny festegrund for fritidshus - gbnr 53/1 og 53/2

Me syner til søknad motteke frå 27.09.22, 02.01.23 og 21.05.23

Administrativt vedtak. Saknr: 085/2023

Tiltakshavar: Stian Tverberg
Søknadstype: Søknad om løyve deling av grunneigedom og dispensasjon

VEDTAK:

Masfjorden kommune ved rådmannen gjev med heimel i §19-2 i plan - og bygningslova avslag på søknad om dispensasjon frå planformål for oppretting av ny festegrund for fritidsbustad på gbnr. 53/1 og 2, Tverberg

Grunngjeving: Området det er søkt oppretting av ny festegrund for ligg i kommuneplan for Masfjorden 2018-2030 avsett til LNF med spreidd bustadbygging og ei oppretting av festegrund til fritidsbustad vil då ikkje vera i samsvar med overordna plan. Det vart ved byggesakshandsaminga når hytta vart oppført i 1998 gjort klart at denne ikkje kan frådelast frå eigedommen den ligg på, men skulle vera ein del av næringsgrunnlaget på garden , då en vart bygd som utleiehytte. Administrasjonen vurderer at hensynet bak arealføremålet vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeve dispensasjon. Ein kan heller ikkje sjå at fordelane med å gje dispensasjon i saka er vesentleg større enn ulempene. Saka har og vore handsama i 2010/11, då hytta vart søkt frådelt frå 53/1 og det vart då konkludert med at det ikkje førelåg særlege grunnar for å gje dispensasjon. Ein finn ikkje at det noko har endra seg sidan den gong.

Heimel: Plan -og bygningsloven §19-2 og Kommuneplan for Masfjorden 2018 - 2030.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.3	Dispensasjon frå arealformål, mindre tiltak	1	5.800,-
	Totalt gebyr å betala		5.800,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av festegrunn på gbnr. 53/1 og 2 på Tverberg i Masfjorden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF, spreidd bustadbygging

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planformål.

Det er søkt dispensasjon med grunngjeving i at det det i praksis var dei som no ynskjer å få oppretta festegrunn som tok kostnaden med å føra opp hytta, men den vart ført opp i grunneigars namn i påvente av at det skulle verta endringar i administrasjonen i kommunen.

Landbruksfagleg uttale

Saka har vore vurdert av landbruksavd. i kommunen og det er vurdert at saka ikkje treng handsamast etter jordlova.

Uttale frå anna styresmakt

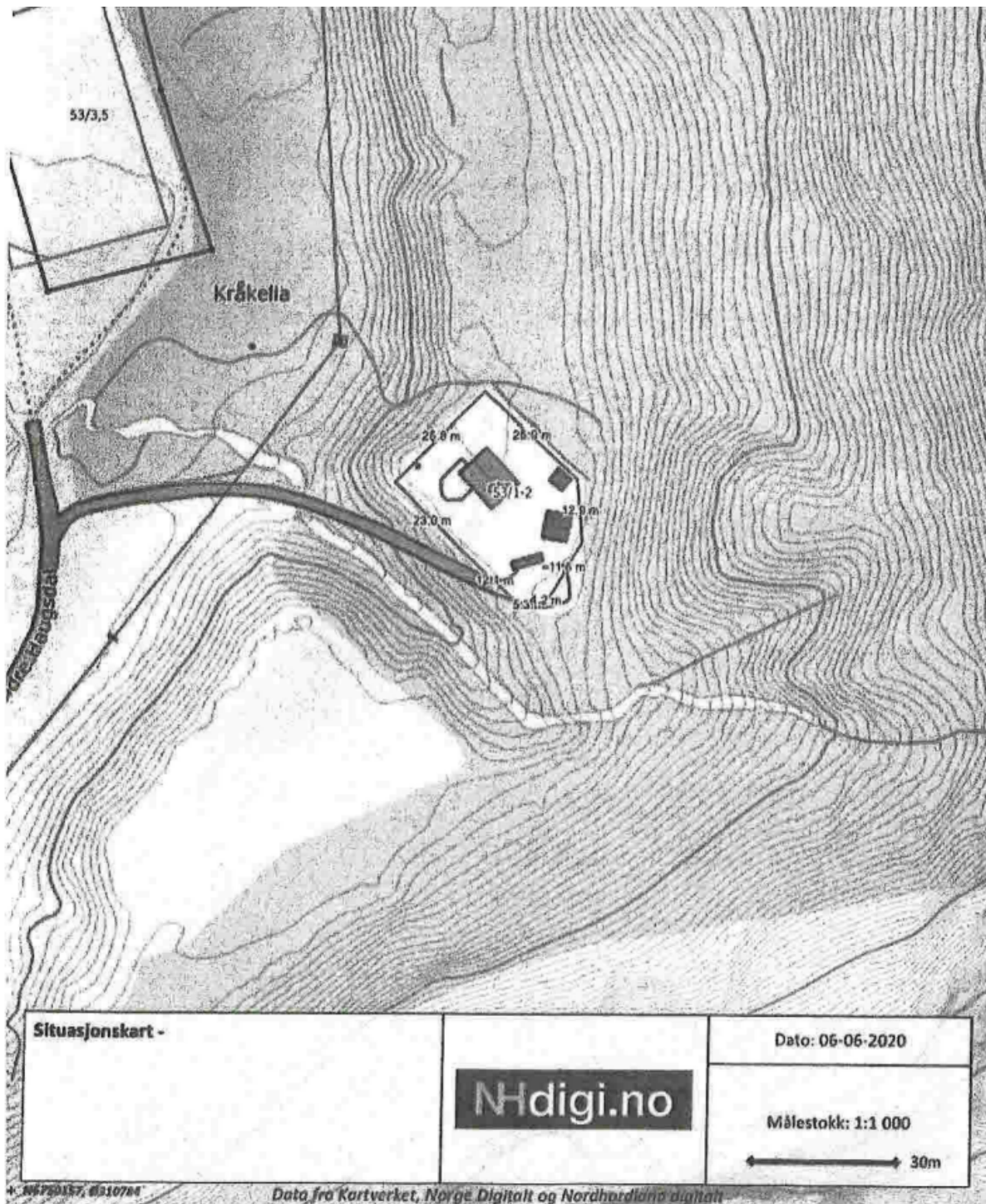
Søknad er sendt til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Dei har ikkje gjeve fråsegn i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.06.20.



Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst at hytta har privat vassforsyning og avløp. Det er lagt ved søknad erklæring som gir bruksrett til vatn og avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Søkjar opplyser at hytta har privat veg frå ein veg som vart bygd til grendahuset i bygda, før hytta vart sett opp. Det er uklart kor tid denne vegen vart bygd og etter at søkjar har gjort henvending til Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune kan ikkje dei finna noko dokumentasjon på løyve til avkjørsle for denne vegen. Det vart sett som eit vilkår i vedtaket i 1998, då hytta vart byggesakshandsama at søknad om avkjørsle skulle godkjennast av vegkontoret. Det kan sjå ut til at dette ikkje har vore gjort, det føreligg i allefall ikkje noko dokumentasjon hverken hos Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune eller Masfjorden kommune på dette.

Det er lagt ved søknad erklæring som gir bruksrett til veg.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Aksemkart viser at eigedommen må vurderast i forhold til snøskred, jordskred og steinsprang før det evt. gjevast løyve til frådeling om ein finn at det kan gjevast dispensasjon i forhold til planformål.

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 føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

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. Om ein fann å gje dispensasjon frå planformål, ville ein setja som vilkår at området måtte vurderast i forhold til skredfare før ei frådeling/oppretting av festetomt vart vedteken.

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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å ikkje gje dispensasjonar frå planformål når dette er i strid med overordna plan, om ein ikkje finn klare grunnar for anna. Unntaka er viss det er til allmennyttige formål, slik som for nettstasjonar, offentleg veg osv.

Det vil vera uheldig å opna for etablering av hytter i eit areal som i kommuneplan er avsett til bustad, då det ikkje er ynskjeleg å blanda ulike typar bruk, då brukargruppene ofte har ulike interesser.

Det var og klårgjort den gong hytta vart oppført at den ikkje kunne skiljast frå bruket den vart sett opp på. Den gong låg hytta i LNF-området, der det i kommuneplan var opna for å byggja utleiehytter for å styrkja næringsgrunnlaget på gardane. Søknad om frådelling vart og handsama i 2010/2011 administrativt og politisk og det vart gjeve avslag på frådelling. Vedtaket vart og sendt til vurdering hos Statsforvaltar/ Fylkesmannen, der avslaget vart stadfesta. Då var status i kommuneplan LNF, kan bustad. Status i kommuneplan er framleis LNF-, kan bustad. Ein kan ikkje sjå at tilhøva no har endra seg i høve til førre gong den vart handsama.

Det vert i søknad no opplyst at de er dei som har brukt hytta som har teke kostnaden med oppføringa av henne. Det er ingen tvist om dette, sjølv om hytta står på grunnen til søkjar. Dette har ein ikkje vektlagt ved vurderinga.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå planformål.

Med helsing

Roald Kvingedal
teknisk sjef

Jan Kvingedal
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Stian Tverberg

Indre Haugsdal
536

5984

Matredal