



Furuskjegget AS v/ Trond Polden
Lille Skoldalen 42
5222 NESTTUN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2146 - 17/1731

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

Dato:
31.01.2017

Avslag - GBNR 40/7 - Søknad om dispensasjon for frådeling av våningshus

Administrativt vedtak. Saknr: 39/2017

Tiltakshavar: Furuskjegget AS v/Trond Polden
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Tiltakshavar har søkt om løyve til frådeling av våningshuset på landbrukseigedomen gbnr 40/7, Furuskjegget i Meland kommune. Det er ein føresetnad for delingsløyve etter plan- og bygningslova (pbl) at kommunen som landbruksstyresmakt gir løyve til deling etter jordlova § 12.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak som ikkje er landbruksrelatert i område avsett til arealformålet LNFR (landbruk-, natur- og friluftsliv, samt reindrift) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Vidare omfattar saka søknad om dispensasjon frå forbodet mot søknadspliktige tiltak innanfor byggjegransa mot sjø, slik denne er vedteke gjennom KPA, jf pbl § 1-8.

Føreliggjande vedtak gjeld dispensasjonssøknadene. Dersom det blir gitt dispensasjon vil kommunen ta opp handsaming av delingssøknaden etter pbl kap 20 òg spørsmålet om avstand til vegmidte, jf veglova § 29.

Grunngjeving for søknaden:

Tiltakshavar har grunngitt søknaden gjennom vedlegg B 1-1 til delingssøknaden.

«Tiltaket det her søkes om er fradeling av eiendom med eksisterende bolig på gbnr 40/7, iht. vedlagte tegninger. Eiendom er iht. gjeldende KPA definert til LNF- område og eksisterende bolig er

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

registrert som våningshus. Boligen er tilknyttet offentlig vann og privat septiktank. Boligen har etablert avkjørsel fra kommunal veg.

Bakgrunnen for søknad om fradeling, er å kunne finansiere oppstart av prosjekt med utbygging av naustrekke og kaianlegg, i tillegg til opprusting av eksisterende kaianlegg. Dette prosjektet er allerede søkt om og er godkjent av kommunen. Vi mener at gjennomføring av dette prosjektet vil gi nytt liv til det idylliske og attraktive kystmiljøet som Fureskjegget har vært. Vi mener også at dette vil føre til at kystkulturmiljøet kan brukes til ny aktivitet og bli tilgjengelig for flere.

[...]

Med denne søknaden ønsker vi å få dispensasjon fra:

1. Jordloven §12

Vi mener at en fradeling av areal til denne boligen ikke vil føre til ulemper for omliggende landbruksressurser da boligen ikke inngår i en aktiv landbruksenhet per dags dato. Ønsker på bakgrunn av dette å søke dispensasjon fra Jordloven §12.

2. 'Strandloven' Plan- og bygningsloven §1-8

En fradeling av denne eiendommen med bolig vil ikke endre allmennhetens tilgang til fri ferdsel i strandsonen sammenlignet med dagens situasjon. Ønsker på bakgrunn av dette å søke dispensasjon fra pbl § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

[...]

Vi håper med dette at vi har vist at fordelene ved å gi dispensasjon her er større enn ulempene. Hvis det er forhold som ikke er belyst i søknadsbrevet er vi tilgjengelig for å besvare spørsmål. Håper dere tar kontakt ved behov.»

Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla 8.11.2016, jf pbl § 21-3. Det er ikkje merknader frå naboar.

Høyring:

Søknaden har vore sendt på ekstern høyring til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 2.12.2016. Det er ikkje motteke merknader frå sektorstyresmaktene.

