



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2069

Vår dato
19.02.2018
Dykkar dato
08.12.2017

Vår referanse
2017/15035 423.1
Dykkar referanse
17/1652

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Meland - gnr 38 bnr 2 - Refskar - frådelling av parsell

Vi viser til oversending frå Meland kommune, mottatt her 08.12.2017.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Meland kommune sitt vedtak av 22.09.2017, vedtak 252/2017.

Bakgrunn

Meland kommune gav den 22.09.2017 løyve til frådelling av to parsellar frå gnr. 38 bnr. 2. Det vart samstundes gitt avslag for frådelling av ein tredje parsell, parsell 1.

Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar Olav Skår ved brev av 12.10.2018. Skår klagar på den delen av vedtaket som gjeld avslag på frådelling av parsell 1. Klagar visar til at arealet er avsett til framtidig fritidsbusetnad.

Utval for drift og miljø behandla klaga den 05.12.2017, sak 99/2017, og tok ikkje klaga til følge. Saka ble deretter sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Når det gjeld saka i sin heilskap, viser vi til dokumenta i saka, som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 33 femte ledd.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si behandling av saka. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende. Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka eller oppheva det kommunale vedtaket og sende saken attende for heilt eller delvis ny behandling, jfr. forvaltningslova (fvl) § 34.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 26-1 at frådelling ikkje må gjerast på ein slik måte at det strir mot lova, kommuneplan eller reguleringsplan.

Parsell 1 ligg innanfor byggjegrensa mot sjø som er fastsett i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Frådelling av parsell 1 er difor avhengig av dispensasjon frå byggegrensa mot sjø. Det er søkt om dispensasjon, jfr. pbl § 19-1.

Vilkåra for å gi dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd første og andre punktum, som lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men blir behandla etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jfr. Ot.prp. 32 (07-08) s. 242.

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Det skal særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal byggjast ned og at strandsona skal vere open for ålmenta.

Meland kommune har i vedtak av 22.09.2017 vurdert det slik:

«Det er allereie bygd på delar av strandsona i det aktuelle området. Meir utbygging vil gjere det vanskelegare for ålmenta å få tilgang til, og nytte strandsona. Ei fortetting i området vil såleis privatisere strandsona ytterlegare, noko som ikkje er ønskeleg. Ein dispensasjon vil også kunne skape presedens for liknande sakar i området. Vidare vil ein dispensasjon undergrave kommuneplanen sin arealdel som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ei vurdering av om arealet kan nyttast til fritidsbustad bør difor takast i samband med rullering av kommuneplanen. Alternativt ved ei regulering av området.»

I samband med klagebehandlinga har kommunen supplert med at:

«Rådmannen meiner at klagen ikkje inneheld vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Forbodsgrensa mot sjø er i hytteområda i Meland allereie lagt nære sjøen (30 meter). På grunn av dei sterke natur- og friluftssyn som gjer seg gjeldande i strandsona, meiner Rådmannen at avvik frå denne grensa – kva gjeld oppføring av nye fritidsbustader – vil måtte skje gjennom reguleringsplan, om det bør skje i det heile.

Det vil ikkje vere ei god løysing å tillate frådeling på vilkår om at det ikkje kan byggjast på parsellen. Rådmannen meiner at frådeling på vilkår som nemnd vil svekke strandsonevernet. Over tid vil løyve til frådeling av parsellar kunne auke presset mot utbygging, mellom anna fordi desse er fritt omsetjelege. Relevante fordelar med å tillate frådeling på denne type vilkår vil uansett vere fråverande.»

Fylkesmannen er i det vesentlege samd med kommunen si vurdering, og har ikkje merknadar til denne. Fylkesmannen finn at omsyna bak byggeforbodet i strandsona vert vesentleg satt til side om det vert gitt dispensasjon til frådeling i denne saka.

Då begge vilkåra for å gi dispensasjon må vere oppfylt, finn vi ikkje grunn til å vurdere om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkåra for å gi dispensasjon er ikkje oppfylt, jfr. pbl § 19-2.

Frådeling av parsell 1 er etter dette i strid med kommuneplanen. Det kan derfor ikkje gjevast løyve til frådeling av parsell 1, jfr. pbl § 26-1.

Fylkesmannen finn etter dette ikkje grunnlag for å gjere om Meland kommune sitt vedtak av 22.09.2017, administrativt vedtak 252/2017. Klaga har ikkje ført fram.

Fylkesmannens vedtak på side éin er endeleg og kan etter forvaltningslova § 28 tredje ledd ikkje klagast på.

Med helsing

Laila Pedersen Kaland
seniorrådgjevar

Cathrine Tvedt Lorentzen
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Olav Skår Ådlandsvegen 909 5918 FREKHAUG