



Atle Austegard
Flatøyvegen 136
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2571 - 18/26397

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
19.12.2018

Avslag - GBNR 1/12, 205, 385 - Søknad om dispensasjon for arealoverføring og oppføring av bustad - Flatøy

Administrativt vedtak. Saknr: 341/2018

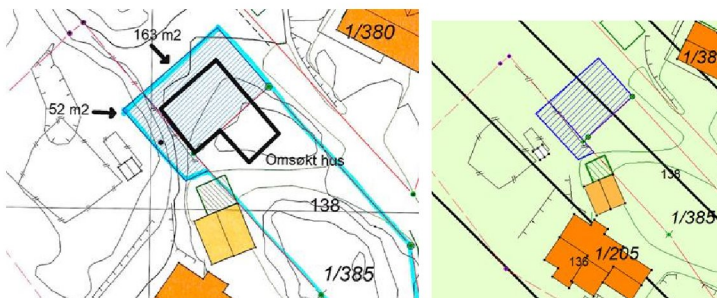
Tiltakshavar: Kristin og Atle Austegard
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Det er søkt om løyve til overføring av eit areal på om lag 163 m² frå gbnr. 1/12 til gbnr. 1/385 og eit areal på om lag 52 m² frå gbnr. 1/205 til gbnr. 1/385. Vidare er det søkt om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet og frå områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av einebustad på gbnr. 1/385.

Kartet under, til venstre, viser tenkt plassering av bustaden på gbnr. 1/385. Kartet til høgre viser arealet som er omsøkt overført frå gbnr. 1/12 og 1/205 til 1/385.



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 31.10.2018.

VURDERING:

Høyring:

Søknad om dispensasjon har vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale. Det er motteke merknad frå Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 3.12.2018. Søknaden har ved ein feil ikkje vorte sendt til Statens vegvesen for uttale. På bakgrunn av resultatet i saka finn ikkje administrasjonen grunnlag for å sende søknaden på uttale i denne omgang. Saka vil bli sendt til vegvesenet for uttale før handsaming av ei eventuell klage.

Fylkesmannen viser til at føresegn 3.2.1 til KPA ikkje gjev heimel til arealoverføring frå areal som er satt av til LNF utan dispensasjon frå arealformålet. Kommunen kan etter Fylkesmannen sitt syn ikkje bruke føresegn 3.2.1 til KPA når ordinært LNF-formål skal overførast til ein LNF-spreidd eigedom. Fylkesmannen gjer også merksam på at oppføring av bustad krev dispensasjon frå LNF-formålet.

Lov- og plangrunnlag – arealoverføring/deling:

Deling og arealoverføring er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav m) og er søknadspliktig etter pbl § 20-4. Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «*endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.*»

Gbnr. 1/385 er sett av til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), men har status som spreidd bustad, jf. tabell 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA. For desse eigedomane legg føresegn 3.2.1 til KPA til grunn at arealoverføring eller tilleggsareal på inntil 200 m² kan tillatast i samsvar med eksisterande bruk.

Føresegn 3.1.2 til KPA legg til grunn følgjande for LNF-område:

«For eksisterande bebygd eigedom for bustad [adm. si understrk] eller fritidsbustad kan det gjevast løyve til arealoverføring eller tilleggsareal opp til 200 m² etter pbl § 20-1 m), dersom LNF-omsyn ikkje blir sett tilsides, jf. pbl § 11-11 nr. 2.»

I tillegg vart gbnr. 1/385 oppretta i 2003, etter at det vart gitt dispensasjon frå arealformålet LNF, og skulle i følgje vedtaket vere tilleggsareal til gbnr. 1/205.

På bakgrunn av det ovannemnde, og fordi gbnr. 1/385 er ubebygd, er administrasjonen einig med Fylkesmannen i Hordaland i at arealoverføring som omsøkt krev dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare må det vurderast om det kan gis samtykke til deling etter jordlova § 12.

Arealet ligg også innanfor omsynssone H810_6 Flatøy aust, med krav om utarbeiding av områdereguleringsplan, jf. pbl § 11-8 tredje ledd. Før slik plan ligg føre kan det ikkje gjerast tiltak på området, jf. føresegn 1.2.2, jf. 4.5, til KPA. Arealoverføring er dermed også avhengig av dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Lov- og plangrunnlag – oppføring av bustad:

Oppføring av bustad er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Ettersom gbnr. 1/385 er sett av til LNF-formål i KPA, og føresegn 3.2.1 til KPA ikkje opnar for oppføring av bustad, er tiltaket avhengig av dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare er tiltaket avhengig av dispensasjon frå områdeplankravet som vist til ovanfor, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak LNF-formålet må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.¹

Tiltakshavar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

Vi søker herved om å få utvide bnr 385 med 200 kvadratmeter frå bnr. 1/12, Hilda Austegards eigedom. Arealet det søkes om består hovedsakelig av uproduktive knauser og fjell.

