

Arkiv: GBNR-322/45, FA-
L42, HistSak-19/2154,
GBNR-322/97
JournalpostID: <jplD> 20/16571
Saksbehandlar:
Dato: 26.03.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
067/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

Søknad om dispensasjon frå plankrav, søknad om fritak frå bygge- og deleforbod og søknad om løyve til arealoverføring - GBNR 322/45 Mjåtveit
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå mellombels bygge- og deleforbod, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring til gbnr. 322/97, som omsøkt.

Vidare gir utval for areal, plan og miljø i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland, for overføring av areal frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.

Utval for areal, plan og miljø gir også, i medhald av pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m), løyve til arealoverføring på 350 m2 frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Viss arealoverføring ikkje er gjennomført innan 3 år etter at vedtaket er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 29.04.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 067/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå mellombels bygge- og deleforbod, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring til gbnr. 322/97, som omsøkt.

Vidare gir utval for areal, plan og miljø i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland, for overføring av areal frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.

Utval for areal, plan og miljø gir også, i medhald av pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m), løyve til arealoverføring på 350 m2 frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Viss arealoverføring ikkje er gjennomført innan 3 år etter at vedtaket er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen for klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 322/45

Adresse: Mjåtveitstø 16

Tiltakshavar/eigar: Rune Rading

Ansvarleg søker: Advokatfirmaet Sigrun Pedersen M.N.A

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan, jf. føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland og søknad om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod innanfor område Mjåtveitstø til Dalstø, som er under områderegulering, for løyve til arealoverføring på om lag 350 m2 frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97. Det er også søkt om løyve til arealoverføring etter pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m).

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første ledd. Rådmannen vurderer at omsøkt tiltak i liten grad rårkar interessene til naboar og gjenboere og legg til grunn at varsel kan unnlatas, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

Tilknytting til infrastruktur

Eksisterande infrastruktur på gbnr. 322/45, medrekna veg, vatn og avlaup, får ikkje betyding

for arealoverføring som omsøkt.

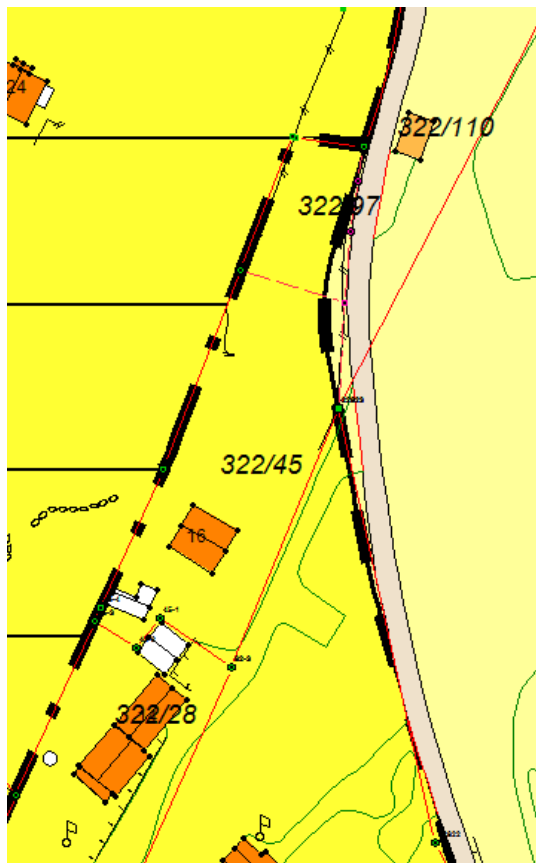
Planstatus

Både gbnr. 322/45 og gbnr. 322/97 ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland er definert som bustads formål, men begge eigedomene er registrert i matrikkelen som fritidseigedomat. Arealoverføring som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet i kommunedelplan for Meland.

Kart/Foto

Kartutsnitt av KDP for Meland:

Innsendt situasjonskart, omsøkt område merka med rosa:



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå krav om reguleringsplan som følgjer av føresegn 1.2.1 i kommunedelplan for Meland, samt fritak frå bygge- og deleforbodet med følgjande grunngiving. I korte trekk:

- En arealoverføring er ikkje avhengig av reguleringsplan, idet det kun er tale om å flytte grensene mellom dei to eigedomene, og som for øvrig har same eigar.
- Tiltakshavar har inngått munnleg avtale med eit ektepar om sal av gbnr. 322/97 som er ubebygd, samt eit areal på om lag 350 m² frå gbnr. 322/45.
- Ettersom tiltakshavar bor i Spania deler av året er ikkje varsel om at kommunen vurderte å legge ned midlertidig bygge- og deleforbod kome fram til han, og dermed har ikkje tiltakshavar hatt anledning til å kome med merknadar innan 14.01.2019 som angitt i varselbrevet datert 18.12.2018. Tiltakshavar vart dermed heller ikkje informert om vedtak frå Meland kommune datert 19.02.2019 om

midlertidig bygge- og deleforbod.

