



Per Gjessing Høiland
Nedre Dynnersmauet 1
5011 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15507 - 21/41157

Saksbehandlar:
Kjartan Medaas
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:
15.06.2021

Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 349/11 lo

Administrativt vedtak: Saknr: 686/21

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå punkt 1.2.1 i reguleringsføresegnene i kommunedelplan for Meland, krav om reguleringsplan.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 m vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 349/11.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av eksisterande våningshus frå gbnr 349/11. Parsellen er oppgjeve til å vera om lag 1000m². Søknad er motteken 07.09.2020, tilleggsinformasjon motteken 30.12.2020, 04.03.2021 og til søknad om dispensasjon motteken 24.03.2021. Våningshuset er oppgjeve å ikkje ha vore i bruk på 40-50 år og treng rehabilitering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland sin arealdel er definert som framtidig bustadområde.

Uttale frå annan styresmakt

Saka har på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune kulturarv, Vestland fylkeskommune forvaltning og utgreiing og til landbruksavdelinga i kommunen. Statsforvaltaren rår frå at det vert gjeve dispensasjon frå plankrav. Fylkeskommunen avdeling forvaltning og utgreiing skriv i sin uttale at det må søkjast om avkørselsøyve. Avdeling for kulturarv kjem med uttale kring huset og arbeid med rehabilitering av dette.

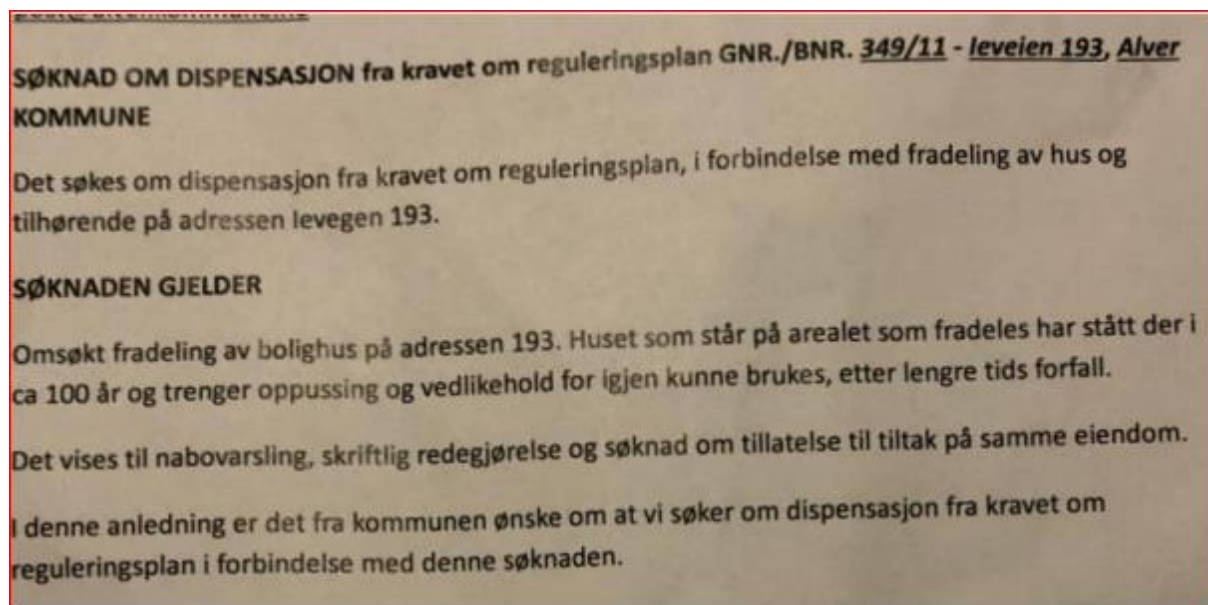
Landbruksavdelinga i kommune vil ikkje uttale seg då området er sett av til byggeområde i kommunedelplanen. Reglane om omdisponering og deling i jordlova gjeld då i ikkje.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om reguleringsplan punkt 1.2.1 i føresegnene til kommunedelplanen.

Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder områder for bruk av overskotsmassar og masseuttak etter pbl § 11-7 nr. 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader, noverande naust, framtidig idrettsanlegg, framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2 og til framtidige / noverande småbåthamner / flytebyggjer etter pbl § 11-7 nr 6, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-2, jf § 20-1 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11-9 nr 1. For unntak frå plankravet, sjå punkt 2.1.1a og 2.1.1b

Søknad om dispensasjon er grunngeven slik:

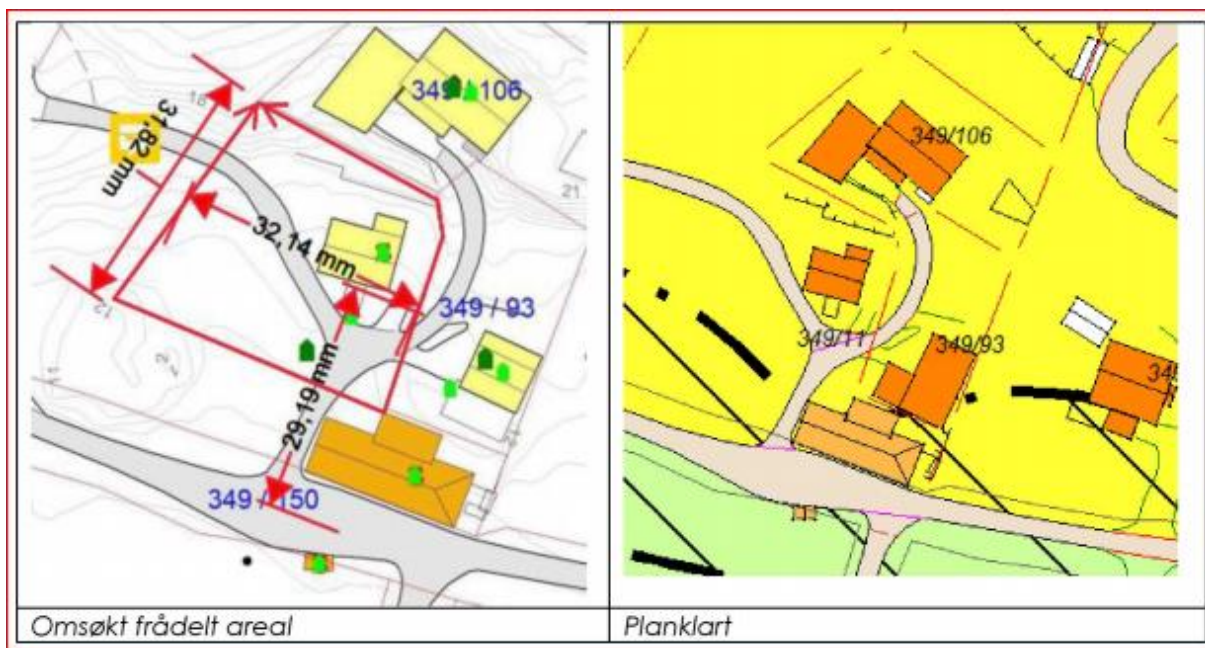


Nabovarsel

Søknad om deling er nabovarsla i samsvar med regelverket. Søkjar har opplyst pr. telefon at Vestland fylkeskommune er varsla. Fylkesvegen er ikkje direkte nabo til parsellen. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 02.09.2020.



Vatn og avlaup

Det er i søknadsskjemaet kryssa av for offentlig vatn. Administrasjonen kan ikkje sjå at huset er knytt til offentlig vassleidning. Det er ikkje lagt fram løyve til tilknytning til offentlig leidning eller førehandstilsegn. Parsellen er ikkje sikra lovleg vassforsyning i samsvar med pbl. §27-1.

Det er lagt fram førehandstilsegn om avløpsløyving for parsellen. Parsellen er sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. §27-2.

Tilkomst og avkøyrsløse

Det er i søknaden opplyst at det er gjeve godkjenning for flytting av avkøyrsla. Det vart i 2017 søkt om oppføring av ei reiskapsbu på eigedommen. Statens vegvesen gjorde i samband med den søknaden vurderingar av avkøyrsløspunktet, og det vart etter dialog med tiltakshavar gjeve eit vedtak om flytting av avkøyrsløse, med vilkår om stenging av eksisterande avkøyrsløse. Det føreligg ikkje opplysningar om dette er gjort. Fylkeskommunen peikar i uttalen sin på at det må det må søkjast om utvida bruk av avkøyrsløse eller nytt avkøyrsløseløyve til fylkesvegen. Det er ikkje lagt fram slik løyve. Parsellen er ikkje sikra lovleg avkøyrsløse i samsvar med pbl. §27-4.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekket tilhøve om auka risiko for naturskade. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

VURDERING

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

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

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring av grunneigedom er eit søknadspiktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Aktuell parsell av eigedomen 349/11 er sett av til framtidig bustadområde i kommunedelplan for Meland (tidlegare kommuneplan for Meland). Bruken av arealet er oppgjeve til å vera bustad.

Kulturavdelinga i fylkeskommunen har hatt saka til uttale og har uttalt seg meir generelt om rehabilitering av huset som er registrert i Sefrak (Sekreteriatet for registrering av faste kulturminne i Noreg). Dei kjem ikkje med innvendingar til frådelling.

Før det kan gjevast løyve til oppretting av ny grunneigedom må tomta vera sikra lovleg avkøyrsla frå offentleg veg jf. pbl 27-4 og veglova §§40-43. I og med at omsøkt areal ikkje er regulert vil det krevja utvida bruk av avkøyrsla mot fylkesvegen eller ny avkøyring slik det vart gjeve løyve til i 2017. Det er ikkje lagt fram slikt løyve.

Det er ikkje lagt fram løyve til påkopling til kommunalt vatn slik det er kryssa av for i søknadsskjemaet.

Når det ikkje føreligg avkøyrsløyve og det ikkje er lagt fram dokumentasjon på at parsellen er sikra lovleg vassforsyning kan ikkje kommunen gje løyve til deling.

Parsellen som vert søkt frådelt er etter kommunen si vurdering i samsvar med arealformålet i kommunedelplanen. Men det er krav om arealet skal inngå i reguleringsplan før mellom anna oppretting av ny grunneigedom vert tillate. Føresegnene pkt.1.2.1.

Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Søknad om dispensasjon skal vera grunngjeven jf. Pbl § 19-1. Mottteken søknad om dispensasjon er ikkje godt grunngjeven. Kommunen har vurdert å avvise søknaden på grunn av denne mangelen, men har valgt å handsame saka.

«Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1–8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

I denne saka har Statsforvaltaren i Vestland rådd frå at det vert gjeve dispensasjon frå plankravet. Våningshuset som er søkt delt frå ligg i område sett av til formål bustad, men med plankrav. Store deler av same eigedom ligg med LNF-formål. Ei frådelling av einaste våningshuset på eit gardsbruk er etter Statsforvaltaren sitt syn negativt for landbruksinteressene. Deler av området som skal delast ifrå er også registrert som fulldyrka areal i markslagkart. Statsforvaltaren si vurdering er at landbruksinteressene er eit tema som bør vurderast i plansamanheng, slik at ein kan få dei beste løysingane for både bustadfeltet og landbrukseigedom. Administrasjonen er samd med Statsforvaltaren si vurdering.

Omsynet bak krav om regulering går ut på å sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Dette gjennom ein open og samordna prosess der både offentlege og private partar får uttala seg.

Oppretting av ny grunneigedom til uendra bruk er i samsvar med arealformålet i kommunedelplanen. Oppretting av ny grunneigedom vil til ein viss grad endre på dei visuelle kvalitetane i området dersom det vert kravd ny avkøyring. Elles medføre ikkje ei deling endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge bortsett frå at tryggleiken i avkøyrsla vil verta betre dersom det vert bygd ny avkøyring.

Bruket er ikkje i sjølvstendig drift, men areala vert leigd vekk. At våningshus og driftsbygning er utlagt til bustadføremål vil sjølvsgatt ha betydning for framtidig drift, men så lenge det ikkje er sett i gong noko reguleringsprosess vil bruken til vera som før. Arealbruken i området rundt tunet er etablert med at bygningane er der, så det er lite sannsynleg at ei frådelling vil skapa problem for framtidig planlegging.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper. At det er ein fordel for søkjar å få frådelt huset før sonen skal rehabilitere det er fordel for søkjar, men kan også sjåast på som ein fordel for samfunnet ved at det då er større moglegheit for at huset vert tatt vare på.

Ulempene ved å gje dispensasjon er at vedtaket kan skape presedens og eit forventningspress på at ein skal få løyve til å gjera andre tiltak på eigedom.

Ved å gje dispensasjon oppnår ein ikkje den opne og samordna prosessen som ei regulering vil innebera.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå kravet om regulering for etablering av ny grunneigedom ikkje er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå punkt 1.2.1 i føresegna om krav om reguleringsplan ikkje er stetta. Dette i lag med Statsforvaltaren

sin uttale der han rår frå at det vert gjeve dispensasjon gjer at ikkje vert gjeve dispensasjon og løye til oppretting av ny grunneigedom.

Aktuelt regelverk

- Deling av eigedom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Tilkomst til offentleg veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen kan ikkje opprette eigedomar som ikkje er eigna til å bygge på, eller som er i strid med lov, forskrift, vedtekter eller plan, jf. pbl § 26-1.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikellova § 35.

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 høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/19224

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

levegen 193 situasjonskart med avstander (2)

Uttale frå landbruk - gbnr 349/11 som gjeldt frådeling av gammalt våningshus i område avsett til byggjeområde

Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon frå reguleringsplan - gbnr 349/11 - Alver kommune

Uttale - gbnr 349/11 lo - oppretting av grunneigedom - dispensasjon

Uttale - frådeling våningshus - dispensasjon frå krav til reguleringsplan - gbnr 349/11 lo

Mottakarar:

Per Gjessing Høiland

Nedre Dynnersmauet 1

5011

BERGEN