



Robert Blom
Ingeskjeret 14
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/426 - 17/7131

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
10.04.2017

Godkjenning - Dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Arealoverføring

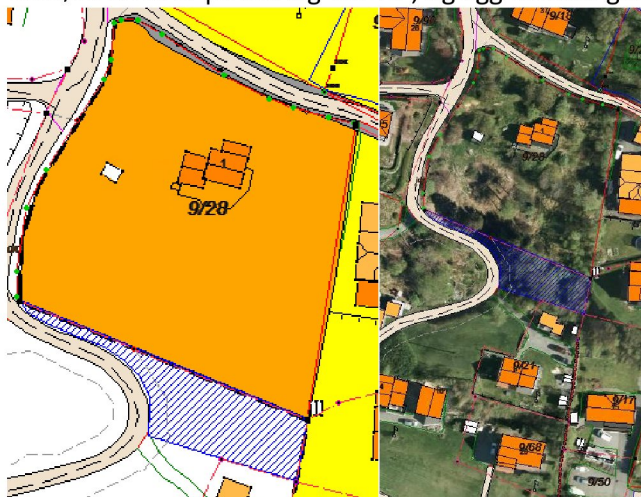
Administrativt vedtak. Saknr: 97/2017

Saksutgreiing:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført motteke 13.2.2017 har Robert Blom (eigar av gbnr 9/2) og Oddbjørn Meland (tiltakshavar og eigar av gbnr 9/28) søkt om arealoverføring mellom gbnr 9/2 (LNF-eigedom) og gbnr 9/28 (bustader/fritidsbustader) på Hjertås i Meland kommune. Bakgrunnen for søknaden utviding av tomteareal til planlagt bygging og fortetting av gbnr 9/28 til bustadføre mål.

Omsøkt areal er på om lag 450 m², og ligg mellom gbnr 9/28 og 9/21, arealet er i dag dekt med skog.



Blå skravering viser omsøkt areal, som skal leggjast til gbnr 9/28.

Nabovarsling:

Postadresse
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt
www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Tiltaket er nabovarsla i perioden 7.2 – 11.2.2017 i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og Statens vegvesen. Det er frå Statens vegvesen uttalt i brev dagsett 20.3.2017 at dei har ingen merknader til kommunen si sakshandsaming i saka. Dei andre høyringsinstansane har ikkje uttalt seg.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 9/2 er ein landbrukseigedom som i følgje matrikkelen har eit samla areal på om lag. 111 daa. Eigedommen er bebygd med eit våningshus, einebustad, naust og landbruksbygning. Arealet som blir søkt overført er i markslagskartet AR5 vist som skogareal. Arealet ligg heilt i utkanten av gbnr 9/2, til dels innklemmt mellom mottakareigedom og gbnr 9/21 som er ein bebygd bustadtomt.

Gbnr 9/28 er regulert av reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane til fritidsbustad. På denne eigedommen står det i dag ei hytte. Planen åpner for at eksisterande hytter kan byggjast om til heilårsbustad, og vidare at tomteområdet kan fortettast. Omsøkt tiltak inneber at 450 m² av område avsett til LNF-formål blir overført til gbnr 9/28 og som seinare inngår i utnyttingsgraden for bustad og kan bebyggast og fortettast i tråd med reguleringsplanen for Mjukebakkane/Mongsedalen til bustader. Totalt vil denne eigedommen då få eit tomteareal på 3726 m².

Overføring av dette arealet krev dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel. Arealoverføringen krev vidare samtykke etter jordlova § 12 (deling) og er eit søknadspliktig tiltak etter Plan- og bygningslova (Pbl) § 20-1 bokstav m.

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap.1 og § 19-2

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken *”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”*.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå «*planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon. Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Kommuneplanen sin arealdel, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

Omsyna bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Administrasjonen ser ikkje ulemper ved tiltaket. Arealet ligg heilt i utkant av gbnr 9/2. Denne eigedommen har frådelt fleire eigedommar tidlegare, som gjer at dette arealet ligg innklemt mellom ein bustadtomt og tilkomstveg i området. Mottakareigedom grensar til arealet og i søknaden er det opplyst at arealet brukt til skogbruk er uegna. Kommunen finn at dispensasjonssøknaden ikkje inneber tiltak som har negativ verknad på natur-, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap.

Naturmangfaldlova:

Det er ikkje registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden.

Jordlova § 12 (arealoverføring):

Tiltaket gjeldt at eit areal på 450 m² som ligg som skogareal blir overført frå gbnr 9/2 til gbnr 9/28 og seinare nyttast til bustadføremål. Arealoverføringen som omsøkt vil etter administrasjonen sitt syn ikkje føre til endring av bruksstrukturen i landbruket. Arealet ligg til dels innklemt, og grensar til mottakareigedom. Arealet har mindre verdi for landbruksdrifta, og av denne bakgrunn, med heimel i jordlova § 12, godkjenner kommunen arealoverføring frå eigedommen som omsøkt.

Vurdering av vilkåra for deling/arealoverføring, jf pbl § 20-1 bokstav (m):

Arealoverføring er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-1 bokstav m. Det er ikkje krav til bruk av ansvarleg føretak, jf 20-1, 3. ledd, siste punktum. Arealoverføring som omsøkt kjem ikkje i konflikt med Pbl §§ 26-1 eller 28-1 (bygggrunn, miljøtilhøve). Arealoverføringa inneber heller ikkje at eigedomane vert endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at parsellane vert uegna ved framtidig utnytting, jf pbl § 26-1.

Samla vurdering

Kommunen finn at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og vert godkjent som omsøkt, jf vedlagt situasjonsplan journalført motteke 13.2.2017. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal vert fastlagd i samsband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Vidare saksgang

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Vedtak

«Meland kommune godkjenner i medhald av plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for arealoverføring av 450 m² frå gbnr 9/2 til gbnr 9/28 jf søknad journalført motteke 13.2.2017.

Vidare godkjenner Meland kommune i medhald av pbl § 20-1 bokstav m, søknad om arealoverføring av omsøkt areal frå gbnr 9/2 til gbnr 9/28 på 450 m2 og gjev samtykke etter jordlova § 12 i samsvar med søknad journalført motteke 13.2.2017.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal vert fastlagt i samsband med gjennomføring og oppmålingsforretning etter matrikkellova. Overføringa inneber at omsøkt areal inngår i utnyttingsgraden for bustad og kan bebyggast og fortettast i tråd med reguleringsplanen for Mjukebakkane/Mongsedalen til bustader.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedsregistrering, jf pbl § 21-9.

For grunngjevinga av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor».

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

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, 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. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. 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

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt
byggjesakskonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om arealoverføring frå GBNR 9/2 til 9/28

Situasjonskart

Søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen

9-28 1_1000

9-2 1_3000

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	Kommunal- og samfunnsplanavd.	5020	BERGEN
Hordaland Fylkeskommune	Regionalavdelinga	5020	BERGEN
Statens vegvesen Region vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER

Mottakere:

Oddbjørn Meland	Melandsvegen 279	5918	FREKHAUG
Robert Blom	Ingeskjeret 14	5918	FREKHAUG