



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato
04.05.2016
Dykkar dato
22.04.2016

Vår referanse
2015/10348 421.3
Dykkar referanse
15/2113

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Meland - gnr. 5 bnr. 7 - Fløksand - klage på dispensasjon til frådelling av parsell 1

Vi viser til oversending frå kommunen mottatt her 22.04.2016, med frist til 13.05.2016 for å klaga.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for å dele frå areal til bustadføremål på gnr. 5 bnr. 7.

Eigedomane ligg i eit område som i arealdelen av kommuneplanen er synt med arealføremål landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF). Parsell 2 ligg i tillegg i 100-metersbeltet og treng dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8.

Sakene vart sendt til uttale som to saker, men det er no gjort eit felles vedtak for begge parsellane.

Meland kommune gav avslag på dispensasjonssøknaden den 23.02.2016. Søkar klaga på vedtaket 09.03.2016. Klaga vart teke til følgje 19.04.2016, saknr. 22/2016.

Fylkesmannen i Hordaland klagar med dette på at Meland kommune i sitt vedtak av 19.04.2016, saknr. 22/2016 har gitt dispensasjon til parsell 1.

Fylkesmannen sine merknader

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

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 ifrå dispensasjon til parsell 1 i brev av 19.08.2015. 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 uttalen som grunnlag for klaga si:

«Det går fram av dispensasjonssøknaden at søkjar meiner at boniteten ikkje er dyrkbar jord. Fylkesmannen er ikkje samd i dette sidan området i markslagskartet til Norsk institutt for skog og landskaper er registrert som 1,1 daa fulldyrka mark og resten som skog med høg bonitet eller uproduktiv skog. Det er eit nasjonalt mål at det årleg skal omdisponerast mindre enn 6000 dekar dyrka eller dyrkbar jord i Noreg, og kommunane har eit klart ansvar for at dette målet vert nådd. Den nye eigedomen vil beslaglegge fulldyrka mark, og det er klart imot nasjonale interesser og arealføremålet LNF.

Fylkesmannen vil også kommentere at arealdelen av kommuneplanen til Meland nyleg blei vedteke. Ein dispensasjon i denne saka vil kunne undergrave kommuneplanen som styringsverktøy for utvikling av kommunen, og kan i tillegg skape presedens for liknande saker i framtida.»

Søkjar har i klaga si utdjupa kva han meiner med at parsellen ikkje er dyrkbar. Han skriv mellom anna at parsellen ligg på eit lite plata skilt frå den dyrka drivverdige delen av hovudbruket med ein skrent på om lag tre- fire meter. Han skriv at parsellen aldri har vore dyrka og er ujamn med ein del kratt. Det er også lagt ved ein uttale frå han som driv garden. Han skriv mellom anna at området ikkje er eigna for dagens maskiner. Sidan 2004 har teigen ikkje vore nytta til grasproduksjon. Kommunen har også vore på synfaring og legg til grunn at registreringa i markslagskartet til Norsk institutt for skog og landskap er korrekt. På flyfoto frå 2013 ser ikkje området ut til å vere veldig attgrodd.

Fylkesmannen tar den nye informasjonen til etterretning, men held fast ved at føremålet LNF vert vesentleg sett til sides ved ei frådeling til bustad. Sjølv om området ikkje har vore nytta sidan 2004, skal ein ikkje byggja ned dyrkbar mark som kan nyttast i framtida. Vi vil også peike på at tomta nordvest for parsellen ikkje er bygd på, og kan slik sett i framtida binde saman jordbruksareala ved sal av denne eigedommen. Fylkesmannen vil og peike på at Stortinget, i den nasjonale jordvernstrategien, har skjerp måla for årleg omdisponering av dyrka mark frå 6000 dekar til 4000 dekar. Målet skal nås gradvis innan 2020.

Det vert også peika på at Fylkesmannen ikkje hadde motsegn til kommuneplanen da område B10, med minimum 13 daa fulldyrka mark og 15 daa innmarksbeite, blei lagt ut til bustadføremål. Fylkesmannen vil her peike på at i kommuneplanprosessen skal ein vurdere kor det skal leggjast til rette for bustadbygging. I den prosessen kan ein vurdere kor store areal av til dømes dyrka mark ein kan forsvara å byggje ned. Dette arealet er no avsett til bustad. Det er derfor der ein ønskjer at det skal byggast. Fylkesmannen ønskjer ikkje at ytterlegare dyrka eller dyrkbar mark skal gå tapt som følgje av dispensasjonar til utbygging.

Utval for drift og utvikling i Meland kommune skriv i vedtaket av 19.04.2016:

"Utval for drift og utvikling - UDU - har etter synfaring og nøye vurderingar der ein har vurdert moglege negative konsekvensar for samfunnet, fellesskapet og arealplanlegging mot den nytten søkjar vil ha ved omsøkt deling.

UDU meiner klart at dei positive verknadane for søkjar er langt større enn moglege negative verknader for samfunnet og fellesskapet.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon etter Plan- og bygningslova prg. 19-2 ligg derfor føre.

UDU gir derfor dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for deling av omsøkte parsellar på gnr 5 bnr 7 med heimel i Plan- og bygningslova prg 19-2, 1. avsnitt."

Sameleis gir UDU dispensasjon frå prg. 1-8 i Plan- og bygningslova for frådeling av omsøkt parsell 2 på gnr 5 bnr 7."

Fylkesmannen kan ikkje sjå at UDU har vurdert om omsynet bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon. Fylkesmannen vil også peike på at i vurdering av om fordelane er vesentleg større enn ulempene jf. pbl. § 19-2, skal det i utgangspunktet leggjast vekt på areal- og ressursdisponeringsomsyn (Ot. prp. nr. 32 (2007-08) s. 135). Dei private fordelane for søkjar skal ha mindre vekt i slike saker. Fylkesmannen meiner at vedtaket manglar tilfredstillande grunngjeving, jf. forvaltningslova (fvl) § 24 og § 25.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av parsell 1, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen 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 finn difor å måtte klaga på Meland kommune sitt vedtak av 19.04.2016, saknr. 22/2016.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon til parsell 1 som omsøkt. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Dersom klaga ikkje vert tatt til følge, skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen vil deretter senda saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Arve Meidell
seksjonsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.