

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-9/7, FA-L42	19/664

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
71/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

GBNR 9/7 - Klage på dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft, for frådeling av parsell med påståande bustad - Hjertås

Vedlegg:

Gbnr. 9/7 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for frådeling av parsell med bustad – Hjertås

Fradelingssøknad

Situasjonskart,bilde

Uttale - Meland - 9 7 - Hjertås - frådeling av parsell med påståande bustad - dispensasjon

Klage - Meland - 9 7 - Hjertås - frådeling av parsell med påståande bustad - dispensasjon

E-postmelding - Klage - Meland - 9/7 - Hjertås - frådeling av parsell med påståande bustad - dispensasjon

Klage på Fylkesmannen sin klage

Klage på klage frå Fylkesmannen

Saksopplysningar:

Tiltak:

Torill Alise Hjertås og Tonny Hjertås har søkt om løyve til frådeling av ein parsell frå gbnr. 9/7 med påståande bustadhus og garasje. Ettersom eigedomen er satt av til landbruk-, natur- og friluftformål (LNF) i kommuneplanen sin a realdel (KPA), vart det samstundes søkt om dispensasjon frå LNF-formålet.

Det omsøkte arealet er oppgjeve til å vere på om lag 1800 m2. Bilete til venstre under viser utsnitt av gbnr. 9/7 der begge bustadhusa på eigedomen viser. På bilete under til høgre viser areal som er omsøkt frådelt:



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 12.3.2019.

Historikk:

Utval for drift og utvikling gav i vedtak datert 11.6.2019, i sak 55/2019, dispensasjon som omsøkt.

Vedtaket vart klaga på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 26.6.2019. Fylkesmannen skriv følgjande i si klage:

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 04.04.2019. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

«Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbrukseigedomen. Ei frådeling til bustadføremål inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka ligg hus nr 2 på garden som ein buffer mellom bustadområdet og den overflate dyrka jorda. Både huset sin nærheit til dyrka mark og vegtilkomsten kan føre til driftsulempar i eit langtidsperspektiv.

Vi vil også vise til at vi mottar mange tilsvarande dispensasjonar både frå Meland og frå Nordhordland generelt. Vi meiner difor at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling av eksisterande bustad på gnr. 9 bnr. 7.»

Fylkesmannen vil leggje til at landbruksteigen ligg mellom to bustadområde og det er sannsynlegvis eit byggepress på arealet i dag. Vi meiner at ei frådeling kan føre til ytterlegare press på området.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Meland kommune sitt vedtak av 11.06.2019, sak nr. 55/2019.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Søklar har svart følgjande til klaga i brev datert 5.7.2019:

Etter som det allerede er bebygd på omsøkt areal, er vel ikke arealdelen av kommuneplanen og plan og bygningslova sine formål vesentlig tilsidesett. Arealet som det er søkt om vil ikke bli noe landbruksareal eller friluftareal ved et eventuelt avslag.

Fylkesmannen vurderer at en fradeling vil være en uheldig oppsplitting av landbrukseiendom på grunn av støy og lukt fra landbruk.

Vedr. støy. Dette areal som er søkt fradelt har en vesentlig høyere plassering i terrenget en slåttemark, slik at støy ikke er et tema. Tilstøtende areal kalt slåttemark, er også av en slik størrelse at slått er unnagjort på 20 minutter. (dette er tiden som ble brukt når dette sist ble slått for 5-6 år siden) Det vil heller ikke være noe støy fra driftsbygning, da denne ikke er egnet til verken fjøs eller annen landbruksdrift. Samt at denne ligger et godt stykke unna.

Vedr. lukt. Nå er det ikke slik at lukt følger tomtegrensen, ergo vil det være like lite problem her som ellers i området. Kan ikke se at hus vil ligge som buffer vedr. noe som helst, slik Fylkesmannen henviser til.

Tilkomstvei er ikke med i søknad om fradeling, slik at denne er en driftsfordel for eventuell fremtidig drift og ikke ulempe slik som Fylkesmannen legger til grunn.

Eiendom er allerede bebygd og bebodd, slik at ytterligere busta-press på Hjertås som Fylkesmannen henviser til, er vell egentlig ikke et tema.

Fordelen med å skille parsell med hus fra resterende eiendom, er mye større en ulempe. Da resterende areal kan overtas av andre i familien som eventuelt ønsker å drifte dette, eller selges som tilleggsjord til andre som har behov for tilleggsareal til sin drift. Slik det er pr. dd. er område, som ligger i nærheten av omsøkt areal, ikke blitt slått på 5-6 år. Nevnte slåttemark er på omtrentlig størrelse ca 2-3 mål. Den har blitt brukt innimellom som beitemark for kalver, sammen med resterende beitemark, det vil si at dette areal er i ferd med å bli gjengrodd av busker og kratt. Denne gåren trenger noe til å drifte den slik meningen er, men da må personer som har interessen og mulighet kunne overta.

Jeg håper på en positiv og god gjennomgang av Utval for drift og utvikling, å at fordelene med å godkjenne dispensasjon kommer frem, slik at Fylkesmannen sin klage ikke blir tatt til følge

Det vert vist til klage med tilsvar i si heilheit, som vil bli nærare gjennomgått nedanfor.

Lov- og plangrunnlag - rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt. Kommunen kan i klageomgangen «(...) oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet», jf. Fvl § 33 andre ledd.

Utval for drift og utvikling har i møte den 11.6.2019, i sak 55/2019, gitt dispensasjon som omsøkt.

Dispensasjonsvedtaket er grunngeve slik:

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

- *Omsynet til kommuneplanen sin arealdel*
- *Kvalitetar i landskapet*
- *Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge*

- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre området 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-formål er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under forålet.

Ettersom det allereie står ein bustad på eigedomen kan rådmannen ikkje sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at den har særleg verde for friluftslivet. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemde omsyn vert påverka negativt viss det skulle gis dispensasjon frå LNF-formålet.

Rådmannen vurderer på denne bakgrunn av dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak kommuneplanen. Vidare finn rådmannen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempen. Vi viser i den samanheng til at den omsøkte parsellen ligg høgare i terrenget enn landbruksarealet, og på linje med tilsvarande bustadeigedomar. Vidare vil bruken av arealet vere uendra, drift på garden krev ikkje to bustadhus, og frådelling av eine bustaden vil ikkje svekke gardens ressursgrunnlag. Vilkår for å kunne gje dispensasjon er dermed oppfylt, j f. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. første ledd.

Rådmannen er ikkje einig med Fylkesmannen i at det er eit byggepress på arealet i området i dag. Vi viser i den samanheng til at det er to regulerte byggefelt i området, og all utbygging dei seinare åra har vore innanfor desse områda.

Vidare er storleiken på garden og drifta av eit slikt omfang at det ikkje er behov for to bustadar. Frådellinga vil heller ikkje gje dårlegare tilkomst til landbruksarealet, då den ikkje omfattar frådelling av vegtilkomsten til bustaden.

I tillegg ligg den omsøkte bustaden høgare i terrenget enn landbruksarealet, og ikkje nærare landbruksarealet enn andre bustadar i området. Vi kan dermed ikkje sjå at ei frådelling i dette tilfellet får fleire konsekvensar enn for tilsvarande bustadar i området.

Rådmannen finn på bakgrunn av dette ikkje grunnlag for å endre vedtak datert 11.6.2019, i sak 55/2019, og kan ikkje sjå at det er grunnlag for ytterlegare grunngeving.

Utval for drift og utvikling må på eige grunnlag vurdere om vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Krav om utsatt iverksetting:

Fylkesmannen i Vestland ber Meland kommune om at dispensasjonsvedtaket vert gitt utsett iverksetting til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova (fvl) § 42.

Kommunen kan beslutte at eit vedtak ikkje skal iverksettast før klagefristen er ute eller klaga er avgjort, jf. fvl § 42.

Vedtak om frådelling etter pbl kapittel 20, som gir grunnlag for oppmålingsforretning, vil kunne vere irreversibel. Rådmannen finn difor grunnlag for å gje vedtak om dispensasjon, datert 7.5.2019, sak

55/2019, utsatt iverksetting, slik at søknad om frådeling etter pbl kapittel 20 ikkje kan handsamast før klagesaka er endeleg avgjort, jf. fvl § 42.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klaga ikkje vert teken til følgje. Viss UDU ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen vidaresender saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet som oppnemner ein setjefylkesmann.

Viss UDU tek klaga til følgje, er dette eit nytt enkeltvedtak, som tiltakshavar kan klage på. Klaga skal sendast til Meland kommune, som etter handsaming av UDU sender den vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at Fylkesmannen i Vestland si klage inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtak av 11.6.2019, sak 55/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

Vidare gir Utval for drift og utvikling dispensasjonsvedtak av 11.6.2019, sak 55/2019, utsatt iverksetting etter forvaltningslova § 42.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland, for endeleg avgjerd av setjefylkesmann oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.»

Utval for drift og utvikling - 71/2019

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at Fylkesmannen i Vestland si klage inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtak av 11.6.2019, sak 55/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

Vidare gir Utval for drift og utvikling dispensasjonsvedtak av 11.6.2019, sak 55/2019, utsatt iverksetting etter forvaltningslova § 42.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland, for endeleg avgjerd av setjefylkesmann oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

