



Sigvald Kvinge
Sleirsvegen 632
5986 HOSTELAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/834 - 20/5805

Saksbehandlar:
Thomas Skår
thomas.skar@masfjorden.kommune.no

Dato:
16.06.2020

Melding om delegert vedtak - søknad om dispensasjon for oppretting av tre matrikkeleiningar til bustadføremål gbnr 38/10

Vi syner til søknad motteke den 02.04.2020.

Dersom du er part i saka med klagerett vil du også få vedlagt saksutgreiinga.

Administrativt vedtak. Saknr: 083/2020

Masfjorden kommune ved rådmannen viser til plan- og bygningslova § 19-2 og § 20-1 m og godkjenner søknad om dispensasjon frå kommuneplan 2018-2030 for oppretting av tre matrikkeleiningar til bustadføremål gbnr 38/10.

Grunngjeving: Kommuneplanen opnar for 2 nye bueiningar i planperioden for aktuelt område og det søkast no dispensasjon for oppretting av 3 tomter til bustadføremål. Det er eit føremål med søknaden at ein samler bustadtomtene på ein plass for å få ei fortetting av bustadtomtane, noko som er med på å redusere belastningen for landbruksdrifta på garden. Verken bustad eller tilkomstveg til arealet går gjennom gardstunet. Plassering er særst gunstig med avstand til driftsbygning på 150 meter og 50 meter til offentleg veg. Omsynet til kommuneplanen vert ikkje vesentleg tilsidesatt med å gjeve dispensasjon i dette høve.

Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar for godkjenning av søknad om dispensasjon, i samsvar med plan- og bygningslova § 19-2.

Heimel: Plan- og bygningslova § 19-2, § 20-1 m 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 delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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 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
9.1.5	Andre typar dispensasjon frå plan, lov eller føresegn	1	5900,-
11.1.2.a	Deling i samsvar med arealformål men der grensene ikkje er fastsett i godkjent plan	1	4200,-
	Totalt gebyr å betale		10 100,-

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.

Med helsing

Roald Kvingedal
teknisk sjef

Thomas Skår
sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur

Kopi til:

Kjersti Furnes Soltvedt

5913

MASFJORDNES

Mottakarar:

Mottakarar:

Sigvald Kvinge

Sleirsvegen 632

5986

HOSTELAND

Saksutgreiing:**1. Bakgrunn**

Det er i søknad mottatt 02.04.2020 søkt om dispensasjon frå Masfjorden kommuneplan 2018-2030 for oppretting av tre matrikkeleiningar til bustadføremål gbnr 38/10.

2. Uttale

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Vestland Fylkeskommune 03.04.2020.

Kommunen mottok uttale frå Vestland Fylkeskommunen datert 22.04.2020 der det mellom anna står fylgjande: «Slik vi forstår det ønskjer ein å opprette 3 bustadtomter i eit LNF-område der ein innanfor planperioden har høve til å opprette 2 bustadtomter. Vestland fylkeskommune ved Infrastruktur og veg har ikkje vesentlege merknadar til dette.

Vi vil likevel påpeike at dersom det vert eit positivt vedtak i denne saka, så må ein søkje om utvida bruk av avkøyrsløp på Fv 570. Ved ein eventuell handsaming av utvida bruk av avkøyrsløp vil Vestland fylkeskommune leggje til grunn avkøyrsløsløysing som er ein del av reguleringsplanen for Fv 570 Einestrاند – Kvingo. Vidare vil vi minne om at Fv 570 har ei byggjegrænse på 50 meter. Det skal søkjast Vestland fylkeskommune om dispensasjon frå byggjegrænse dersom dette vert aktuelt.»

Fylkesmannen i Vestland seier fylgjande i uttale datert 27.04.2020: «Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine føresegner ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Vi viser til at arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Kommuneplanen til Masfjorden er ganske ny og det vart ifølgje søknaden vurdert i den prosessen å redusere tal einingar i dette LNF-spreidd området. Fylkesmannen meiner på den bakgrunn at det er konkret vurdert at ein ikkje ynskjer fleire enn to nye bustader her. Vi viser til at kommuneplanen sin arealdel skal fastsette framtidig arealbruk for området jf. pbl. § 11-6. Ein dispensasjon i denne saka kan gjere det meir utfordrande for kommunen å styre etter kommuneplanen i LNF-spreidd områda.

