

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 4/5, HistSak - 13/1522	14/537

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
29/2014	Utval for drift og utvikling	PS	01.04.2014

Klage på DNT.vedtak 010/14 - avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av parsell i Beitingen, gnr 4 bnr 5.

Saksopplysningar:

Karin Haukedal har i søknad stempla motteke i kommunen 19.9.2013 søkt om oppretting av ny grunneigedom, samt dispensasjon frå kommuneplanen. Parsellen er søkt frådelt frå gnr 4 bnr 5, Beitingen i Meland kommune, er på om lag 900 m² og er tenkt nytta til bustadtomt.

Det vart gjeve avslag på søknad om frådeling av parsell ved delegert vedtak datert 13.1.2014, DNT-sak 010/14. Vedtaket vart påklaga av Karin Haukedal i brev datert 2.2.14.

Det er ikkje registrerte naboar til omsøkte parsell og det er soleis ikkje gjennomført noko nabovarsling.

Klage:

Klagar gjer i hovudsak gjeldande:

- Saka har vore til høyring hos Hordaland Fylkeskommunen utan merknader
- Jordstyret i Meland har uttalt seg på ein slik måte at deling ikkje vil vere i strid med bruksstrukturen eller arealbruken nå eller i framtida.
- Beitingen er eit område der det meste av gardsdrift og landbruk ikkje har vore full- eller deltidsdrifta på mange år, og storleiken på gardane gjer det lite truleg at det vil vere utstrakt drift på gardane i framtida. Dette betyr at Beitingen som område er interessant for folk som ønskjer å bu landleg og samtidig ikkje for langt frå Bergen.
- Ved etablering av Beitingen byggefelt har ein sett at området har blomstra, og ein ønskjer å få ferdigstilt området ved å få bygd på den aktuelle parsellen.
- Kommunen har lagt for stor vekt på faren for presedens. Dispensasjonssøknaden må vurderast separat og ikkje i samanheng med kva framtidige søkarar kan ønskje seg.
- Den aktuelle tomte ligg slik til at den ikkje vil vere til ulempe for bebuarar i området eller for jordsmonnet i dag eller i framtida.
- Frådeling og bygging på parsellen vil ikkje ha negativ verknad på helse, miljø, tryggleik eller tilgjenge.
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv er vurdert å vere uproblematisk.
- Det er ikkje hensiktsmessig å setje i verk ein større planprosess for å dele frå den parsellen det her er tale om. Sunn fornuft tilseier at omsynet til totaløkonomien i dette vesle

- prosjektet må få forrang framfor frykta for oppstyking av andre gardsbruk i framtida.
- Det er urimeleg å vektlegge tilkomsten til området ved denne søknaden når dette ikkje i større grad vart vektlagd ved førre planprosess for Beitingen byggefelt.
- For området vil det vere store fordelar med frådeling som omsøkt, og det gjeld òg for dei som ønskjer å busette seg på staden.
- Kommunen vil og får fordelene ved utbygging som følgje av auka skatte- og avgiftsgrunnlag.

Det vert vist til klagen i sin heilskap.

Vurdering

Det følgjer av pbl § 11-6, som gjeld rettsverknader av kommuneplanens arealdel, at tiltak etter lovens § 1-6 ikkje må vere i strid med «...planens arealformål og generelle bestemmelser». Opprettinga av ny matrikkeleigedom er eit tiltak omfatta av pbl § 1-6.

I kommuneplanens arealdel er omsøkte eigedom vist som LNF-område. I føresegna til kommuneplanen er det fastsett at det i LNF-sona i utgangspunktet ikkje skal gjevast løyve til frådeling til bustadføremaal.

Omsøkte tiltak er derfor i strid med gjeldande kommuneplan og krev dispensasjon for å kunne godkjennast. Lovgrunnlaget for gje dispensasjon følgjer av pbl § 19-2.

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Det vil normal ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s 242.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur.

Tilhøvet til jordlova vart omtalt av administrasjonen i det påklaga vedtaket. Det vart der uttalt at landbruksomsyn - vurdert i høve til den aktuelle eigedomen som landbrukseigedom – tilsa at frådeling som omsøkt kunne godkjennast i høve til jordlova. Denne vurderinga held kommunen fast ved. Tilsvarande gjeld etter administrasjonen sitt syn natur- og friluftssyn, som ikkje vert vurdert å verte «vesentlig tilsidesatt» ved frådeling som omsøkt.

Dette er likevel ikkje tilstrekkeleg grunngeving for å gje dispensasjon, slik lova sine vilkår er formulert. Det må i tillegg vere slik at fordelane med å gje dispensasjon må vere klart større enn ulempene.

Ved avslaget i saka la kommunen vekt på at etablering av ny bustad som omsøkt ville medføre ytterlegare bruk av den smale tilkomstvegen på staden, som er utan fortau, gangveg eller vegly. Det er riktig som klagar skriv at det på tross av denne tilkomstsituasjonen vart regulert bustadfelt i området. Etablering av nye bustader gjennom planprosessar gjev kommunen likevel forsvarleg kontroll på talet på nye bustader og brukarar av tilkomstvegen, noko utbygging etter dispensasjonar ikkje gjev. Administrasjonen står difor ved vurderinga av at tilhøva knytt til tilkomstvegen taler mot dispensasjon både i dette einskilde tilfellet konkret, men òg fordi dispensasjon i saka kan skape presedens ved handsaming av seinare søknader. Dette vil føre til at dei negative tilhøva ved

tilkomstvegen vert forsterka gjennom utbygging som ikkje er vurdert i planprosessar.

Administrasjonen peiker vidare på at utbygging ved dispensasjonar utanfor regulerte område kan bidra til å leggje føringar for utnyttinga av slike areal, til dømes bustadutforming og grad av utnytting, samt at dispensasjonspraksis lett vil skapa presedens og press mot ytterlegere dispensasjonar i eit slikt område. Eit av hovudomsyna bak plan- og bygningslova sitt system med utarbeiding av reguleringsplanar i forkant av utbygging, og innstramming av vilkåra for å kunne gje dispensasjon, var nettopp å sikre at overordna planomsyn vert ivareteke ved fortetting og utbygging av nye område.

Sjølv om frådelling som omsøkt ikkje kjem i konflikt med miljø- eller landbruksomsyn, er det etter administrasjonen si vurdering riktig å avslå søknaden, fordi vilkåret om at «fordelene ved å gi dispensasjon [må] være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering» ikkje er oppfylt, jf pbl § 19-2.

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye opplysningar som endrar denne vurderinga.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klagar har kome med nye opplysningar i saka som skulle tilseie at avslag datert 13.01.2014 for eigedom gnr 4 bnr 5 i DNT sak 010/14 vert omgjort. Klage datert 2.2.2014 vert ikkje teke til følge. Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunngeving for vedtaket.»

Utval for drift og utvikling - 29/2014

UDU - behandling:

Utval for drift og utvikling var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak i møtet:

"Utval for drift og utvikling syner til innkomen klage dagsett 02.02.2014 og finn at det er kome fram nye moment som gjev grunn til å endre vedtaket i DNT.sak 010/14.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom til bustadføre mål og til oppføring av bustad på gnr 4 bnr 5.

Som grunngeving for dispensasjon vert rekna:

- Det er ført fram veg, vatn og avlaup til tomten.
- Betre arrondering av bebygd område, skjemmande skjæring vert dempa og dumpeplass for søppel kjem under kontroll.
- Trafikksituasjonen vert ikkje endra då kjøpar bur på staden.

- Arealet har ingen landbruksmessig verdi, heller ikkje umiddelbart nærliggjande areal.

Tiltaket kan ikkje setjast iverk før det er godkjend etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fekk vekk dersom den ikkje vert nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling etter § 12 i jordlova.

Etter vedtekne sakshandsamingsreglar vert vedtaket oversendt Fylkesmannen i Hordaland – Kommunal-/samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune – Regionalavdelinga for klagevurdering.”

Ved røysting fekk framlegg til vedtak frå administrasjonen 0 røyster for, 9 i mot og fall.

Framlegg til vedtak i møtet fekk 9 røyster for, 0 i mot og er såleis vedteke.

UDU - vedtak:

"Utval for drift og utvikling syner til innkomen klage dagsett 02.02.2014 og finn at det er kome fram nye moment som gjev grunn til å endre vedtaket i DNT.sak 010/14.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål og til oppføring av bustad på gnr 4 bnr 5.

Som grunngeving for dispensasjon vert rekna:

- Det er ført fram veg, vatn og avlaup til tomten.

- Betre arrondering av bebygd område, skjemmande skjæring vert dempa og dumpeplass for søppel kjem under kontroll.

- Trafikksituasjonen vert ikkje endra då kjøpar bur på staden.

- Arealet har ingen landbruksmessig verdi, heller ikkje umiddelbart nærliggjande areal.

Tiltaket kan ikkje setjast iverk før det er godkjend etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fekk vekk dersom den ikkje vert nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling etter § 12 i jordlova.

Etter vedtekne sakshandsamingsreglar vert vedtaket oversendt Fylkesmannen i Hordaland – Kommunal-/samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune – Regionalavdelinga for klagevurdering.”

, den 24.02.2014

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak