



Arkiv: GBNR-1/6, FA-L42
JournalpostID: 21/72518
Saksbehandler: Kjartan Medaas
Dato: 01.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021

Dispensasjon frå arealformål - gbnr 1/6 Flatøy

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for Flatøy vest. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av ny grunneigedom som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomen. Det vert vidare gjeve dispensasjon frå bygge- og deleforbod i strandsona, jf.§ 1-8.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø, formannskap, kommunestyret

Bakgrunn

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for Flatøy Vest for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 1/6. Omsøkt areal er oppgjeve til å vera om lag 1500m². Det står våningshus for landbrukseigedomen gbnr 1/6 på parsellen.

Det er dottera og svigerson til søkjar som er tenkt å overta huset som no vert søkt frådelt. Dei vil busetja seg på garden saman med familien sin og ta del i arbeidet med å vedlikehalda bygningar og areal på garden.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon motteken 06.07.2021 og til tilsvar til Statsforvaltaren sin uttale motteken 01.09.2021.

Planstatus

Arealet ligg innanfor område sett av til jordbruk i reguleringsplan for Flatøy Vest, Planid 125619890001. I kommunedelplan for Meland er arealet sett av til noverande bustadområde og er omfatta av føresegnområde som supplerer/ endrar føresegnene i reguleringsplanen.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen, kulturavdelinga i kommunen, Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren.

Landbruksavdelinga har i saknr. 1079/21 datert 13.10.2021 gjeve løyve til deling etter jordlova §12. Avdeling for kultur i Alver kommune og Vestland fylkeskommune har ikkje kome med uttale.

Statsforvaltaren i Vestland kjem i sin uttale med opplysningar om kva vilkår som gjeld for at det kan gjevast dispensasjon. Videre peikar han på viktigheita av at ein gard har gode bufasilitetar for ein heil familie i tillegg til driftsbygning. Dette med tanke på at det i søknaden er opplyst at eine halvdel av driftsbygningen er godkjent og brukt som bustad.

Videre vert det peika på at ein i framtidig arbeid med kommuneplan bør sjå om arealformål bustad for området er det rette. Dette med tanke på skjerpa føringar for jordvern.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i reguleringsplanen og frå bygge- og deleforbodet i strandsona, jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 1-8. Det er søkt om dispensasjon med grunngeving i at omsøkt areal ikkje er eigna for landbruksdrift på grunn av plassering, utbygd med bustadhus og tilhøyrande garasje, hage og uthus. Terrenget er kupert og ikkje eigna som turområde eller tilkomst til sjø.

Tiltakshavar treng hjelp til å vedlikehalda bygningane på garden. Dotter og svigerson ønskjer å ta del i dette arbeidet, men for å gjere det må dei kunne busette seg i området.

Det vert også peika på at eigedomen fortsett vil ha bustad i bustaddelen til løa. Søkjar viser også til at saka må handsamast likt med tilsvarande saker der ein landbrukseigedom har to bustader og det er gjeve dispensasjon for frådeling.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

