



Kim Arne Kleiveland Reknes
Gripavegen 76
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2015 - 18/22011

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

Dato:
19.10.2018

Avslag - Søknad om dispensasjon for arealoverføring frå gbnr 35/1 til gbnr 35/5

Administrativt vedtak. Saknr: 277/2018

Tiltakshavar: Kim Arne Kleiveland Reknes
Søknadstype: Søknad om dispensasjon, jf pbl § 19-2

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Administrasjonen viser til søknad om dispensasjon frå LNFR-formålet (landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift) i kommuneplanen sin arealdel journalført motteke 10.08.2018.

Dispensasjonen gjeld arealoverføring av om lag 357 m² frå gbnr 35/1 til gbnr 35/5. Formålet med arealoverføringa er å legge til rette for etablering av garasje/parkeringsareal for eksisterande bustad på gbnr 35/5. Tiltakshavar har grunnlagt søknaden med at arealet som skal overførast i hovudsak ikkje er regulert som dyrka mark og difor vil ha liten innverknad på framtidig gardsdrift på gbnr 35/1. Vidare er det opplyst at det p.t. ikkje er drift på bruket då eigar av gbnr 35/1 har avvikla dyrehold.

Administrasjonen viser til søknaden med vedlegg i sin heilskap. Føreliggjande vedtak gjeld dispensasjonssøknaden. Søknaden om arealoverføring som tiltak etter pbl kap 20 blir eventuelt behandla av administrasjonen etter rettskraftig avgjerd av dispensasjonsspørsmålet.

VURDERING:

Nabovarsling:

Dispensasjonssøknaden blei nabovarsla 09.08.2018 i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader.

Høyring:

Gjennom pbl. § 19-1 er det bestemt at regionale og statlege myndigheiter skal ha høve til å uttale seg før kommunen eventuelt gir dispensasjon frå planar som vedkjem deira saksområde. Vidare følgjer det av pbl. § 19-2 at kommunen ikkje bør gi dispensasjon dersom slik statleg eller regional myndigheit har uttala seg negativt om dispensasjonssøknaden. Omsøkt dispensasjon har vore sendt til sektormynde for uttale ved høyringsbrev av 16.08.2018.

Fylkesmannen i Hordaland har i skriv datert 04.09.2018 rådd frå dispensasjon med følgjande grunngjeving [utdrag]:

«Deler av det omsøkte området er registrert som fulldyrka mark. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering. Stortinget har som mål at det ikkje skal omdisponerast meir enn 4000 daa dyrka mark i året i den nasjonale jordvernstrategien.

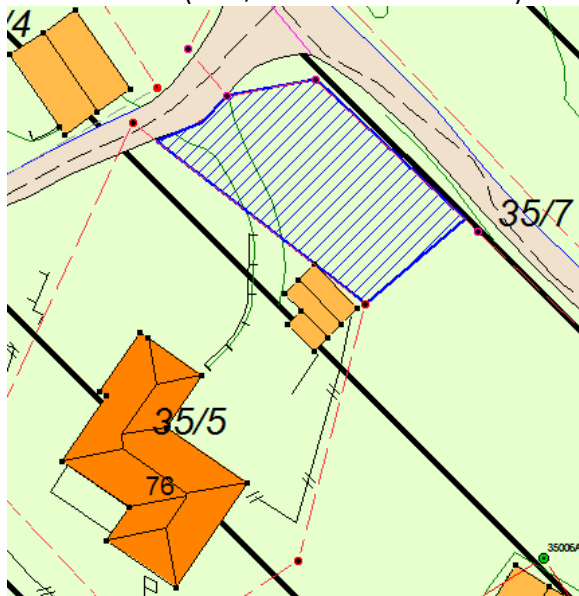
Vi kan ikkje sjå at det skal vere eit stor problem å få parkert på gnr. 35 bnr. 5 og ser ikkje at dei personlege fordelane ved ei større tomt veg opp for dei negative verknadene av omdisponering av fulldyrka mark.»

Det er ikkje motteke merknader frå Hordaland fylkeskommune.

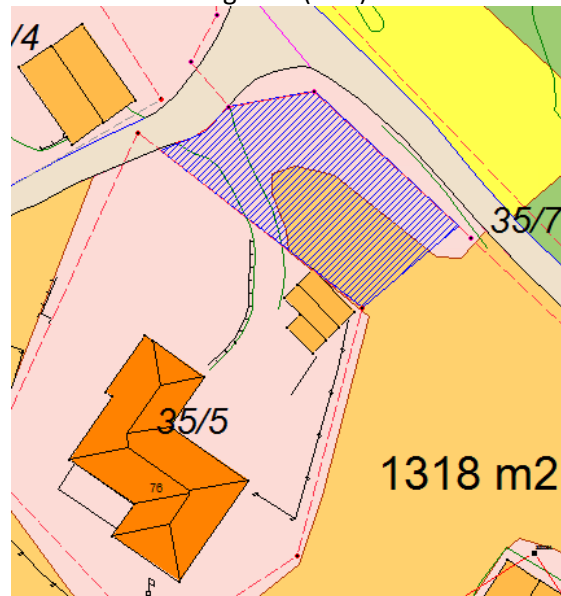
Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt areal ligg i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel (KPA). I slike område gjeld det som utgangspunkt forbod mot tiltak som ikkje er landbrukstiltak.