- Formålet med arealoverføringa er å få ein hensiktsmessig tomt på totalt 650 m2, som oppfyller kommunen sitt arealkrav til bustader, og som er i samsvar med inngått munnleg avtale.

Det vert elles vist til søknaden i sin heilskap med vedlegg, journalført motteke 31.10.2019, og supplert 13.12.2019, 24.01.2019, 07.04.2020 og 08.04.2020.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast til sektormyndene for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Historikk

Utval for drift og utvikling (UDU) gav i vedtak datert 19.02.2019, i sak 16/2019, mellombels bygge- og deleforbod for heile området som er under regulering. Grunngeving for vedtaket var at det var trong for avklaring av arealbehov for teknisk infrastruktur i området, og konsekvensane dette kunne få for allereie regulert felt.

Det vart gitt følgjande vedtak:

«Utval for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd.

Forbodet skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidlegare i saksframlegget, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)
- «Mindre tiltak», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeleg avgjort, kan grunneigarar søkje om fritak frå forbodet, jf. pbl § 13-1 tredje ledd. Fritak vil bli gitt viss det er avklart at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området.»

Vurdering:

Søknad om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod

På bakgrunn av saksutgreiing og vurdering til vedtak datert 19.02.2019, i sak 16/2019, vedtok

UDU i tidlegare Meland kommune mellombels bygge- og deleforbod som vist til over.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd at:

«Finner kommunen (...) at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter pbl § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikkje kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort».

Kommunen kan med dette samtykke til at tiltak etter § 1-6 blir gjennomført *«hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen».*

Kompetansen til å samtykke til tiltak innanfor området som inngår i bygge- og deleforbodel ligg hos det organet som la ned forbodel. I Alver kommune er dette Utval for areal, plan og miljø.

Cowi AS har i samband med områderegulering av Mjåtveitstø- Dalstø utarbeida ein trafikkanalyse etter bestilling frå rådmannen.

Analysen viste fire ulike alternativ for tilkomst inn til området. Formannskapet tok i møte den 19.06.2019 stilling til kva tilkomst som skal leggst til grunn for det vidare planarbeidet.

Formannskapet beslutta følgjande:

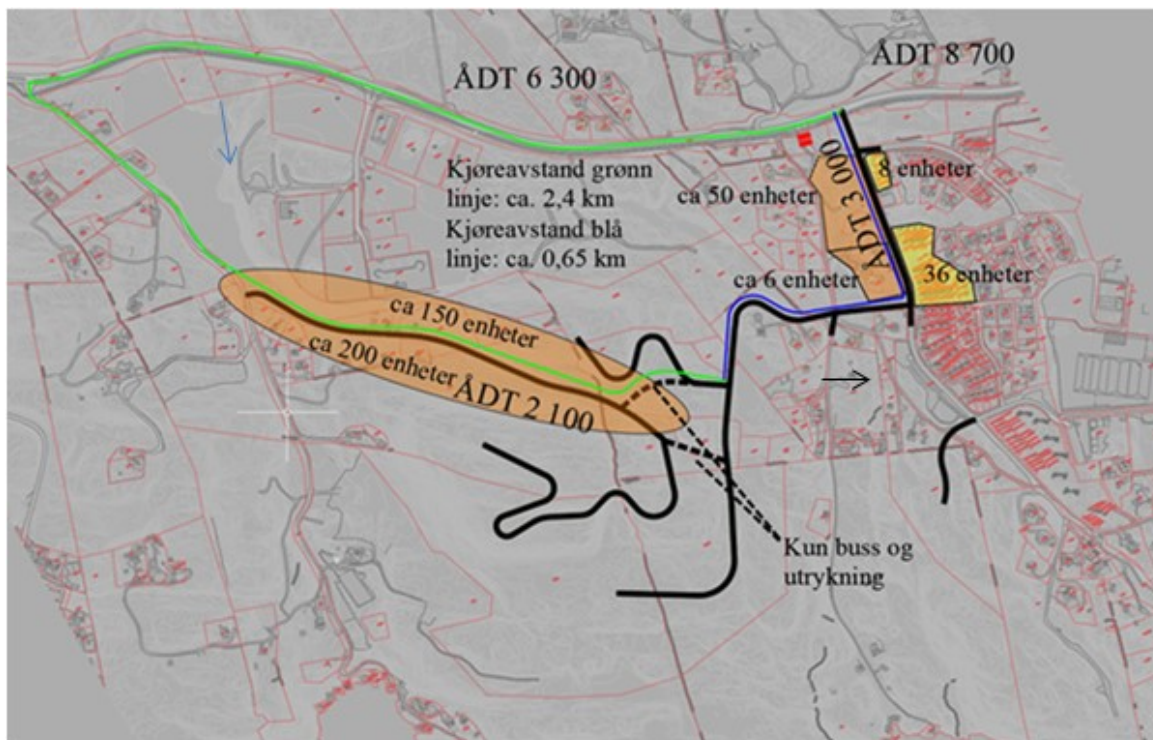
Anbefalinga i trafikkanalysen frå Cowi (kombinasjon av prinsipp 2 og 3) skal leggst til grunn for det vidare planarbeidet med områdeplanen.

