



Jorunn Kristine Røyseth
Skurtveitvegen 68
5917 ROSSLAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2821 - 19/6614

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
26.03.2019

Avslag - GBNR 48/7 - Søknad om dispensasjon for deling av grunneigedom - Skurtveit

Administrativt vedtak. Saknr: 75/2019

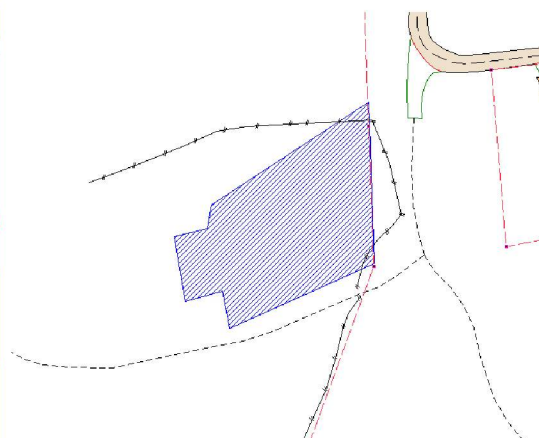
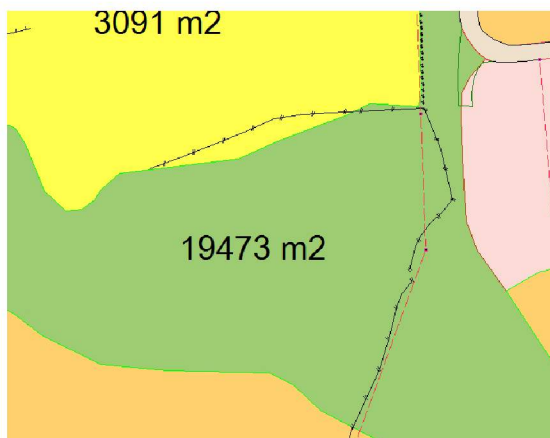
Tiltakshavar: Jorunn Kristine Røyseth

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om løyve til deling av grunneigedom, samt dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) for å dele frå ein parsell frå gbnr. 48/7. Parsellen er i søknaden oppgjeve med eit areal på om lag 550 m² og er tenkt brukt primært til fritidsbustad, alternativt til heilårsbustad. Kommunen si førebelse kontrollmåling viser at parsellen er teikna inn med eit areal på om lag 470 m² i søknaden, men etter måling viser med nærare 540 m². Avviket har ikkje betydning for kommunen sitt syn på søknad om dispensasjon.



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 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Det vert elles vist til søknad om løyve til deling journalført 12.12.2018, samt dispensasjonssøknad journalført same dato.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden er journalført motteke den 12.12.2018, og var til uttale hos sektormynde i fire veker. Frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 5.4.2019.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

Høyring

Den omsøkte dispensasjonen er sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev av 11.1.2019. Det kom merknad frå Fylkesmannen i brev datert 27.2.2019 og frå Statens vegvesen i brev av 11.2.2019.

Statens vegvesen har ingen merknad til saka, og viser til at parsellen vil ha tilkomst via privat veg til kommunal veg, og at kommunen dermed må vurdere avkøyringsløyve.

Fylkesmannen i Vestland skriv følgjande:

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål 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.

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.

Den omsøkte hyttetomta ligg på ei høgde inne på ein landbrukseigedom. Sjølv om tomta er utanfor strandsona og ikkje på dyrka mark, meiner vi det er det uheldig å punktere kulturlandskapet på denne måten.

Tomta vil ligge tett opptil overflatedyrka mark og nær fulldyrka mark. Tomta vil vere fritt omsetjelege og bustader og fritidsbustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv. Det er også slik at sjølv om området er skogkledd, ligg det med dyrka mark på alle sider. Om området rundt er nytta som beiteområde for sau, vil skogkleddede områder vere viktig som ly for ver og vind.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling.

Vi ber om å få saka til klagevurdering.

VURDERING:

Lov- og planstatus

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er definert som landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål). Frådeling som omsøtk er dermed i strid med KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealmålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Tiltaket krev vidare samtykke etter jordlova § 12 for deling av landbrukseigedom.

Dispensasjon – vilkår og vurdering

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

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).

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.¹

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

På vegne av eigarane av eigedom 48/7, Jorunn Kristine Røyseth og Tore Røyseth, søker eg om unntak frå formål i arealdel i kommuneplan.

Søknaden er eit tillegg til søknad om tiltak; oppretting eller endring av matrikkeleining (deling). Formålet er primært fritidsbustad, sekundært bustadhus, som pensjonistbustad.

Tomta er på om lag 550 kvm, og størstedelen ligg på ei flate med berg, busker og tre. Sjøå vedlegg. Litt av tomta, om lag 150 kvm, ligg i ei skråning med same type landskap. Tomta er ueigna til dyrkingsjord og har lite beiteformål som utmark. Dersom ein skal bruka tomta, vil ein setja opp gjerde rundt ho for å avgrensa til beite for sauar, som går i eit større område fordelt på fleire eigedommar.