Utsnitt av KPA (omsøkt areal skravert blått):



Utsnitt av markslagskart (AR5):



Det er søkt om løyve til å dela i frå eit areal på om lag 350 m² frå landbrukseigedom gbnr 35/1 som tilleggsareal til gbnr 35/5. Omsøkt areal består av om lag 135 m² fulldyrka jord og om lag 215 m³ anna areal i AR5 gardskartet.

Det har vore sjølvstendig drift på bruket inntil nyleg. Bruket har 10,4 daa fulldyrka jord, 8,2 daa overflatedyrka jord, 24,4 daa innmarksbeite, 390,4 daa produktiv skog og 113,3 daa anna areal. Totalt areal er 546,7 daa.

Gbnr 35/5 er ein frådelt bygd bustadtomt som gjennom føresegn 3.2.3 til KPA, tabell 9.1, er gitt status som LNF-spreidd bustad. På slike eigedomar opnar KPA for gjennomføring av nokre særskilte tiltak utan dispensasjon. Desse tiltaka er lista opp i føresegn 3.2.1 til KPA. Omsøkt tiltak er ikkje eit av disse tiltaka, og krev difor dispensasjon etter plan- og bygningslova som omsøkt.

Tiltaket krev vidare samtykke til omdisponering etter lov om jord (jordlova) § 9 og deling etter jordlova § 12.

Dispensasjon frå plan- og bygningslova - Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. Det blir særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd, som begge må vere oppfylte for at kommunen skal kunne gi dispensasjon:

- Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak enten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl. § 1-1 blir sett vesentleg til side. Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.
- Fordelane med å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det er i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne tilleggjast vekt i denne vurderinga.

Ved dispensasjonsvurderinga skal formålet med plan- og bygningslova leggjast vekt på, jf pbl § 1-1. Her heiter det m.a. følgjande:

«Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. (...) Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegna det blir søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (planomsyn)
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne og landskapsverdiar
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Trafikktryggleik
- Likebehandling og moglege presedensverknader
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av eventuell dispensasjon

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større

samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar og elles legge til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagde område der infrastruktur og heilskaplege løysingar blir ivareteke. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Sjølv om det omsøkte arealet isolert sett er lite, ser administrasjonen det som viktig å hindre stykkevis og delt reduksjon av landbruksareal. Dette er eit sentralt omsyn bak arealkategorien LNF i kommuneplanen og jordlova § 9. Grunngevinga for søknaden framstår generell, og dersom kommunen gir dispensasjon i denne saka vil omsynet til likebehandling kunne medverke til å skape ein uheldig dispensasjonspraksis. Fylkesmannen har rådd frå dispensasjon i saka, og administrasjonen vurderer at tilrådinga er sakleg og konkret grunnlagt. Dette talar klart mot dispensasjon, jf pbl § 19-2, 4. ledd.

Vidare blir det vist til grunngevinga for at det er nekta samtykke til omdisponering etter jordlova. Dei vurderingane som er gjort etter jordlova talar òg for at søknaden om dispensasjon etter plan- og bygningslova blir avslått, jf pbl § 19-2, 3. ledd.

Jordlovsvurdering:

Tiltaket krev som nemnd ovanfor samtykke til omdisponering etter lov om jord (jordlova) § 9 og deling etter jordlova § 12. Administrasjonen har vurdert tilhøvet til jordlova i eige notat datert 01.10.2018, sjå vedlegg. Det er konkludert med at tiltaket ikkje oppfyller vilkåra for samtykke til omdisponering etter jordlova § 9. Det er då heller ikkje grunnlag for å gi delingssamtykke, jf jordlova § 12 andre ledd.

Samla konklusjon:

Samla sett vurderer administrasjonen at både omsyna bak reglane det blir søkt om dispensasjon frå og omsyna bak lova elles vil bli sett vesentleg til side gjennom ein dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen at det ikkje er sannsynleggjort at dispensasjon som omsøkt vil ha «klart større» fordelar enn ulemper, men snarare medfører ei overvekt av plan- og arealdisponeringsmessige ulemper.

Vilkåra for å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål i KPA er dermed ikkje til stades, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen), avslår Meland kommune søknad om dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av om lag 350 m² frå gbnr 35/1 til gbnr 35/5 som omsøkt gjennom søknad journalført motteke 10.08.2018. For grunngeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Saka er behandla 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 saksbehandlninga 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.

Mottakere:

Kim Arne Kleiveland Reknes
Rune Gripsgård
Silje-Iren Suphammer

Gripavegen 76 5918
Gripavegen 72 5918
Gripavegen 72 5918

FREKHAUG
FREKHAUG
FREKHAUG