



FYLKESMANNEN I ROGALAND
Forvaltningsavdelinga

Vår ref.: 2010/3444

Arkivnr.: 423.1

Dykkar ref: 09/2289

Vår dato: 08.02.2011

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

KS-1
08.02.2011
J.nr. 11/3818
Ark. 29/12
Saksid 09/2289-22

Vedtak i klagesak - Gnr. 24 bnr. 12 i Meland kommune - Søknad om frådelling av tomt

Vi viser til oversending frå Fornyings-, administrasjons- og kyrkjedepartementet av 25.03.2010, der Fylkesmannen i Rogaland blei oppnemnd som settefylkesmann.

Saka gjeld søknad av 25.06.2009 frå Helge Langeland om dispensasjon frå gjeldande LNF-formål i arealdelen i kommuneplanen for frådelling av ei tomt rundt eksisterande våningshus med hage og låve på gnr. 24 bnr. 12 på Frekhaug i Meland kommune. Vi viser også til søknad om deling av grunneigedom og rekvisisjon av kartforretning datert 10.08.2010.

Den omsøkte tomte vil i følgje søkjar bli på 3,5 dekar, medan kommunen opplyser at tomte vil bli på 3,9 dekar. Bruket på gnr. 24 bnr. 12 er etter det opplyste på totalt 15,8 dekar. Gnr. 24 bnr. 12 ligg på begge sider av fylkesvegen. Det omsøkte arealet med eksisterande bygningar ligg sør for fylkesvegen. Dei resterande areala sør for fylkesvegen blir brukt til juletreproduksjon, ca 6,1 dekar. Arealet nord for riksvegen, ca 4 dekar, har etter det opplyste også blitt brukt til beite og juletreproduksjon. Dei eksisterande bygningane på eigedomen grenser på den eine sida mot innmarksbeite på naboeigedomen. Elles grenser det omsøkte arealet på bnr. 12 til andre frådelte tomtar i sørvest.

I søknaden heiter det at eigedomen, gnr. 24 bnr. 12, blei overført til Nils, Torkild og Helge Langeland i 2006. Sidan har våningshuset i følgje søkjar blitt brukt som fritidsbustad. Ein av sønane til Helge Langeland har nå kjøpt våningshus, låve og hage og det er dette arealet som nå blir søkt frådelte. Produksjon av juletre er i følgje søkjar ikkje betinga av at bruket består som ei eining. Det blir i søknaden vist til at det har blitt ekspropriert store areal frå eigedomen tidlegare i samband med utviding av senterområde, trafikkformål som riksveg og bussterminal. Dersom tomte blir frådelte, vil bygningane som no forfell, bli sett i stand. Vi viser elles til sjølve søknaden.

Utval for drift og utvikling gav dispensasjon etter plan- og bygningslova og godkjenning etter jordlova § 12 i møte 19.01.2010 (5 røysta for, 4 i mot), mot administrasjonen si innstilling. I vedtaket heiter det:

”Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling etter § 12 i jordlova for frådelling av parsell med påståande våningshus og låve på Langeland, gnr 24 bnr 12.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av PBL § 7 dispensasjon frå føresegnene til kommuneplanen sin arealdel for frådelling av parsell med påståande våningshus og låve på Langeland, gnr 24 bnr 12, som omsøkt.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 51568700	e-post: postmottak@fmro.no	Telefon: 51568700
Postboks 59	Lagårdsv. 44	Telefaks: 51568811	Heimeside: www.fylkesmannen.no/rogaland	Telefaks: 51568811
4001 Stavanger	Stavanger			

Fylkesmannen i Rogaland sine merknader:

Kommunen har behandla klagen i samsvar med reglane i forvaltningslova (fvl.) kap. VI, jf. Plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Søknader om dispensasjon som er sendt kommunen før 01.07.2009 skal behandlast etter § 7 i plan- og bygningslova av 14.06.1985 (pbl.85), jf. Forskrift om samverke mellom føresegna i plan- og bygningslova av 14.06.1985 nr. 77 og føresegna i plan- og bygningslova 27.06.2008 nr. 71 § 13 første ledd andre punktum. Vi viser til at søknaden blei send kommunen før 01.07.2009.

