

Einar Ove Håland
Hjellvikvegen 429
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/2332 - 20/26022

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
19.11.2020

121/1 Mjelstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 440/20

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1.

Det er i søknaden opplyst at søknaden gjeld eit tomteareal på 1260 m².

Det vert elles synt til dispensasjonssøknad motteken 24.09.2020 og supplert 29.09.2020 og dokument motteke 25.08.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknad om oppretting av ny grunneigedom var ikkje komplett då han vart motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til Einar Ove Håland ved brev av 02.09.2020, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.
2. Dokumentasjon som syner at søknad om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp er send til Vestland fylkeskommune, jf. plan- og bygningslova § 27-4. For meir informasjon og skjema, sjå Vestland fylkeskommune si nettside <https://www.vestlandfylke.no/fylkesveg/loyve-og-dispensasjonar/avkoysrsløp/>.
3. Søknad om omdisponering og frådelling etter jordlova, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, 1. ledd, bokstav h.
4. Søknad om utslepp, jf. plan- og bygningslova § 27-2. For meir informasjon og skjema, sjå kommunen si nettside <https://www.osteroy.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eigedom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-sokje/privat-avlaupsanlegg-og-utsleppsloyve/>.

5. Dokumentasjon som syner at eigar av gnr. 121 bnr. 18 er varsla om tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 1. ledd.

Dokumentasjon vart motteke ved e-post frå tiltakshavar 24.09.2020.

I brev av 28.09.2020 gav kommunen høve til å senda inn supplerande grunngjeving for dispensasjonssøknaden.

Revidert dispensasjonssøknad vart motteke ved e-post frå tiltakshavar 29.09.2020.

Søknaden var dermed klar for handsaming den 29.09.2020 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til uttale hjå regionale og statlege styresmakter, jf. plan- og bygningslova § 19-1, jf. § 21-7, 4. ledd.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til handsaming hjå regionale og statlege styresmakter, jf. orienteringsbrev, jf. forskrift om byggesak § 7-3, 1. ledd.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Begrunnelsen for disp. søknad er at ønsket fradelt tomteareal ligger i et område som er bebygd med flere boliger, og som i tillegg med omsøkte parsell vil danne et lokalt bolig tun. Dette er i tråd med kommuneplan for Osterøy kommune sin arealdel, da denne gir åpning for spredd bebyggelse i LNF område.

I tillegg ligger omsøkt parsell i ytter kanten av bruk nr. 1. (konf. tilsendte kart), og har følgende liten innvirkning på ev. drift av bruket. Ovennevnte begrunnelse gir etter min mening overvekt for at der kan gis dispensasjon iht plb § 19-1.

Gardsbruket er pr. dato ikke i kommersiell drift.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen sende dispensasjonssøknaden til uttale til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Fylkesmannen i Vestland har i brev av 30.10.2020 kome med uttale til søknaden. Konklusjonen i uttalen er at:

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til bustad på gbnr. 121/1 slik det er søkt om.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Kommunen syner elles til motteke uttalebrev frå Fylkesmannen i Vestland.

Jordlova

Det er krav om løyve til omdisponering og frådeling etter jordlova, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteke 25.08.2020.

Vatn og avlaup (VA)

Ny grunneigedom skal vere sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Kommunen har motteke søknad om utslepp av sanitært avlaupsvatn. Utsleppet er i strid med arealdelen i kommuneplanen og søknaden kan ikkje handsamast før det eventuelt er gjeve dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom, jf. ureiningsforskrifta § 12-4, nr. 1, bokstav i, jf. § 12-5, 1. ledd, 1. punktum.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedommen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Vestland fylkeskommune har i vedtak av 05.10.2020 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå fylkesveg 5426 til ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

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 føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, 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.

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

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna å sikre jordvernet og hindre vidare oppstykking og fragmentering av landbrukseigedomar.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at landbruksområdet vert ytterlegare omdisponert og oppstykket. Avvik frå arealdelen i kommuneplanen vil undergrave planen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Utviklinga av nye bustadområde skal skje i samsvar med overordna plan, og avvik frå dette kravet gjev ulemper med omsyn til overordna planlegging i kommunen.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at grunneigar får høve til å selje fleire tomter frå gardsbruket sitt i strid med plangrunnlaget.

