

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-23/129, FA-L42	19/777

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
52/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

GBNR. 23/129 - Klage på avslag til søknad om løyve til frådeling og oppretting av grunneigedom - Frekhaug

Vedlegg:

Søknad om oppretting av grunneigedom GBNR 23/129

Tilgang VA

Situasjonskart

Opplysningar gjeve i nabovarsel

Nabovarsel

Tillatelse til utkjørsel

Kart

Søknad om dispensasjon fra regulert tomtegrense

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan

Avslag - GBNR 23/129 - Avslag på søknad om løyve til dispensasjon for deling av grunneigedom - Frekhaug

Klage på vedtak om avslag

kopi av brev frå 19.01.2011

Kart og bilde

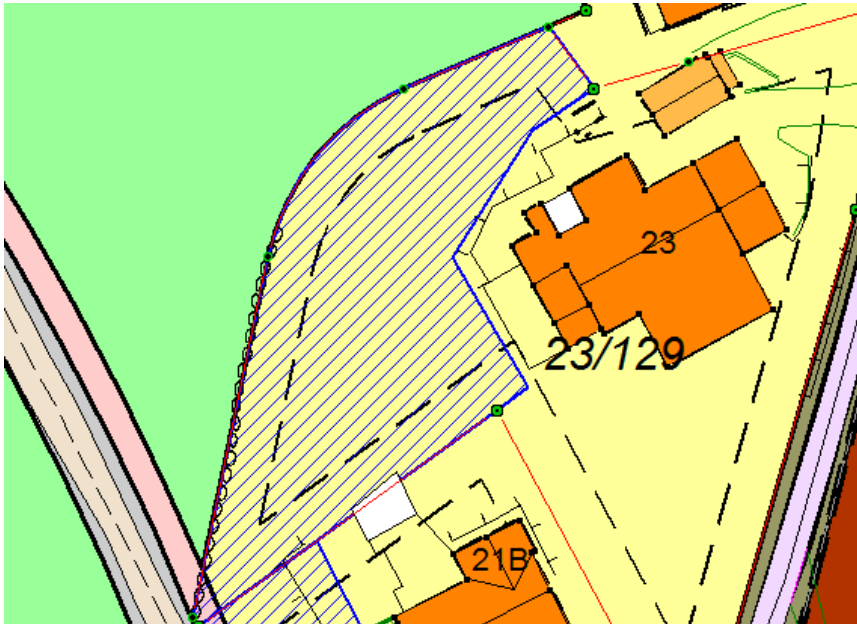
Teikningar

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om løyve til frådeling og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål på gbnr. 23 /129, Frekhaug.

Fordi deling er i strid med regulert areal til fortau samt i strid med regulerte eigedomsgrenser i Områderegeringsplan for Frekhaug, planid: 1256201000, vart det samstundes søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 28.3.2019.

Sakshistorikk:

Rådmannen gav i vedtak datert 15.4.2019, saksnr. 94/2019, avslag på søknad om dispensasjon og løyve til frådelig som omsøkt.

Vedtaket vart klaga på av Harald Wiig Andersen og Kari Erikstein i brev datert 28.4.2019, og er dermed rettidig.

Klaga vert nærare gjennomgått nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i si heilskap.

Nærare om innhaldet i klaga:

Klagar meiner at avslaget er gitt på manglande eller feil grunnlag. Dei meiner at kommunen må ta omsyn til at fortetting er i tråd med den nasjonale arealpolitikken, og at utbygging på ein frådelt tomt her vil vere i samsvar med området sin kvalitet og karakter.

Klagar er ikkje einig med rådmannen i at den frådelt tomten er ueigna som bustadtomt, og viser til at det er mange bustadar i kommunen som er bygd i skråningar som denne. Det vert blant anna vist til Torvvegen. Klagar har i den samanheng lagt med eit dronebilete for å gje eit betre bilete av tomten, og meiner at det er mogleg å tilpasse ein bustad her.



Vidare viser klagar til avslaget der rådmannen blant anna har lagt til grunn at ein bustad på dette arealet vil stå tett på bygningane på tilgrensande eigedomar, noko dei er ueinig i. Dei viser til at tiltentk plassering av bygning på den omsøkte parsellen vil stå minst 8 meter frå dei eksisterande bustadane. I den samanheng viser dei til at fleire bustadar i blant anna grønlandsfeltet står nærare kvarandre enn 8 meter.

