



Eivind Andreas Hopland
Hoplandsvegen 115
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/950 - 17/11872

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
15.06.2017

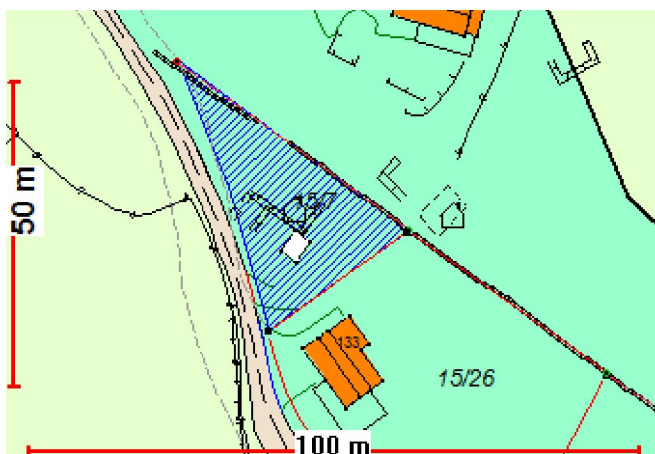
Godkjenning - GBNR 15/7 og 15/26 - Dispensasjon frå arealformål og løyve til arealoverføring

Administrativt vedtak. Saknr: 166/2017

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 19.4.2017 har Eivind Hopland søkt om løyve til arealoverføring av ein mindre separat teig som ligg til landbrukseigedomen 15/7 til bustadeigedomen gbnr 15/26. Storleiken på arealet er om lag 590 m². Omsøkt areal kjem fram av utsnitt av kommuneplanen sin arealdel/ortofoto, registrert av matrikkelførar (blå skravering):



Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel. Vidare krev godkjenning av søknaden og samtykke til deling av landbrukseigedom etter Jordlova § 12 og løyve til omdisponering av ein mindre del fulldyrka jord, sjå nedanfor.

Søknaden er grunnlagt med at arealet i dag mest hensiktsmessig kan nyttast som del av bustadeigedomen 15/26 og ikkje landbrukseigedomen 15/7.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Den aktuelle teigen av gbnr 15/7 og gbnr 15/26 er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett innanfor område SB_2, som er eit spreidd bustadområde på Hopland. Det er registrert eit sefrakminne på den aktuelle teigen (grunnmuren av eit eldre landbruksbygg). Arealoverføring som omsøkt reiser i seg sjølv ikkje problemstillingar knytt til sefrakregistreringa, fordi arealoverføring ikkje inneber riving eller andre søknadspliktige tiltak.

Føresegn 3.2.1 til KPA opnar for arealoverføring av inntil 200 m² til eigedomar som ligg i spreidd-områda. Omsøkt areal er større enn dette og krev difor dispensasjon.

Nabovarsling:

Søknaden er nabovarsla utan merknader, jf pbl § 21-3.

Høyring og klagerett for sektormynde:

Søknaden har vore sendt på høyring til statlege og regionale sektormynde for uttale. Det er ikkje motteke merknader. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Deling og omdisponering av eigedom – Jordlova §§ 12 og 9:

Søknaden har vore vurdert av administrasjonen. Vurderinga går fram av notat datert 12.05.2017. Administrasjonen meiner at etter ein samla vurdering oppfyller søknaden krava stilt til løyve om deling og omdisponering i jordlovas §§ 9 og 12. Deling og omdisponering som omsøkt vil ikkje svekke dei omsyn som skal ivaretakast gjennom lova, Då den ikkje vil føre til mindre tenleg bruksstruktur eller redusera kulturlandskapsverdien. Delinga vil ikkje føre til mindre einingar eller dårlegare driftsforhold for bruket.

På bakgrunn av denne vurderinga gir Meland kommune løyve til arealoverføring som omsøkt med heimel i Jordlova, jf vedtaket nedanfor.

Dispensasjon etter plan- og bygningslova – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Med tilvising til opplysningane frå søkjar og jordlovsvurderinga ovanfor vurderer administrasjonen vilkåra i pbl § 19-2 som oppfylt. Arealoverføring av tilleggsarealet kjem ikkje i vesentleg konflikt med LNF-omsyna, men inneber ei tenleg overføring av areal til bustadeigedomene. Saka er konkret vurdert og vedtaket bygger på særskilde omstende ved eigedomane og vil difor ikkje skape uønskt presedens.

Vilkår for frådelling etter plan- og bygningslova:

Arealoverføring er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-1 bokstav m. Det er ikkje krav til bruk av ansvarleg føretak, jf 20-1, 3. ledd, siste punktum. Arealoverføring som omsøkt kjem ikkje i konflikt med pbl §§ 26-1 eller 28-1 (byggegrunn, miljøtilhøve). Arealoverføringa inneber heller ikkje at eigedomane blir endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at eigedomane blir ueigna ved framtidig utnytting, jf pbl § 26-1. Arealoverføringa reiser ikkje problemstillingar knytt til veg-, vatn- og avlaup. Desse tilhøva blir uendra.

Konklusjon:

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne blir godkjent som omsøkt, jf vedlagt situasjonsplan journalført motteke 19.04.2017. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av om lag 590 m² frå gbnr 15/7 som tilleggsareal til gbnr 15/26 i samsvar med søknad journalført 19.04.2017.

Vidare godkjenner Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m, søknad om arealoverføring av areal vist på vedlagt situasjonskart journalført motteke 19.04.2017 frå gbnr 15/7 som tilleggsareal til gbnr 15/26. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

I medhald av Jordlova § 12 gir Meland kommune løyve til frådelling av 590 m² frå gbnr 15/7. Vidare gir Meland kommune i medhald av Jordlova § 9 dispensasjon for omdisponering av om lag 100 m² fulldyrka jord.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedomsregistrering, jf pbl § 21-9.»

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, 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 blir 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.

Gebyr for sakshandsaminga blir ettersendt. 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 derfor ikkje klagast over at det blir 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.

Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga blir underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

