



Erlend Veland Thorsen

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/885 - 16/10921

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

03.06.2016

Delvis godkjenning - GBNR 1/12 - Løyve til frådelling av festetomt

Administrativt vedtak. Saknr: 168/2016

Tiltakshavar:

Hilda Pauline Austegard og Erlend Veland Thorsen.

Søknadstype:

Søknad om frådelling av festetomt og arealoverføring etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m).

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ved søknad journalført 29.3.2016 har Hilda Pauline Austegard og Erlend Veland Thorsen søkt om frådelling av festetomt på Flatøy i Meland kommune. I tillegg er det søkt om overføring av areal frå GBNR 1/12 til den nye eigedomen. Saka omfattar også søknad om dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen ettersom delar av arealet er satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) og frå krav om områderegulering, og søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen ettersom delar av arealet er regulert til køyreveg i reguleringsplan for Flatøy sør/aust, planid: 125619971015.

Gbnr 1/12 er ein matrikelregistrert landbrukseigedom med to teigar. Søknaden gjeld hovudteigen som ligg på Flatøy. Den har eit samla areal på om lag 5450 daa. Hilda Pauline Austegard står matrikelregistrert som grunneigar. Omsøkt festetomt ligg søraust på eigedomen og har adresse Flatøyvegen 156. Det er godkjent ein bustad og ei reiskapsbu på festetomta.

Den omsøkte parsellen for frådelling og arealoverføring er i søknaden opplyst til å vere på om lag 1757 m²:

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no

Postboks 79, 5906 Frekhaug

Besøksadr: Havnevegen 41 A

5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no

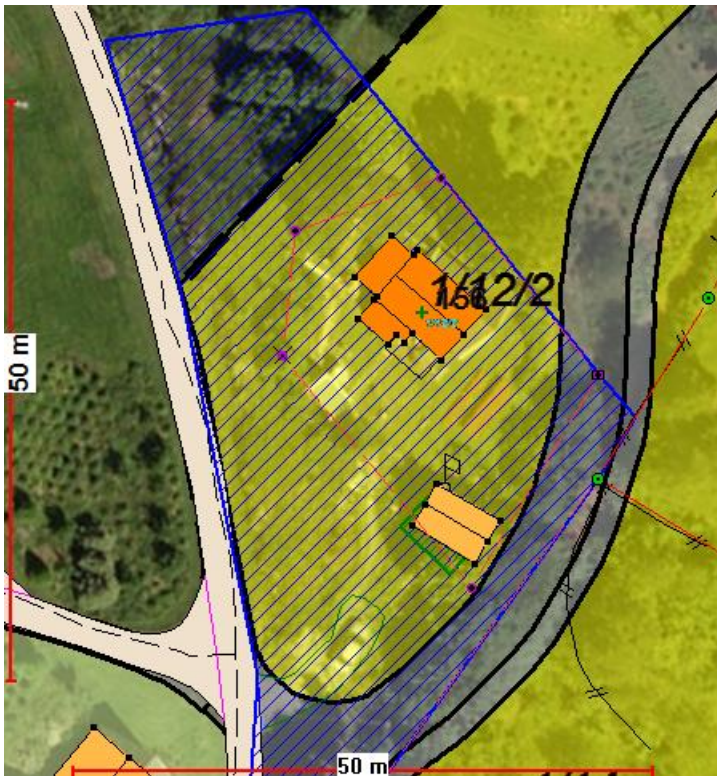
Telefon +47 56 17 10 00

Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722

Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no



Søknaden er grunnleggende slik:

«Dagens festetomt 1/12/2 skal omgjøres til eiertomt, og samtidig utvides til samlet areal som angitt på kartvedlegg. Nye grenser følger naturlige grenser i kart/terreng. Grensen mot nordøst følger eksisterende sti, mot nord følges kolle i terrenget, mot vest følges eksisterende vei og mot sørøst følges grensene mot 1/14 og 1/264.»

Eiendomsgrensene inntegnet på opprinnelig situasjonskart fra kommunen stemmer ikke med opprinnelig skjøte fra 1963 og utvidelsen som ble gjort i 1977, disse grensene er derfor også inntegnet på vedlagte situasjonskart.

Grensen mot nord ligger allerede i dag (dagens festetomt) utenfor B8 området i reguleringsplanen. Ny grense er en naturlig arrondering i forhold til kolle i terrenget. Har derfor krysset av for dispensasjon fra arealdel i kommuneplanen av den grunn.