Viser elles til overordna trafikkanalyse frå Cowi.

Det må sikrast tilkomst til gnr./bnr. 22/254 gjennom dialog mellom grunneigarar.

Formannskapet forventar at alle grunneigarar blir sikra god medverknad i det vidare planarbeidet.

Følgjande skal leggst til grunn for det vidare planarbeidet:



Val av tilkomst til områdeplanen kan få konsekvensar for gbnr. 322/190, B5, i form av at eksisterande veg inn til Mjåtveitmarka må utvidast. Rådmannen kan ikkje sjå at omsøkt arealoverføring vil få konsekvensar for gjennomføring av områdereguleringsplanen. Område for omsøkt arealoverføring er markert med svart pil på kartet over.

På bakgrunn av det ovannemnde, foreslår rådmannen at det blir gitt fritak frå bygge- og deleforbodet, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring av om lag 350 m² frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97 som omsøkt.

Fritak eller dispensasjon frå plankrav

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland at areal sett av til noverande bustader/fritidsbustader skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krevje søknad og løyve etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1, kan tillatast.

Vidare opnar føresegn 2.1.1 b) for fritak frå plankravet for tiltak på eigedom med eksisterande bygningar for mellom anna tiltak som fell innanfor reglane i pbl § 20-4, der arealoverføring fell innunder bokstav d). Ettersom arealoverføringa i denne saka skal skje til ei ubebygd tomt, kan ikkje fritaket i denne føresegna nyttast.

I føresegn § 2.1.1 c) er det åpna for fritak for arealoverføring og frådelling av tilleggsareal, men det er sett ei avgrensing på maks 200 m². I denne saka er det søkt om arealoverføring på om lag 350 m² og det kan difor ikkje gjevast fritak i medhald av denne føresegna heller.

Arealoverføring som omsøkt er difor ikkje i samsvar med plankravet i føresegn 1.2.1 til KDP. Skal det gis løyve til omsøkt arealoverføring må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå plankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, 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.

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. 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 dispensasjon kan medføre.

Plankravet skal sikre at areal ikkje blir utbygd utan ein planprosess. I dette tilfellet skal arealet leggjast til naboeigedomen gbnr. 322/97, som er ein ubebygd fritidseigedom. Som det framgår av vurderinga om det kan gis fritak frå bygge- og deleforbodet, så vil ikkje ein arealoverføring gje negative konsekvensar i høve infrastruktur. Ansvarleg søker har og opplyst at formålet med arealoverføringa er at gbnr. 322/97 skal tilfredsstille krav til tomtestorleik i kommunedelplanen slik at ein får ein meir hensiktsmessig utnytting av den eigedomen.

Det omsøkte arealet inngår i ein pågåande områdeplanprosess, og utnytting av eigedomen skal detaljregulerast. Rådmannen kan difor ikkje sjå at omsynet bak plankravet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon til arealoverføring som omsøkt. Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltakshavar får organisert eigarforma allereie no og slik at ny grunneigar

kan medverke til vidare planarbeid. Rådmannen kan ikkje sjå på noverande tidspunkt at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Vi finn likevel grunnlag for å gjere merksam på at det ikkje kan påreknast utbygging på eigedomane før dei er detaljregulert. Vilkåra for å kunne gje dispensasjon i dette tilfellet er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Løyve til frådeling

Under føresetnad av at Utval for areal, plan og miljø gir fritak frå gjeldande bygge- og deleforbod og dispensasjon frå gjeldande plankrav, finn rådmannen at det kan gis løyve til arealoverføring på om lag 350 m² som omsøkt og vist på vedlagte kart, jf. pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m).

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggeteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

06.01.2020	Kart (546373)	1336058
06.01.2020	Søknad om frådeling av tilleggsareal - GBNR 22/45	1336057
28.01.2020	Søknad om fritak	1344752
14.04.2020	Søknad om fritak fra midlertidlig delingsforbud ifm	1371665

14.04.2020	søknad om arealoverføring - gbnr 322/45 Mjåtveit Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm	1371666
08.04.2020	søknad om arealoverføring - gbnr 322/45 Mjåtveit Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm	1371485
08.04.2020	søknad om arealoverføring fra eiendommen GBNR 322/45 til GBNR 322/97 Mjåtveit E-postmelding	1371486