



Jan Erik Fjeldsbø
Orrhøyflaten 3
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2045 - 17/17367

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

Dato:
27.09.2017

Godkjenning GBNR 9/10 og 9/148 - Løyve til arealoverføring

Administrativt vedtak. Saknr: 235/2017

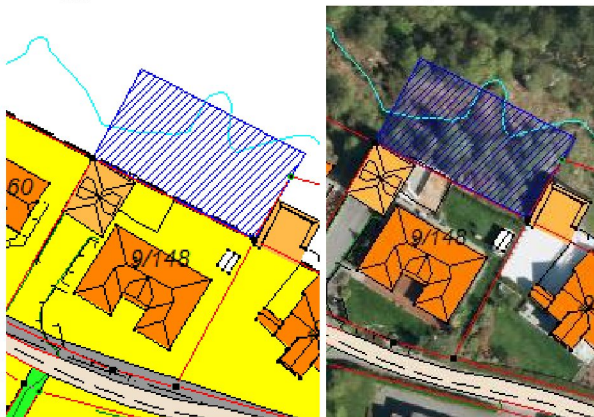
Tiltakshavar: Jan Erik Fjellsbø
Søknadstype: Søknad om løyve til arealoverføring, jf pbl § 20-1 bokstav m

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført motteke 30.8.2017 har Einar Buarøy (eigar av gbnr 9/10) og Jan Erik Fjellsbø (tiltakshavar og eigar av gbnr 9/148) søkt om arealoverføring mellom gbnr 9/10 (LNF-eigedom) og gbnr 9/148 (bustadeigedom) på Orrhøyen i Meland kommune. Bakgrunnen for søknaden er utviding av tomteareal til bustadtomten på gbnr 9/148.

Omsøkt areal er på om lag 500 m², arealet er gjengrodd. Overføringa inneber at omsøkt areal som no ligg som LNFR -område kan nyttast som Hage/bustadføremål.



Blå skravur viser omsøkt areal, som skal leggjast til gbnr 9/148.

Nabovarsling:

Søknaden blei nabovarsla 28.8.2017, jf pbl § 21-3. Det er ikkje merknader frå naboar til søknaden.

Høyring:

Saka har ikkje vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland eller Hordaland Fylkeskommune. Saka vert sendt sektormynde for klagevurdering.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 9/10 ligg i kommuneplanen sin arealdel (KPA) som landbruk, natur og friluftsmål samt reindrift (LNFR). Eigedomen er i matrikkelen registrert med eit samla areal på om lag 140 daa. Matrikkelen viser at eigedomen er bebygd med 8 bygningar; våningshus og anna landbruksbygningar. Fylkesveg 564 deler gbnr 9/10. Våningshus og driftsbygningane ligg på nordsida av fylkesvegen, medan arealet som det blir søkt frådeling frå ligg til teigen på sørsida av fylkesvegen. Arealet er avsett til LNFR- område.

Gbnr 9/148 er regulert av reguleringsplanen for *Utviding av Orrhøyen (arealplanid: 125619881026)* til bustader og garasjar. Omsøkt tiltak inneber at 500 m² av område avsett til LNFR-formål blir overført til gbnr 9/148 og som seinare inngår i utnyttingsgraden for bustad og kan vidare byggjast i tråd med reguleringsplanen for *Utviding av Orrhøyen* til bustad og garasje. Totalt vil denne eigedomen få eit tomteareal på om lag 1406 m².

I KPA føresegn 3.1.2 opnar det opp for at det «*for eksisterande bebygd eigedom for bustad eller fritidsbustad kan det gjevast løyve til arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m), dersom LNF-omsyn ikkje blir sett til sides, jf. pbl § 11-11 nr 2*».

Sidan omsøkt areal er på 500 m², er det først avhengig av at det vert gitt dispensasjon frå arealformålet LNFR i KPA, før ein eventuell dispensasjon kan gis.

Arealoverføringa krev vidare samtykke etter jordlova § 12 (deling) og er eit søknadspliktig tiltak etter Plan- og bygningslova (Pbl) § 20-1 bokstav m.

Søknad om dispensasjon:

Søkjjar meiner det er grunnlag for å gje dispensasjon, og har grunngeve søknaden slik:

«Områder slik det fremstår pr dags dato er ikkje i bruk, og det er ingen ferdsel i område. Pr i dag fremstår det som igjen grodd med brennesler samt myrete i store deler. Med riktig kultivering kan en unngå at arealet gror helt igjen. Undertegnede har ingen konkrete planer for området annet enn å slå med kantklipper for holde ugressplanter vekke. Om en skal hensynta Helse, miljø og sikkerhet er det verdt å merke seg at mengden brennesler kan skape reaksjoner hos eventuelle

barn som måtte tilfeldigvis bevege seg gjennom område. Det vil en unngå ved regelmessig vedlikehold.