I fortsettinga av dette viser klagar til at ein bustad på parsellen vil ha gode lys- og lufttilhøve.

Klagar har også lagt med kart som viser korleis dei vil etablere avkøyring til parsellen, og meiner at denne vil ha tilstrekkeleg breidde med 4 meter, sjå under.



Når det gjeld storleik på arealet som er omsøkt, så vert det på mellom 750-800 m², og klagar meiner det er fullt mogleg å etablere gode uteareal på terrassar og fleire nivå. Dei viser også til at tilgrensa areal er satt av til landbruks-, natur- og friluftsmål i kommuneplanen sin arealdel.

Når det gjeld søknad om dispensasjon for å etablere avkøyring over areal som er regulert til fortau, så meiner klagar at det er lite realistisk med utbygging av fortau på vegen utan ein eventuell ekspropriasjon, då dagens eigarar, etter deira erfaring, ikkje er interessert i å ha folk gåande på deira eigedom. Det vert vidare vist til praksis andre stadar i kommunen, blant anna Mjåtveitmarka, der

klagar har markert minst seks avkøyringar over fortauet, sjå under.



Til slutt viser klagar til prinsippet om at like saker skal handsamast likt, og at det innanfor same planområde nyleg er gitt dispensasjon for deling tilsvarande denne på gbnr. 23/184. Til tross for administrativt avslag meiner klagar at det politisk er skapt presedens for at deling innanfor regulert område BF1 er mogleg.

Det vert vist til klaga med vedlegg i si heilheit.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

Høyring:

Rådmannen har vurdert det slik at omsøkte dispensasjonar ikkje får verknad for nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Vestland eller Hordaland fylkeskommune for uttale. Ein eventuell dispensasjon vil bli sendt til sektormynde for klagevurdering.

Lov- og plangrunnlag:

På bakgrunn av klaga skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å kunne gi dispensasjon som

omsøkt.

Oppretting og endring av eigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følger det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan». Deling må «heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov».

Gbnr. 23/129 er regulert til frittliggjande småhus, BF1, i Områdereguleringsplanen for Frekhaug senter, planid: 125620100004. Reguleringsplanen vart vedteke i 2014, og innanfor delfelt BF1 var eigedomane alt utbygd med einebustader og garasjar. Reguleringsplanen opnar gjennom føresegn § 4.2 for at eigedomane innanfor område BF1 kan nyttast til «frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande bruk». Det er ikkje oppgjeve minste tomteareal for einebustader, men planen legg ikkje opp til fortetting i dette området. Utnyttingsgrada er i plankartet fastsett til maksimalt 25%-BYA.

Vidare er det i planskildringa punkt 7.2 gitt følgjande opplysningar:

«Bustader BF1 og BF2 – frittliggjande småhus»

Søraust og sørvest i planen er det vist to småhusområde, som i dag. Området i sørvest [BF2, adm.mrk.] har to ledige tomter, medan området i søraust [BF1, adm.mrk.] i utgangspunktet er ferdig utbygd. Utnyttinga gjer det mogleg med ei viss grad av tilbygg/ombygging av eksisterande hus på kvar enkelt einebustad.

Det er regulert byggjegrænse på eigedomen som støttar tolkinga av at reguleringsplanen ikkje opnar for fortetting gjennom oppdeling av eigedomane innanfor BF1 og BF2. Omsøkt tiltak krev difor dispensasjon som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Vidare er den omsøkte parsellen vist med avkøyring over areal som er regulert til offentlig fortau i Områdereguleringsplan for Frekhaug senter. Opparbeiding av avkøyring er dermed i strid med regulert arealformål, og krev dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Dispensasjon – vilkår:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak områdereguleringsplanen må etter dette ikkje bli «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 bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Klagevurdering – dispensasjon frå regulerte tomtegrenser:

Avslaget i det påklaga vedtaket vart grunngjeve slik [utdrag]:

Formålet med å regulere deltellet BF1 til frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande bruk, er for å halde på eksisterande utbygging, karakter og kvalitet i området. Det er ikkje ønskjeleg med fortetting her, og kommunen har difor berre opna opp for små tiltak som tilbygg, bodar og garasjar i samsvar med etablert bruk.