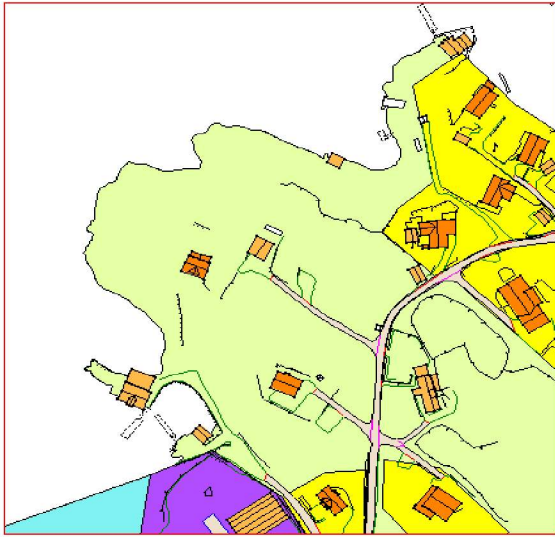


Plassering

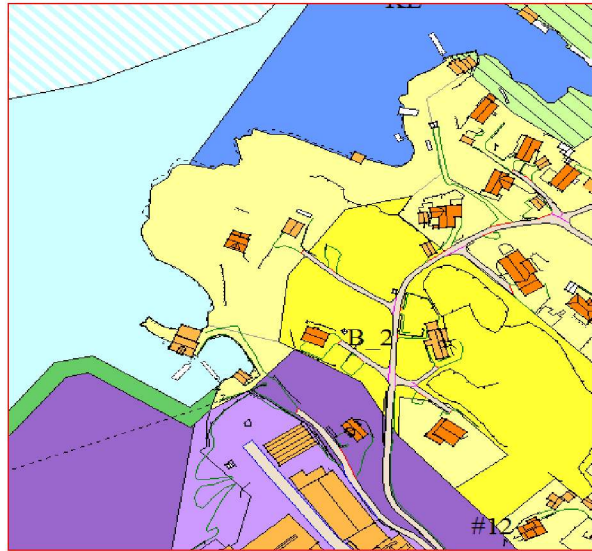
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan til dispensasjonssøknaden datert 05.07.2021.

Frå situasjonsplan datert 05.07.2021

Ortofoto 2020. Løe med bustaddel nedre vestre hjørne.



Utsnitt fra reguleringsplan



Utsnitt fra kommunedelplan. Løe med bustaddel vist med blå ring.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. 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 Fylkesmannen.

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

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 innafør 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.

Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til jordbruk i reguleringsplan for Flatøy vest. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

I vurderinga av om omsynet bak føresegna vert sett vesentleg til side og om fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene vert det lagt stor vekt på landbruksavdelinga si vurdering.

Vurdering av omsynet bak føresegna

Formålet har ikkje føresegn knytt til seg i reguleringsplanen. Omsynet bak jordbruksformålet er å sikre området for jordbruksproduksjon.

Omsøkt areal er i NIBIO sitt gardskart registrert som bebyggd og som anna markslag. Arealet er derfor i seg sjølv ikkje eigna til jordbruksproduksjon.

Oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus vil ikkje få andre verknader for dei omsyna som skal ivaretakast gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. I lys av at det alt eksisterer bygg der, ser ikkje administrasjonen at oppretting av ny grunneigedom vil ha noko å sei for omsynet jordbruksformålet skal ivareta. Oppstykking av samanhengande landbruksareal vert ikkje gjeldande då huset allereie står der.

Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueiningar enn kva som alt er gjeve løyve til på eigedommen. Det er vesentleg at ein landbrukseigedom har våningshus. Sjølv om det vert gjeve løyve til frådelling av dagens våningshus har landbrukseigedommen fortsett att bustad på garden. Denne ligg i eine enden av driftsbygningen/ løa og vart godkjent som bustad i 1989. Bustaden er i følgje tiltakshavar godt eigna som våningshus for ein familie då den har alle naudsynte fasilitetar. Ein søknad om oppføring av ny bustad på eigedommen vil krevje dispensasjon.

Det er i dag ikkje drift på garden. Om det i framtida skulle vera aktuelt å ta opp att drifta av jorda vil det å ha våningshus vera ein viktig ressurs for bruket.

Kommunen ser ikkje at omsynet bak arealformålet i reguleringsplanen vert vesentleg sett til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom.

Vurdering av fordelar og ulemper

Ved ei vekting av fordelar og ulemper av å gje dispensasjon frå arealformålet er det allmenne interesser som skal vurderast.

Slik kommunen vurderer det vil oppretting av ei eiga tomt rundt eksisterande hus i liten grad endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde, eller endre jordbruksformålet gjennom ytterlegare privatisering rundt huset. Dette mellom anna på grunn av huset har stått der i omlag hundre år, det er bygd garasje og uthus på arealet og elles er arealet i stor grad opparbeidd med hage. I og med at hagen er opparbeidd vert denne rekna som innmark der ålmenta ikkje har ferdsles- eller opphaldsrett, jf. Friluftsløva §3 første ledd.

