
Fra: Elisabeth.Sleire@norskehus.no
Sendt: fredag 3. januar 2020 14:45
Til: Postmottak Alver
Kopi: Postmottak Meland
Emne: Ref. saksnr. 19/1901 - 19/24926. Klage på avslått søknad om fradeling av parsell fra gnr. 1 bnr. 4
Vedlegg: Kart og bilde.pdf

Ref. saksnr. 19/1901 - 19/24926.

KLAGE PÅ AVSLAG GBNR 1/4 PÅ SØKNAD OM FRADELING AV LNF AREAL TIL BUSTAD

Vedtaket: gjort den 11.12.19

Meland Kommune avslår den i medhald av plan og bygningslova (pbl), §19-2 jf § 11-6 søknad om dispensasjon fra Kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppretting av ny grunneigedom i område sett av til LNF Vidare avslår Meland Kommune søknad om dispensasjon frå områdeplankravet i KPA jf, pbl, § 19-2 andre ledd, jf, pbl 11-6 første ledd.

Med heimel i jordlova § 9 avslår Meland Kommune Søknad om omdisponering av 0,6 daa overflatedyrka jord til bustadtomt.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering.

Saka har vore hjå fylkesmannen som skriv:

Det omsøkte arealet ligg i tilknytning til gardstunet, og er ein del av bruket og garden sitt resursgrunnlag.

Sjølv om det ikkje er drift på garden i dag, og beitemarkene er leid ut til naboar, kan dette endrast i framtida.

Dersom ein deler frå ein parsell, vil denne være fritt omsetteleg på bustadmarknaden. Fylkesmannen vurdering er, at det difor vil være uheldig å gi dispensasjon til å dele frå ein parsell slik det er søkt om.

Fylkesmannen forstår at det ved einskilde høve kan være behov for å rive eksisterende bustad og byggje ny.

Dette må likevel ikkje gå på kostnad av dyrka mark. Arealet der dagens bustad ligg i mellom vegen og dyrka mark, er svært lite. Forslaget til Tiltakshaver er for ein stor del på overflatedyrka jord.

Fylkesmannens vurdering er at det difor vil være uheldig å gi dispensasjon til dette.

Vi frykter vidare at ein dispensasjon i dette høve vil gi ein uheldig presedensskapande verknad.

Konklusjonen: Fylkesmannen rår i frå å gje dispensasjon frå kommuneplanens arealdel og områdeplankrav for å dele frå ein parsell å og rive og bygge ny bustad på gnr-bnr 1/4 i Meland Kommune slik det er søkt om.

Kommentar til fylkesmannen sitt skriv:

Vi meiner at ressursgrunnlaget til gbnr 1/4 ikkje vil verte redusert ved denne frådelinga.

Delingsøknaden syner at framtidige grenser til den nye parsellen vil liggja omtrent på same plass som eksisterande gjerde mot beiteområdet står i dag.

Dette gjerdet er sett opp for å skille bruken av gardsdrifta frå gardshuset.

Dette vil seie at:

1. Parsellen har ikkje vore med i drifta på garden, og vil difor ikkje redusere ressursgrunnlaget for framtidig gardsdrift.
2. Hvis denne delen av jorda ikkje har vore med i gardsdrifta, er den heller ikkje dyrka til formålet (gardsdrift) Om det vert gjeve dispensasjon for å rive eksisterande einebustad og til å byggje ein ny einebustad, vil ein ikkje nytte overflatedyrka jord til bustadføremål. Dette vil å så fall vere minimalt. Det kan også nemnast at det i ei liknande sak i 2017 vart gjeve løyve til frådelling på gnr. 1 bnr. 12.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast (iht. overnevnte kommentarer.)

Argument som bør vektlegjas ved ei klagehandsaming.

Tiltakshaver vil får bygd ein einebustad til seg og sin familie i kjent nærhet.

Pga. at det ikkje er overflatedyrka jord på parsellen vil det vera legitimt å gje dispensasjon til frådelling, uten at det skaper presedens.

Frådelling vil ikkje svekke gardens ressursgrunnlag korkje på kort eller lang sikt.

Frådelling og bygging av ny bolig vil gje ekstra avgifter (vann og kloakk) til kommunekassen.

Parsellen ligg i eit område som har kort avstand til godt utbygd offentleg kommunikasjon.

I avslaget vert det vist til at omsøkte eigedom inngår i sone H810_6, der det skal utarbeidast ein heilskaplig områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy. Vi er ikkje einige at frådelling av ein parsell er til hinder for ei områderegulering. Med tanke på at det allereie står ein bustad på eigedomen, og gjerdet rundt viser kva område som er tenkt skal høyra til bustaden.

Det kan være ei ulempe å byggje bustader inntil et gårdsbruk, dersom bruket er i drift. Noko som er utenkjeleg i lang tid framover, då kostnadene ved å rusta opp gardsbruket til dagens krav om effektivitet vert uhøveleg store.

Vedlagt finn de bilder av omtalte gjerde, og som og viser på plankartet til kommunenplanens arealdel.

(See attached file: Kart og bilde.pdf)

Elisabeth Hosøy Sleire
NHB Vest AS
www.nhb.no
postvest@nhb.no