Intensjonen med planen var å oppretthalde eksisterande bumiljø. Grensene legg såleis ikkje opp til deling, og linjene er med på å sikre ønska plassering av både eksisterande og nye tiltak på kvar eigedom.

Fortetting i sentrumsnære områder er eit overordna mål, og er noko planen for Frekhaug senter òg legg opp til. Innanfor delområde regulert til konsentrert bustadformål og offentleg føremål i planen, er det opna for tett busetnad med høg utnytting.

Ein reguleringsplan har blitt til gjennom ein omfattande beslutningsprosess, og kommunen bør ikkje fråvike ein gjeldande plan.

Vidare meiner rådmannen at den omsøkte parsellen på grunn av storleik, form og plassering ikkje er eigna til bustadbygging, jf. pbl § 26-1.

Når det gjeld fortetting viser rådmannen til at vidareutvikling og fortetting i sentrumsområdet var formålet til reguleringsplanen. Dette er teke omsyn til i planen, ved at ein har opna for konsentrert utbygging, felt BK, og høg utnytting innanfor sentrumsformåla, felt S1-12, som i tillegg til næring kan byggast på i høgda til blant anna bustadar. Det er dermed politisk bestemt at planen ikkje skulle opne for fortetting i eksisterande bustadområde.

Når det gjeld kvaliteten på den omsøkte parsellen så finn rådmannen at ein ikkje nødvendigvis kan samanlikne tomter som er i samsvar med ein reguleringsplan når frådelling krev dispensasjon. I tillegg vil ei frådelling som omsøkt innebere at bustaden på gbnr. 23/129 kjem i konflikt med pbl § 29-4 andre ledd, då bustaden har eit tilbygg i form av terrasse som blir liggande nærare nabogrensa enn 4 meter. Vi viser i den samanheng til pbl § 26-1 som legg til grunn at frådelling «må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Tilbygget til bustaden på gbnr. 23/129 vil innebere at det må vere minst 8 meter frå denne til ein bygning på den omsøkte parsellen, med mindre det vert truffe tiltak for å hindre spreiding av brann mellom byggverka, jf. byggt teknisk forskrift (TEK17) § 11-6 andre ledd. Sjølv om det er gitt løyve til tettare plassering av bustadar i andre tilfelle, som klagar viser til er tilfellet i blant anna grønlandsfeltet, meiner rådmannen at ein ikkje kan legge opp til ei deling som inneber at ein eigedom berre kan byggast ut viss det vert truffe tiltak for å hindre brannspreiing.

På bakgrunn av dette er rådmannen framleis av den oppfatning at parsellen ikkje er eigna til fortetting.

Når det gjeld utearealet viser klagar til at parsellen grensar til eit areal som er satt av til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. Rådmannen viser til at tilgrensande areal er omfatta av same reguleringsplan som den omsøkte eigedomen, og er satt av til grøntstruktur, Gr1 og 2. Området kan nyttast til leik og friluftsliv, jf. planføresegn 6.1.

Etter gjennomgang av klaga kan ikkje rådmannen sjå at klaga på dette punktet inneheld vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Det vert vist til vurderingane sitert til ovanfor, samt grunngjevinga i det påklaga vedtaket i si heilskap.

Klagevurdering – dispensasjon frå arealformålet fortau:

Avslaget i det påklaga vedtaket er grunngjeve slik [utdrag]:

Det er tale om dispensasjon frå ein relativt nyleg vedteke reguleringsplan (2014), der reguleringsplanen - gjennom ein omfattande og demokratisk prosess – på ein konkret og detaljert måte har tatt stilling til korleis ein ønsker å disponere og utnytte arealet som skal reguleres. Den planlagte gang- og sykkelvegen vil gå gjennom grønnstruktur G2, som i reguleringsføresegn § 6.1 legg opp til «enkel tilrettelegging for leik og friluftsliv.» Bygningsmynde må respektere valet som vart gjort i reguleringsplanen og omsyna bak dette, og ønsker difor ikkje å legge til rette for noko som kan være til hinder for fremtidig utbygging av fortau.

Rådmannen meiner at klaga ikkje inneheld vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Det vert vist til vurderingane sitert til ovanfor, samt grunngjevinga i det påklaga vedtaket i si heilskap.

Når det gjeld opparbeiding av fortauet viser rådmannen til at det i reguleringsplanen er stilt rekkefølgekrav til opparbeidinga av dette, som inneber at ein utbygger må etablere fortauet viss det skal byggast ut innanfor felt BK (konsentrert bustad). Korleis dette vert gjennomført er ikkje avklart i planen.

Når det gjeld avkøyringar via fortau i Mjåtveitmarka viser rådmannen til at dette er vurdert i plansamanheng og inngår i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Tilfella kan dermed ikkje samanliknast.

I tillegg meiner rådmannen at skissert avkøyring ikkje er ei god løysing, sjå under. Kommunale retningslinjer tilseier at avkøyringar skal vere vinkelrett både med tanke på svingradius og trafikktryggleik. Skissert løysing er dermed uheldig. Vi finn at tilhøvet må vektleggast ettersom veg og fortau er regulert til offentleg formål.



Etter gjennomgang av klaga kan ikkje rådmannen sjå at klaga på dette punktet heller inneheld vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Det vert vist til vurderingane sitert til ovanfor, samt grunngjevinga i det påklaga vedtaket i si heilskap.

Usakleg forskjellshandsaming:

Klagar viser i fleire samanhengar til at kommunen må legge til grunn «likhetsprinsippet».

Rådmannen viser til at utgangspunktet for den kommunale sakshandsaminga er eit ulovfesta prinsipp om at like saker skal handsamast likt, noko som inneber at usakleg forskjellshandsaming kan føre til at eit vedtak er ugyldig. Sivilombodsmannen har sagt følgjande i si årsmelding for 2002, på side 321:

«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.»

Etter dette er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker, både i faktisk og rettsleg forstand. Kommunen kan også endre praksis, så lenge endringa er konsekvent.

Rådmannen meiner at denne saka både faktisk og rettsleg sett skil seg frå deling av gbnr. 23/184 som Utval for drift og utvikling gav dispensasjon til i møte den 6.3.2018, saksnr. 20/2018, etter avslag frå rådmannen. Vi viser til at deling i sak PS-20/2018 ikkje innebar at det oppstod eit ulovleg tilhøve ved at eksisterande bustad på gbnr. 23/184 kom nærare nabogrensa enn 4 meter, jf. pbl § 29-4 andre ledd, slik som i denne saka.

Vidare var det ikkje nødvendig med dispensasjon frå regulert formål til fortau i PS-20/2018.

Klagar viser til at kommunen også må legge prinsippet om lik handsaming til grunn når det gjeld avkøyring over fortauet, ettersom det er fleire avkøyringar over fortauet i Mjåtveitmarka. Rådmannen viser til at sakene ikkje er like, verken faktisk eller rettsleg, ettersom avkøyring over fortauet i Mjåtveitmarka inngår i gjeldande reguleringsplan. Ein har ikkje vurdert dette som hensiktsmessig i Områdereguleringsplanen for Frekhaug senter som denne søknaden vert vurdert etter.

Etter gjennomgang av klaga kan ikkje rådmannen sjå at det ligg føre usakleg forskjellshandsaming i denne saka.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal sektormynde ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin. Klaga skal stilast til meland kommune. Viss UDU ikkje tek denne klaga til følgje, vert sak sendt til Fylkesmanne i Vestland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage datert 28.4.2019 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag datert 15.4.2019, saksnr. 94/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vart sendt til

Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 52/2019

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak frå Erling Rønnestad, KrF:

Utval for drift og utvikling tek klage datert 15.04.19, sak nr. 94/2019 til følge.

Tomta er så pass stor at det truleg let seg gjere å plassere eit bustadhus her.

Avkøyring over framtidig fortau meiner vi ikkje er til hindring for å gje løyve til frådelling.

Utvalet meiner at fordelane med fortetting her er større enn ulempene.

Avrøysting:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 1 røyst for, (AP), 8 røyster mot, og fall.

Framlegg til vedtak frå Erling Rønnestad fekk 8 røyster for, (2 AP, 2 H, KrF, MDG, FrP, SP), 1 røyst mot, og er såleis vedteke.

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling tek klage datert 15.04.19, sak nr. 94/2019 til følge.

Tomta er så pass stor at det truleg let seg gjere å plassere eit bustadhus her.

Avkøyring over framtidig fortau meiner vi ikkje er til hindring for å gje løyve til frådelling.

Utvalet meiner at fordelane med fortetting her er større enn ulempene.