Etter det vi kan sjå går også deler av tilkomstvegen over fulldyrka mark i ordinært LNF-område. Vi meiner difor det også må søkast dispensasjon frå LNF-formålet for tilkomstvegen. Fylkesmannen meiner det er problematisk at tilkomstvegen skal gå over fulldyrka mark, sjølv om det berre er eit lite stykke. Alternative tilkomststar bør vurderast.

Søknaden er nabovarsla i samsvar med plan- og bygninglova § 21-3. Det føreligg ingen merknader til søknaden.

3. Fakta

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for oppretting av 3 matrikkeleiningar til bustadføre mål gbnr 38/10.

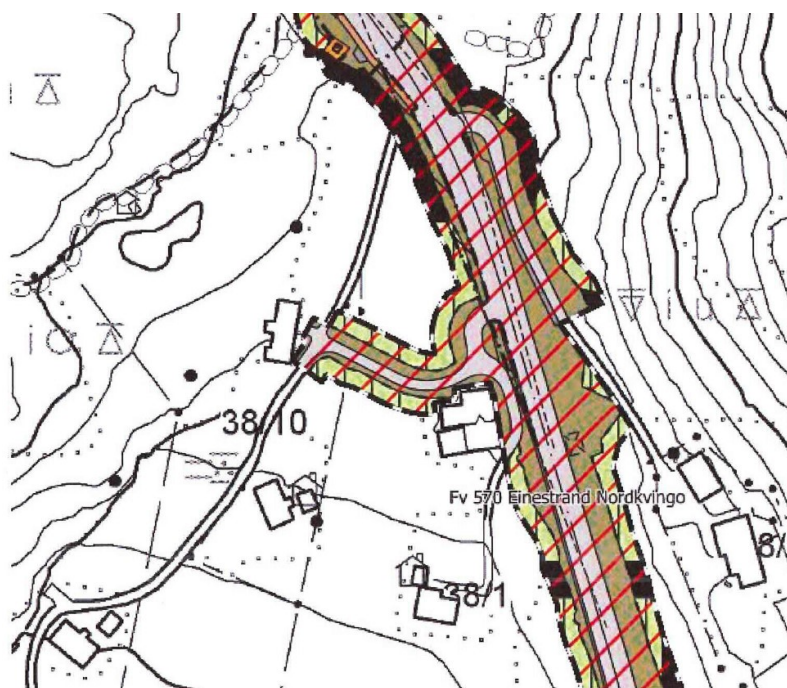
I kommuneplanen sin arealdel er det meste av det omsøkt området sett til LNF- spreidd bustadbygging, men litt av tilkomstvegen går over ordinært LNF-område. Kommuneplanen opnar for 2 nye bueiningar i planperioden for aktuelt område og det søkast no dispensasjon for oppretting av 3 tomter til bustadføre mål.



Statens Vegvesen har i brev datert 13.06.2019 sagt fylgjande om avkøyrslø til Fv570: «Omsøkte avkøyrsløspunkt er i gjeldande reguleringsplan flytta nokre meter sørover. Vi vurderer at framtidig bustadbygging i området kan finne stad med denne nye avkøyrslø som tilkomst til Fv 570. Ny avkøyrslø er også tilkomst til gbnr 38/1 som må ha tilgang på denne. Under følger utsnitt av reguleringsplanen med påkopling på Fv 570.

Vi oppfattar at ein ønskjer ei anna tilkomst til Fv 570 enn det reguleringsplanen legg opp til. Likevel er det denne planen som styrer arealbruken langs vegen og tilkomst til han. Vi ber om at ein vurderer ny tilkomst til Fv 570. Statens vegvesen ser å kunne vere positiv innstilt til å gje avkøyrsløype for dei 3 bustadane med den løysinga for tilkomst som reguleringsplanen legg til grunn.»

Under vises reguleringsplan for Fv570 Einestrand-Nord Kvinge der ny avkøyrsløype til Fylkesveg er teikna inn.