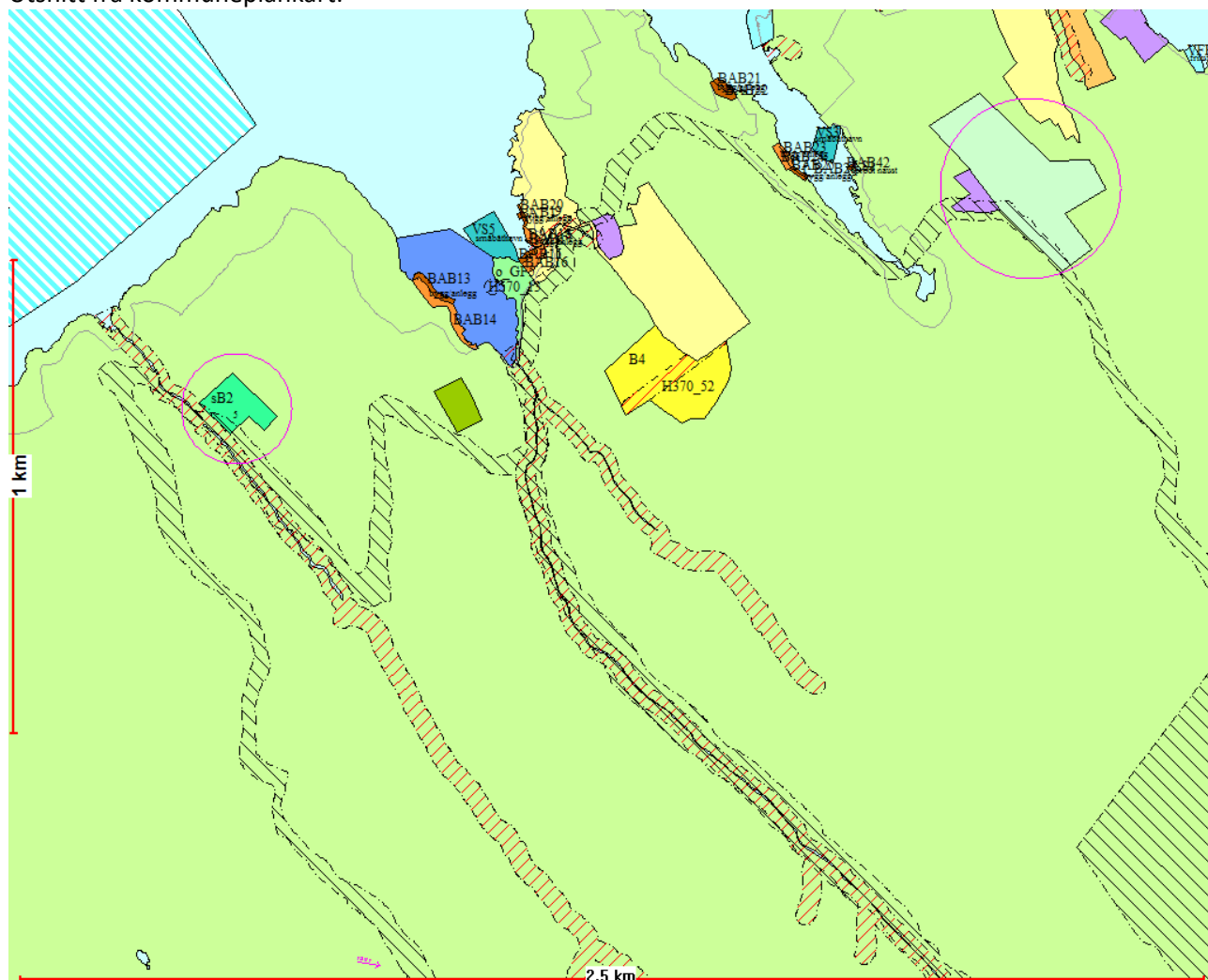
Rådmannen legg til grunn at søknad om oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1 er i strid med arealdelen i kommuneplanen og det er dermed krav om dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Tiltakshavar har i grunngjevinga til dispensasjonssøknaden mellom anna synt til at det i arealdelen i kommuneplanen er opna for spreidd bustadbygging i LNF-område.