Det har og ved tidligere anledninger blitt gitt tillatelser for en rekke naboer å utvide arealet sitt med tilsvarende areal i samme område, ønsker at det og bli lagt til grunn ved vurdering av dispensasjon da undertegnede mener det bør gi en viss presedens».

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.

Arealet grensar til eigedomen og utvidinga blir ein naturleg tilleggsareal til bustadtomten. Tilgrensa naboeigedom (og fleire av naboeigedomane som grensar til same teig Gbnr 9/10) i aust har gjennomført tilsvarande arealoverføringar. Omsøkt arealoverføring har riktignok større areal enn det nabetomten har søkt og gjennomført oppmåling på frå før. Søkjar har begrunna arealstørrelsen på bakgrunn av eksisterande topografi, og at grensene er mest «naturlege» slik dei er omsøkt. Administrasjonen ser ikkje problem med tiltakt slik det er omsøkt, og finn at det er hensiktsmessig å følgje terrenget ved endeleg fastsetting av grensene, slik at arealet blir best

mulig formålstjeneleg for eigar, enn at det står igjen litt areal for at det i kartet skal bli meir rette grenselinjer.

Kommunen finn ikkje at dispensasjonssøknaden vil ha negativ verknad på natur-, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap.

Naturmangfaldlova:

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

Vurdering av arealoverføring etter jordlova § 12

Eigedomen ligg i LNFR-område i kommuneplanen sin arealdel, og søknaden krev løyve etter jordlova § 12. Det er ikkje naudsynt med løyve til omdisponering etter jordlova § 9, då arealet ikkje er dyrka- eller dyrkbar jord.

Saka er handsama etter jordlovas § 12 og rundskriv M1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) frå Landbruks- og matdepartementet. Ved avgjerd om samtykke til deling etter jordlova § 12 skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av areal ressursane, om deling fører til ei drifts messig god løysing, og om delinga kan føra til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under føremålet med jordlova.

Det aktuelle området består hovudsaklig av skog i høg bonitet, og ein mindre del som bebygd areal. Eigedommen består av 19,2 daa fulldyrka jord, 1,9 daa overflatedyrka jord, 88,8 daa skog og 29,7 daa anna areal.

Tenleg og variert bruksstruktur

Jordlova har som formål å styrke driftseiningane. Det er søkt om å dela i frå om lag 500 m², delinga av arealet vil ikkje styrka bruksstrukturen, men samstundes er det mindre truleg at frådeling vil svekke bruksstrukturen.

Omsynet til vern av arealressursane

Det omsøkte arealet er lite, og det er i dag lauvskog på område. Området har høg bonitet og som gjer eit grunnlag for skogproduksjon. Då arealet i dag har lauvskog vil det vere naudsynt med eit treslagsskifte for å utnytta det økonomiske potensialet betre.

Om delinga førar til ei driftsmessig god løysing

Frådeling vil truleg ikkje føra til ei dårlegare driftsmessig løysing, då teigen har bustader langs heile sør-vestre side, og det vil fortsatt være ein arrondering som gjer det mogleg å nytta teigen til skogbruk.

Om deling kan føra til drifts- og miljømessige ulemper i landbruket

Frådeling vil ikkje føra til dårlegare drifts- eller miljømessige ulemper da delinga ikkje vil dela teigen i mindre biter. Teigen vil fortsatt vere samanhengande og såleis fortsatt kunne nyttast til skogproduksjon.

Administrasjonen meiner at etter ein samla vurdering oppfyller søknaden krava stilt til løyve om deling i jordlova § 12. Delinga vil ikkje svekke dei omsyn som skal ivaretakast gjennom lova. Då den truleg ikkje vil føre til mindre tenleg bruksstruktur, svekke arealressursane eller kunne føre dårleg driftsmessige løysingar. Delinga vil ikkje føre til drifts- eller miljømessige ulemper for drifta på bruket.

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 (byggegrunn, miljøtilhøve).

Arealoverføringa inneber heller ikkje at eigedomane blir endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at parsellane blir ueigna 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 denne blir godkjent som omsøkt, jf vedlagt situasjonsplan journalført motteke 30.8.2017. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal blir fastlagd i samband 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 gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) §§ 19-2, jf. 11-6 dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av om lag 500 m² frå gbnr 9/10 til gbnr 9/148 i Meland kommune i samsvar med dispensasjons og delingssøknad journalført motteke 30.8.2017. Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurdering ovanfor.

Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m, søknad om arealoverføring av om lag 500 m² frå eigedomen gbnr 9/10 til eigedomen gbnr 9/148 i samsvar

med søknad journalført 30.8.2017, og som vist på vedlagt situasjonsplan. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Meland kommune gjev vidare samtykke til frådelling av areal frå gbnr 9/10 i medhald av jordlova § 12.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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 vera i strid med lov om eigedomsregistrering, jf pbl § 21-9.»

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. 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 blir 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 blir 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:

Kart
GBNR 9/10,148 frådelling av tilleggsareal
Søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel