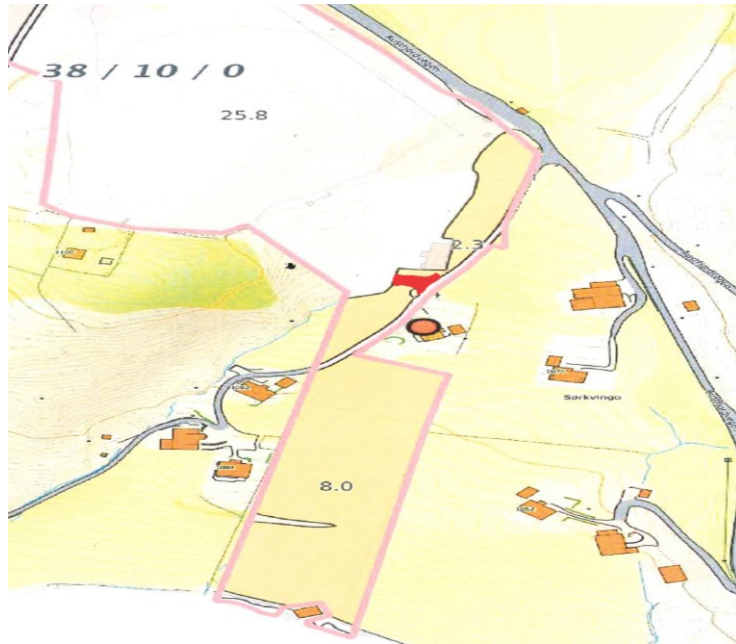
Utsnitt av reguleringsplan Fv 570 Einestrand – Nord-Kvinge i Masfjorden kommune

Landbruk:

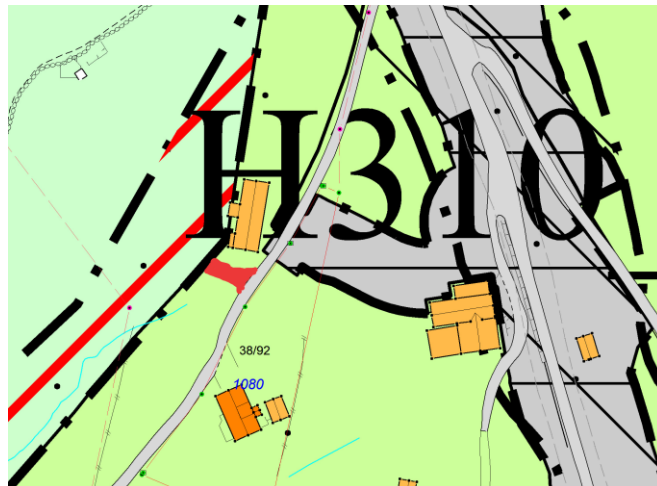
Alt omsøkt areal har slik bonitet etter AR5: Åpen fastmark, impediment, ikkje tresatt og grunnlendt. Vegen går over fulldyrka areal, men der den er planlangt er det ca 10-12m lengde så med 3m vegbreidde går her med 0.040 dekar. Dette kan enkelt kompensast med tilsvarende utviding av eksisterande fulldyrka areal. Etter jordlova skal ein ikkje byggja ned dyrka eller dyrkbart areal, men i dette tilfellet vil ein rå til at vegen går som planlakt då her med avbøtande tiltak ikkje byggjer ned innmarsareal i det heile.

Landbrukskontoret rår til at vegen går som omsøkt då dette er det beste alternativet vurdert ut frå jordlov, kulturlandskap, landbruksdrift, kostnad og estetikk. Steingarden ein passerar har ein opning der traseen går og vert difor ikkje råka. At ein restaurerer nemnde uthus er positivt. Grunna den dårlege boniteten kan ikkje arealet nyttast til jord- eller skogbruk. Plasseringa er difor særleg gunstig. Avstand til driftsbygg i drift er 150m og offentleg veg 50m.

På kart under er det markert med raudt det areal av fulldyrka jord som går vekk til etablering av veg.



Det er også søkt dispensasjon frå LNF-føremål for ein liten del av tilkomstveg til tomtene. Den delen av vegen som kjem på ordinært LNF-område er vist med raud tusj markert ved sidan av driftsbygning på kart under. Det vert vurdert som at dispensasjon frå LNF-formål for tilkomstveg ikkje vil påverke drift av gardsbruk nevneverdig.



4. Vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er satt av til i arealdelen til kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg

tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gjeve dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seie at alle vilkåra må vere oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

Vedrørande dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regional rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Det er eit føremål med søknaden at ein samler bustadtomtene på ein plass for å få ei fortetting av bustadtomtane, noko som er med på å redusere belastningen for landbruksdrifta på garden. Verken bustad eller tilkomstveg til arealet går gjennom gardstunet. Plassering er særst gunstig med avstand til driftsbygning på 150 meter og 50 meter til offentleg veg. Omsynet til kommuneplanen vert ikkje vesentleg tilsidesatt med å gjeve dispensasjon i dette høve.

Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar for godkjenning av søknad om dispensasjon, i samsvar med plan- og bygningslova § 19-2.

5. Konklusjon

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for oppretting av tre matrikkeleiningar til bustadføremål gbnr 38/10 vert godkjent som omsøkt, jf. vedtak.