Saka er tilstrekkeleg opplyst på bakgrunn av sakas dokumenter og flyfoto, jf. fvl. § 17.

Området der tomta er søkt frådelt er i arealdelen i kommuneplanen for Meland 2005-2017 avsett til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-formål), jf. pbl.85 § 20-4 nr. 2. I område som er sett av som LNF-område i kommuneplanen er det forbode å føre opp bygg eller frådele til formål som ikkje er knytt til stadbunden næring. Det er ikkje opna for spreidd bustadbygging i det aktuelle området, jf. pbl.85 § 20-4 andre ledd bokstav c.

Slik Fylkesmannen i Rogaland vurderer søknaden, så gjeld denne frådeling av tomt til bustadformål. Vi viser til søknad om frådeling av grunneigedom datert 10.08.2009, der det går fram at den nye tomta skal nyttast til bustadformål. Etter det opplyste er våningshuset i dag brukt som fritidsbustad. Det ligg ikkje føre opplysningar om at kommunen tidlegare har godkjent bruksendring frå våningshus (bygg som er naudsynt for landbruksdrift) til fritidsbustad. Ei slik endring av bruken er også søknadspliktig, jf. pbl. § 20-1, første ledd bokstav d.

Den omsøkte frådelinga og bruksendringa er i strid med LNF-formålet i arealdelen i kommuneplanen for Meland kommune. Søknaden krev difor dispensasjon for å kunne godkjennast.

Etter pbl.85 § 7 kan kommunen gi dispensasjon dersom det ligg føre "særlige grunner". Uttrykket "særlige grunner" må sjåast i forhold til dei offentlege omsyna som skal fremjast gjennom plan- og bygningslova og den aktuelle arealplanen, og spesielt omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Det kan berre leggjast vekt på personlege forhold i heilt spesielle tilfelle. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal vere oppfylt, må det liggje føre spesifiserte, klare grunnar som er relevante ved at dei ligg innanfor plan- og bygningslova sine rammer. Uttrykket "særlige grunner" skal sjåast på som eit namn på avvegingsresultatet, og vurderinga er undergitt eit såkalt fritt skjønn, jf. Rt. 2007 s. 257 (Trallfa). Dersom det ligg føre ei overvekt av omsyn som talar for dispensasjon, følgjer det av alminnelige saklegheitskrav at dispensasjon skal gjevast, jf. avsnitt 43 i nemnte dom. Fylkesmannen viser til Ot.prp. nr. 56, 1984-85, s. 101, der det mellom anna heiter at:

"De ulike bestemmelser og planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Bygningsrådet må heller ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ved unntak fra planer skal bygningsrådet ta relevante planleggingsomsyn etter kapitlene om kommuneplan og reguleringsplan. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer i planene av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter de regler som er fastlagt i kapitlene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner."

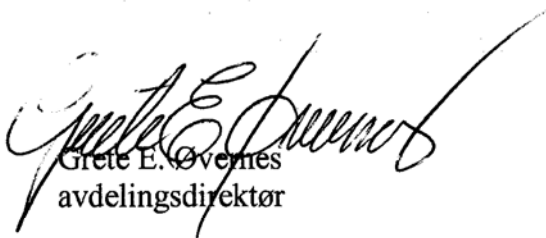
Vedtak:

Kommunens vedtak av 19.01.2010 blir gjort om. Søknad om dispensasjon blir avslått.

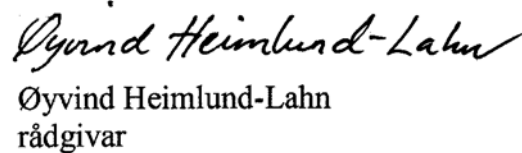
Klagen blir teke til følge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast, jf. fvl. § 28.

Med helsing



Grete E. Øvernes
avdelingsdirektør



Øyvind Heimlund-Lahn
Øyvind Heimlund-Lahn
rådgivar

Saksbehandlar: Øyvind Heimlund-Lahn
Saksbehandlars telefon: 51 56 87 23
E-post: oyvind.heimlund-lahn@fmro.no

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Helge Langeland	Håstølen 28	5918	Frekhaug