Noe av arealet mot sør er i reguleringsplanen satt av til offentlig vei, men ønskes likevel som en del av min eiendom. Dersom planlagt vei blir realisert, vil min eiendom selv med dagens grenser være berørt, eierskapet av arealet påvirker således ikke hvem som er berørte parter. Arealet slik det er tegnet inn i min søknad er også det som er avtalt med grunneier. Det forenkler også litt siden eg da vil eie min egen avkjørsel, dersom ny grense derimot skal følge inntegnet vei må veirett også ordnes. Og selv med en realisering av ny vei slik den er inntegnet i reguleringsplanen fra 1997, vil eg være part i saken siden det da uansett vil gå ut over min innkjøring.»

I e-post til kommunen den 1.6.2016 grunnlegger Erlend V. Thorsen kvifor vilkåra for å kunne gi dispensasjon til frådelling av arealet som er regulert til veg er oppfylt. Han skriv følgjande:

«Min oppfatning er at overføring av arealet ikkje nødvendigvis endrer arealformålet. Hvem som står som eier av arealet «under» den inntegnede veien kan eg ikkje se er en vesentlig endring og i hht. vilkår for dispensasjon mener eg derfor at formålet ikkje blir vesentlig satt til side.

Videre er det totale arealet som søkes om det som logisk følger både terreng og grenser til andre eiendommer. Grunneier ønsker også klare og enkle grenser i stedet for en del av dagens «korridorer» mellom andre eiendommer.

Dersom min eiendom i stedet skal følge kant mot inntegnet vei, betyr det også at min eksisterende innkjøring vil ligge på dagens grunneiers eiendom, eg ønsker i stedet å eie min egen innkjøring. Da vil eg også lettere kunne justere denne til en bedre avkjøring enn i dag fra tilførselsveien.

Området regulert til vei er i dag litt ingenmannsland, det vil da være en fordel både for egen del og for naboer at eg overtar arealet og kan holde vegetasjonen nede.

Avslutningsvis så er dette en vei som ble inntegnet for snart 20 år siden, men er så langt ikkje realisert. Planen gjelder så klart frem til eventuelle endringer og eg er kjent med at reguleringsplanen vil begrense min mulighet for å benytte det totale arealet.»

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg i denne saka, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Omsøkt dispensasjon er sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale i brev av 13.4.2016. Det er ikkje motteke uttale. Kommunen sitt vedtak om dispensasjon vert likevel sendt til sektormyndede for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom og arealoverføring er «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer 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.»

Om lag 290 m² av arealet som er søkt frådelt og overført er sett av til landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen (KPA), jf. pbl § 11-7 nr. 5 bokstav b). Objektivt sett vil dette arealet vere eigna til utbygging etter frådelling og arealoverføring. Det omsøkte er difor ikkje i samsvar med LNF-formålet.

Vidare ligg LNF-området 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. KPA pkt 1.2.2, jf. pkt 4.5.

Skal det gis løyve til omsøkt frådelling og arealoverføring av arealet som er satt av til LNF-område må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet og plankravet i KPA.

Om lag 350 m² av arealet som er søkt overført er regulert til veg i reguleringsplan for Flatøy sør/aust, planid: 125619971015. Som for LNF-område vil også dette arealet objektivt sett vere eigna til utbygging etter frådelling og arealoverføring. Omsøkt arealoverføring av dette arealet er difor ikkje i samsvar med vegformålet.

Skal det gis løyve til omsøkt arealoverføring av arealet som er regulert til veg må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå planformålet.

Om lag 1117 m² av arealet som er søkt frådelt og overført er satt av til bustad i KPA. Frådelling og overføring av dette arealet er dermed i samsvar med arealformålet i KPA, og kan godkjennast utan nærare vurdering.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen 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 «*[l]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

- Dispensasjonsvurdering – LNF-området:

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 verde 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 formåla.

Administrasjonen har vurdert at ingen landbruksinteresser vert berørt om det gis løyve til frådelling og arealoverføring i dette tilfellet. Kommunen sin landbrukssjef har i den samanheng vist til at tomte er plassert i utkanten av eigedomen og kjem ikkje i konflikt med dyrka mark. Vidare ligg det allereie ein bustad på eigedomen som ein ønskjer frådelt. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at formålet bak arealformålet LNF ikkje vil bli «*vesentlig*» sett til side viss det gis dispensasjon til frådelling og arealoverføring av omsøkt LNF-område.

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

Vidare vil ein dispensasjon til frådeling og arealoverføring innebere at bustaden som står på parsellen får eige gards- og bruksnummer med eit hensiktsmessig og naturleg avgrensa areal rundt. Vi kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Fordelane ved å gi dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene.

På bakgrunn av det ovanneemde finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Det kan dermed gis dispensasjon til frådeling og arealoverføring av det omsøkte arealet som er satt av til LNF.