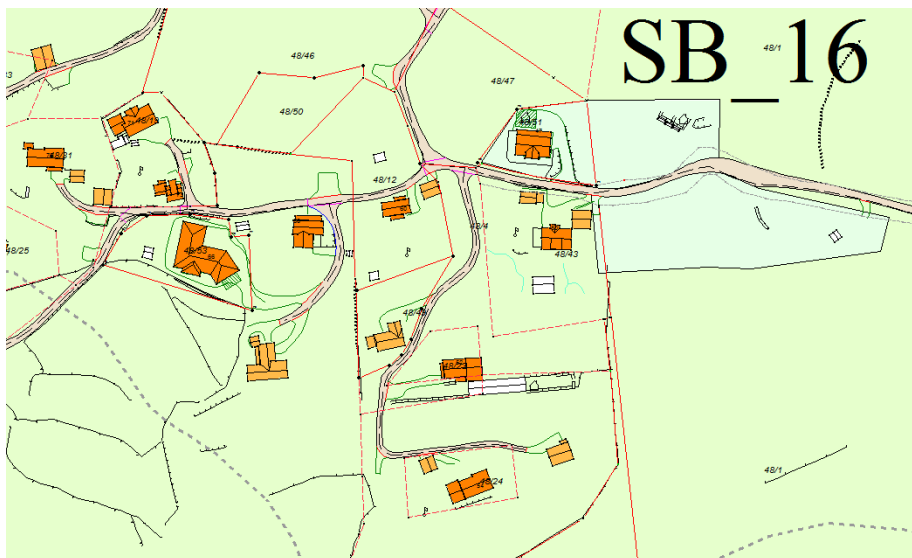
Tomta er utanfor 100-metersgrensa mot sjøen. Ho grensar til eigedom 48/32, eigd av far min, Gunnar Skurtveit. I nærleiken ligg det også ei hytte, eigd av Arne Moldrheim.

Når det gjeld avlaup, kan det anten leggjast som eit godkjent reinseanlegg i skråninga, eller i dalen på eigedom til Gunnar Skurtveit. Ein kan knyte seg til offentleg vassverk på denne eigdommen også. Frå den private vegen som går på utsida av tomta, er det lett å laga veg inn til tomta. Løyve til det er gitt av Gunnar Skurtveit.

På vegne av eigarane bed eg om svar på søknad vert sendt til meg, med kopi til eigarane om det er ønskeleg. Eg vil også betala gebyr i samband med søknaden.

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-formål er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Administrasjonen har vore på synfaring i området og ser at den omsøkte parsellen ligg i eit område som i stor grad er urørt eller nytta til landbruksareal. Det går ein sti i forkant av parsellen, ned mot sjøen der det ligg nokre naust. Stykkevis utbygging gjennom dispensasjon i enkeltsaker som dette er uheldig med tanke på langsiktig og heilskapleg arealdisponering av området. Utbygging i området bør skje gjennom ein planstyrt prosess som vil gi tilstrekkeleg informasjons- og beslutningsgrunnlag for å sikre gode og heilskaplege løysingar for bruken av området. I den samanheng er det satt av eit område for spreidd bustadbygging i KPA, SB_16, der ein opnar for å bygge inntil to bustadar i planperioden. Utbygging i området bør dermed skje innanfor dette arealet.



Administrasjonen er også einig med Fylkesmannen i Vestland, som skriv at ei frådeling i nær tilknytning til jordbruksdrift ofte vil vere forbunde med konflikthar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at omsynet bak LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre fordelar som er klart større enn ulempene. Grunnvilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Jordlova – vilkår og vurdering

Det følgjer av jordlova § 12 at «[d]eling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.» Vidare seier lovas § 12 at ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, 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 arealressursane, om deling fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet med lova.

Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 ved vurderinga av løyve til deling må sjåast i samanheng med jordlova sine formål. Jordlova § 1 har som mål å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området. Det med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysingar, jf. Rundskriv M-1/2013; Omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet. Delingsregelen har som formål å sikra og samla ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Jordlova har som mål at driftseiningane bør styrkast. Det omsøkte arealet er lite, og frådelinga vil ikkje påverke bruksstrukturen. Det er også lite truleg at ei frådeling vil svekke gardens ressursgrunnlag. Frådeling vil likevel kunne gje dårlegare driftsmessige løysingar grunna plasseringa i kulturlandskapet sjølv om arealet er lite. Administrasjonen har vurdert det til at frådeling vil kunne føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Sjølv om arealet er lite ligg det med dyrka mark på fleire sider, og dette vil gje driftsulempar for landbruket då det lett oppstår konflikt knytt til lukt og støy frå ordinær landbruksdrift. Etter ei samla vurdering kan administrasjonen ikkje sjå at vilkåra for å kunne gi samtykke til deling er oppfylt, jf. jordlova § 12.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Vestland.

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

VEDTAK:

«Meland kommune avslår, med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i kommuneplanen sin arealdel for deling av gbnr. 48/7, som vist på situasjonskart journalført 12.12.2018.

Vidare avslår Meland kommune søknad om løyve til deling etter jordlova § 12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.»

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 offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Anny Bastesen
Sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Jorunn Kristine Røyseth
Tore Røyseth

Skurtveitvegen 68 5917
Skurtveitvegen 68 5917

ROSSLAND
ROSSLAND