Søknaden om samtykke deling etter jordlova § 12 har vore vurdert av kommuneadministrasjonen (skog- og miljøkonsulent), som har rådd frå fradeling av våningshuset.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

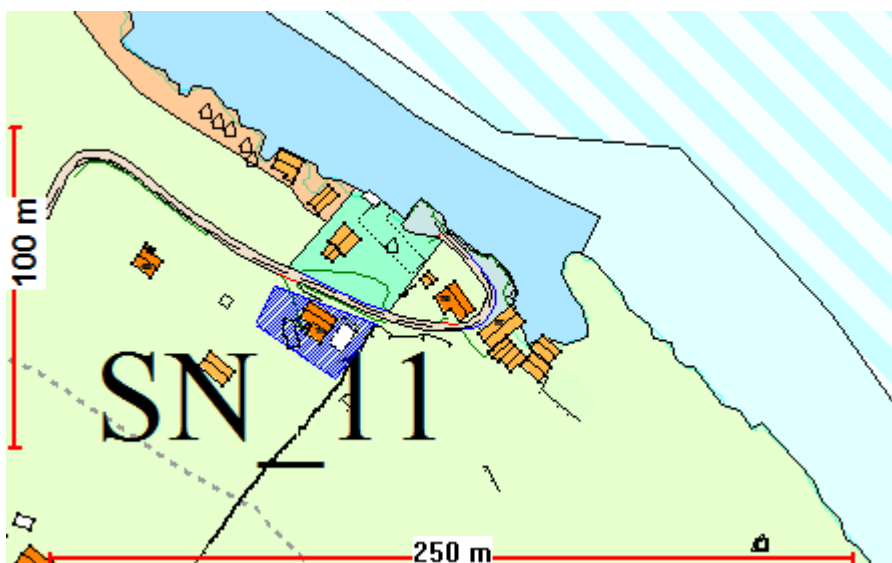
Oppretting av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følger det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av

eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Den omsøkte egedomen er satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde, samt reindrift(LNFR) i kommuneplanen sin arealdel. Frådeling som omsøkt er i strid med arealformålet LNFR. Dette fordi frådeling av våningshuset frå ein landbrukseigedom ikkje er eit landbrukstiltak.

Føresegn 1.6.0 til KPA inneheld eit generelt forbod mot tiltak nærare sjø enn 100 meter, jf pbl § 1-8. Deling av egedom er eit av tiltaka som det er forbod mot.

Utsnitt frå KPA (grå stipla linje er forbodsgrense for tiltak mot sjø, omsøkt areal er skravert blått):



Frådeling krev dispensasjon som omsøkt, samt løyve til deling etter jordlova § 12.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. 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. I tillegg skal det under saksbehandlinga takast omsyn til formåla med plan- og bygningsloven, jf pbl § 1-1.

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

Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet blir 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.

I denne saka er det landbruksomsyn som etter kommunen sitt skjønn tilseier at søknaden blir avslått.

Gbnr 40/7 er ein liten landbrukseigedom som er vist som LNFR-område i kommuneplanen sin arealdel. Eigedomen har registrert ca 4 daa innmarksbeite og 13,5 daa skog i høg og særst høg bonitet. Sjølv om det ikkje er jordbruksdrift i dag, har eigedomen bygningar og areal som tilseier at eigedomen er ein liten landbrukseigedom. Denne typen eigedom er etterspurt til bustad og småskala landbruksdrift.

Frådeling av våningshuset vil vere negativt for drifts- og landbruksomsyn. Det er pårekneleg at frådeling av våningshuset på sikt vil kunne skape press mot oppføring av nytt våningshus på gbnr 40/7 med tilvising til landbruksomsyn. Det er driftsmessig sett ikkje grunnlag for to våningshus på eigedomen. Frådeling som omsøkt vil kunne skape presedens for liknande saker, noko kommunen vurderer som lite ønskjeleg.

Administrasjonen avslår difor søknaden om deling etter jordlova § 12, og av same omsyn blir vilkåra for dispensasjon heller ikkje vurdert å vere oppfylt.

VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 11-6 (rettsverknad av kommuneplan), avslår Meland kommune søknad om dispensasjon frå arealformål og byggjegrense i kommuneplanen sin arealdel for frådeling av våningshuset på gbnr 40/7 i Meland kommune. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

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 difor 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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