- Dispensasjonsvurdering – krav til områderegulering:

Formålet med å krevje regulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil i tillegg «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter,» jf. Pbl § 1-1. Ei frådeling og arealoverføring av LNF-området vil i seg sjølv ikkje vere til hinder for ein planprosess. Administrasjonen kan dermed ikkje sjå at plankravet vert «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Vi har i den samanheng òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare gjennom planprosess, jf. pbl § 3-1.

Fordelane ved å gi dispensasjon er at bustaden som står på parsellen får eige gards- og bruksnummer med eit hensiktsmessig og naturleg avgrensa areal rundt. Vi kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at frådeling og arealoverføring ikkje kan gjennomførast før det ligg føre ei områderegulering. Fordelane ved å gi dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, og det kan gis dispensasjon til frådeling og arealoverføring av arealet som er omfatta av plankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

- Dispensasjonsvurdering – vegformålet:

Arealformålet veg legg til rette for utbygging av veg. I dette tilfellet er planen frå 1997 og adgang til ekspropriasjon av veggrunn med heimel i reguleringsplanen er dermed falt vekk, jf. pbl § 16-2 første ledd. For å få ekspropriasjonsretten tilbake må det eventuelt treffast eit nytt planvedtak etter reglane i §§ 12-8 ff. Fordi dette ikkje er teke stilling til på noverande tidspunkt, kan administrasjonen ikkje sjå at formålet vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon til frådeling.

Ei frådeling vil innebere at parsellen kan etablere eiga avkøyrsløse utan vegrett over naboeigedomen. Vidare gir det ei hensiktsmessig tomteinndeling. Dette er fordelar som talar for å kunne gi dispensasjon.

Ettersom vidare utbygging på Flatøy ikkje er avklart, og fordi kommunen ønskjer ny regulering av området, vil ei arealoverføring av vegareal til ein bustadtomt kunne gjera vidare planlegging i området vanskeleg. Kommunen sin fagansvarleg for plan har i den samanheng uttalt at det er særskild viktig å ivareta nok areal og gode høve til å utbetre infrastruktur for vidare utvikling av dette området.

Nemnde ulemper kan avhjelpast ved at det gis dispensasjon til frådelling av tilstrekkeleg areal til at det kan etablerast eiga avkøyrslø til omsøkt frådelt parsell. Frådelte parsell vil på den måten eige areal til etablert avkøyrslø, og vidare planlegging i området vert ikkje hindra.

For at vidare planlegging i området ikkje skal verte hindra, må løyve til arealoverføringa likevel gis på vilkår om at avkøyrslø må flyttast lengre nord på eigedomen viss ei eventuell framtidig etablering av veg kjem i konflikt med etablert avkøyrslø.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon til arealoverføring av heile det omsøkte arealet som er regulert til veg ikkje er «klart» større enn ulempene. Ulempene vert til ei viss grad avhjelpe ved at det gis løyve til delvis frådelling av det omsøkte arealet som er regulert til veg, men på ovannemnde vilkår. Vi viser i den samanheng til pbl § 19-2 første ledd, som gjev heimel for å stilla vilkår til dispensasjonen.

Det kan difor berre gis dispensasjon til arealoverføring av deler av arealet som er regulert til veg, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Naturmangfald:

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket kjem i konflikt med desse.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m) løyve til å dele frå festetomt 1/12/2 på Flatøy frå gbnr. 1/12 i henhold til vedlagte situasjonskart journalført 3.6.2016.

Vidare gir Meland kommune dispensasjon frå kommuneplanens krav til områderegulering og LNF-formål til overføring av LNF-område frå gbnr. 1/12 til den frådeltte parsellen, jf. pbl § 19-2 andre ledd i henhold til vedlagte situasjonskart journalført 3.6.2016.

Meland kommune gir i tillegg dispensasjon frå arealformålet veg i reguleringsplan for Flatøy sør/aust, planid: 125619971015, til overføring av om lag 20 m² frå gbnr. 1/12 til den frådeltte parsellen, jf. pbl § 19-2 andre ledd i henhold til vedlagte situasjonskart journalført 3.6.2016.

Dispensasjon til frådelling av regulert vegareal vert gjeve på vilkår om at om at avkøyrslø må flyttast lengre nord på eigedomen viss ei eventuell framtidig etablering av veg kjem i konflikt med etablert avkøyrslø.

Grensene på den frådeltte eigedomen og nøyaktig storleik på arealet vert fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eiendomsregistrering, 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 kommunen, 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

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 vart 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:

Søknad frådeling av parsell frå festetomt til eigartomt GBNR 1/12
nabovarsel
kopi av vedtak - utslepp
1_12_2godkjent arealoverføring

Erlend Veland Thorsen

Mottakere:

Erlend Veland Thorsen
Hilde Pauline Austegard