Området er i dag en smal tarm som ligger mellom oss og bnr. 1/250? Merethe Mørk, og arealet er i dag ikke brukt til jordbruksformål. For å gjøre området bredt nok til bolig, bør det legges til noe areal fra en fjellskrent i bakkanten av vår tomt 1/205.

Det er i dag veg, vann og kloakk fram til området bnr. 385.

Vann og kloakk ble opparbeidet på dugnad da vi (bnr. 205) og naboene knyttet oss til kommunalt vann for ca. 10-12 år siden, da huset til Merethe Mørk ble bygget.

Vegen inn til området bnr. 1/385 ble laget av oss for å hjelpe Sigmunn Austegard å få inn store biler for frakt av juletrær ut fra eiendommen, fordi han hadde lagt om fra jordbruk til juletreproduksjon.

- Dispensasjon frå LNF-formålet for arealoverføring og oppføring av bustad:

Ettersom både arealoverføring/deling og oppføring av bustad i dette tilfellet krev dispensasjon frå LNF-formålet, finn rådmannen det hensiktsmessig å vurdere dispensasjonssøknaden samla.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak LNF-formålet i KPA. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore følgjande:

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel.
- Omsynet til trafikktryggleik og lik handsaming.
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne- og landskapsverdiar.
- Omsyna bak kravet om felles planlegging.
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon blir gitt.

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Gbnr. 1/205 er frå før av bebygd med ein einebustad. Administrasjonen kan dermed ikkje sjå at overføring av dette arealet, om lag 52 m², set LNF-formålet vesentleg til side. Den delen av gbnr. 1/12 som er omsøkt overført, om lag 163 m², ligg inneklemt mellom to bustadtomter som er bebygd med einebustadar.

Vidare var gbnr. 1/385 tenkt som tilleggsareal til gbnr. 1/205, som er bebygd med bustad. Vi kan dermed ikkje sjå at LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side ved bustadbygging på dette arealet.

Det må vidare vurderast om fordelane ved å gje dispensasjon til arealoverføring/deling og oppføring av bustad er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Ulempene med å gje dispensasjon er at det vart gitt dispensasjon til frådeling av gbnr. 1/385 i 2003 for at det skulle vere tilleggsareal til gbnr. 1/205. I grunnjevna den gang står det at tilleggsarealet ville gje bustadeigedom (1/205) ei betre arrondering. I tillegg var frådelinga grunnjevne med at arealet var for smalt til å kunne vere ei sjølvstendig tomt.

Vidare er plassering av eksisterande garasje på gbnr. 1/205 og tilkomst til den eigedom, over gbnr. 1/385, ulemper i dispensasjonsvurderinga.

Fordelen med å gi dispensasjon er at gbnr. 1/385 ligg inneklemt mellom eksisterande bustadar. Vidare ligg tilkopling til kommunalt vatn og avlaup til rette. Til tross for dette kan ikkje administrasjonen sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er «klart» større enn ulempene i dette tilfellet. Vi kan dermed ikkje sjå at vilkåra for å kunne gje dispensasjon er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

- Dispensasjon frå kravet til områderegulering:

Formålet med å krevje områderegulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklart i ein overordna planprosess, og ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil sikre «åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter», jf. Pbl § 1-1.

Ei arealoverføring i seg sjølv vil ikkje vere til hinder for ein planprosess. Dispensasjon for oppføring av ein bustad vil derimot kunne vere til hinder for ein planprosess. Administrasjonen finn at vurdering og avklaring av om arealet skal inngå i ei områderegulering må takast ved neste rullering av kommuneplanen, som vert i Alver kommune. Først då vil arealbruken i området avklarast. Fram til då kan ikkje administrasjonen sjå at det ligg føre fordelar som talar for at det kan gis dispensasjon frå kravet til områderegulering. På bakgrunn

av dette er ikkje vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå områdeplankravet oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

På bakgrunn av det ovannemnde finn ikkje administrasjonen grunnlag for å vurdere tiltaka etter jordlova. Denne vurderinga må takast ved handsaming av ei eventuell klage.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel, for arealoverføring frå gbnr. 1/12 og gbnr. 1/205 til gbnr. 1/385, samt bustadbygging på gbnr. 1/385, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare avslår kommunen søknad om dispensasjon frå områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel, for arealoverføring frå gbnr. 1/12 og gbnr. 1/205 til gbnr. 1/385, samt bustadbygging på gbnr. 1/385, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

For grunngjeving av vedtaket, sjå saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Saka er handsama og avgjort administrativt og 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 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.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert 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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

Kopi til:

Hilda Pauline Austegard

Flatøyvegen 154 5918

FREKHAUG

Mottakere:

Atle Austegard

Flatøyvegen 136 5918

FREKHAUG

Kristin Ingeborg Storli Austegard

Flatøyvegen 136 5918

FREKHAUG