Reglane om arealføremål i arealdelen i kommuneplanen er inndelt i 6 ulike hovudføremål, der LNF-område er inndelt i 2 underføremål, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5. bokstav a og b.

Kommunen presiserer at arealet, som det i denne saka er søkt om, **ikkje** ligg i LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav b, jf. gjeldande kommuneplankart. Det ligg derimot 2 ulike område på Raknes, som i arealdelen i kommuneplanen er avsett til LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate. Område sB2 ligg om lag 1,2 km nordvest for arealet som er søkt frådelt medan det andre arealet ligg om lag 2 km mot nordaust.

Utsnitt frå kommuneplankart:



LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate er i utsnittet markert med rosa ring. Areal sB2 er framtidig areal og har mørkare grønfarge enn areal i nordaust som er noverande areal og difor har ein lysare grønfarge. Arealet som er søkt frådelt er merka med rosa pil heilt i sør på kartutsnittet.

Rådmannen legg til grunn at arealdelen av kommuneplanen fastset framtidig arealbruk for området, og er ved heradsstyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak, jf. plan- og bygningslova § 11-6, 1. ledd, 1. punktum. Ved avgjerd av søknad om løyve til tiltak skal kommuneplanen fylgjast, jf. plan- og bygningslova § 11-6, 3. ledd.

Føremålet i plan- og bygningslova er mellom anna planlegging som skal bidra til å samordne oppgåver og gje grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressursar, sikra ein open, føreseieleg prosess og medverknad for alle interesser og styresmakter som vert rørt. Vidare skal byggesakshandsaminga sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Rådmannen vurderer at etablering av nye bustadtomter i LNF-område er i strid med føremålet i plan- og bygningslova, og omsyna i føremålsreglane til lova vil verte vesentleg sett til side. Vidare vil ein dispensasjon føre til at omsyna til fastsetjing av arealføremål i arealdelen i kommuneplanen verte sett vesentleg til side.

Kommunen har tidlegare gjeve løyve til frådelling av 3 bustadtomter, etablert i 1981 og 2008, frå gnr. 121 bnr. 1, og vurderer at ei eventuell vidare utvikling av eigedomen må skje i samsvar med gjeldande kommuneplan eller etter ein ny planprosess.

Utsnitt frå kommuneplankart:



I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er gjeve løyve til frådelling av 3 bustadtomter tidlegare og at ei ytterlegare fragmentering av landbrukseigedomen vil føre til at omsyna i føremålsreglane i lova og arealdelen i kommuneplanen vil verte sett vesentleg til side.

Etablering av bustadtomter i område som ikkje er avsett til bustadområde kan få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dårleg utbygd infrastruktur, ikkje tilgang til offentleg vatn og avlaup, farleg og lang skuleveg og så vidare er ikkje vurdert og teke omsyn til ved utbygging utanfor regulerte område.

Det skal vidare leggjast særleg vekt på konsekvensar for jordvern ved vurdering av dispensasjonssøknader, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 3. ledd. At eit bruk ikkje er i aktiv drift i ein periode fører ikkje automatisk til at det ikkje er aktuelt å drive bruket seinare, enten som sjølvstendig eining eller som tilleggsareal til andre bruk. Arealet grensar til dømes til gnr. 121 bnr. 3, og det kan dermed verte aktuelt å i staden nytta arealet saman med denne eigedomen.

Det vert lagt vekt på at Fylkesmannen i Vestland har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd, 2. punktum.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1.

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 Hordaland.

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

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1."

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 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Til orientering

Kopi av dette vedtaket, og andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/2332.

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	Sum kr.
9.1.2	Søknad om dispensasjon	17.600,-
	Totalt gebyr å betala	17.600,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					17.600,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

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

Hege Eeg
einingsleiar

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Einar Ove Håland

Hjellvikvegen 429

5281

VALESTRANDSFOSSEN