Flatøyosen er registrert som eit svært viktig friluftsområde der strandsoneinteressene i området er store. Det er i dag heller liten eller ingen ferdsel mellom huset og sjøen då området er bratt og ulendt ned mot sjøen. Ålmenta sin tilgang til sjø er naturleg andre stadar enn over arealet ein no søker frådelt. Det vil likevel vere mogleg å kunne bevege seg i framkant av tomte for mellom anna hogst av ved.

I utgangspunktet kan det vera ei ulempe for kulturmiljøet å opprette ei eiga tomt ut frå at tun og omkringliggjande jordbruksareal vert splitta opp. Men i denne saka ligg huset som vert søkt frådelt omlag 100 meter frå løa. Ved att bustaden som ligg i enden av løa vil verta nytt våningshus på garden vil ein i mykje større grad få eit tun på garden.

Ein ulempe ved å tillate oppretting av ny grunneigedom er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom. Sjølv om dagens eigar og familien er positive til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedommen og bustadeigedommen vil då vera til stades. Men sidan det ikkje har vore drift på garden sidan

1983 vil dette potensialet i dag og i åra framover vera lite aktuelt.

Oppretting av ny tomt rundt huset vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik.

Dispensasjonssøknaden skal vurderast konkret, men kommunen må også vurdere saka i eit større perspektiv.

Tidlegare Meland kommune har i andre samanhengar definert Flatøy som eit sentralt område i kommunen og området ligg i nærleiken av planlagt ny kollektivterminal. På bakgrunn av dette skriv Fylkesmannen i uttale til ei anna delingssak på garden i 2019 at planområdet bør opnast for tettare utnytting enn bustadtomter på over eit mål. Med andre ord såg Fylkesmannen før seg tett utbygging i området.

Heile den delen av gbnr 1/6 som er regulert til jordbruk i reguleringsplan for Flatøy vest er sett av til noverande bustadområde i gjeldande kommunedelplan for Meland vedteken i 2019. Dette er eit signal om at politisk nivå ønskjer utbygging i området.

Kommunen kan ikkje sjå at ei frådelling av tomt rundt eksisterande våningshus vil vera til hinder for framtidig regulering av området verken med tanke på sikring av tilkomst til strandsona, sikring av gode areal til leik eller vegframføring.

Tomt rundt bustaden vart godkjent frådelt i 1973 av Meland kommune, sak 72/73. Men av uvisst årsak vart dette vedtaket ikkje følgt opp med kart- og delingsforretning. Opprinneleg våningshus på garden, gbnr 1/307, vart frådelt i 1986. Då vart huset som no vert søkt frådelt våningshus på garden.

Arealet ligg inneklemt mellom industriområde, eksisterande bustadområde og areal som sett av til framtidig bustadområde i kommunedelplanen.

Det vil vera ein fordel for både lokalsamfunnet og storsamfunnet at byggingane på garden vert halde i hevd. På garden står mellom ei stor sjøbu og eit gammalt naust. Sjøbua er registrert i SEFRAK registeret (landsdekkande register over eldre bygningar og andre kulturminne i Noreg). Desse bygga er viktig å ta vare på då dei er av stor kulturminneverdi både lokalt for det svært viktige friluftsområdet Flatøyosen. Og fordi dei ligg knytt til Den indre farleia mellom Begen og Mongstad. Søkjar treng etter kvart hjelp til vedlikehald av bygningane på garden. Ved at dottera og svigersonen får busetja seg på garden vil det vera ein fordel med tanke på dette arbeidet.

Administrasjonen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Administrasjonen vurderer at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Dette ut frå utgreiinga ovanfor.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål jordbruk og byggegrense mot sjø er stetta.

Aktuelt regelverk

- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- 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.
- 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.

Vedlegg:

01.11.2021	Tilsvar til Statsforvaltaren i Vestland si uttale	1631773
01.11.2021	Uttale - Alver - gbnr 1/6 Flatøy - frådelling - dispensasjon	1631774
01.11.2021	Kart Sudmann	1631775
01.11.2021	Søknad om dispensasjon til frådelling - gbnr 1/6 Flatøy	1631776
01.11.2021	Løyve til deling etter jordlova av 1,5 daa med påståande bustadhus - gbnr 1/6 Flatøy	1631781