



Stein Olav Sagstad
Drageneset 43
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/353 - 14/1139

Saksbehandlar:
Eli Bjørklid
eli.bjorklid@meland.kommune.no

Dato:
05.02.2014

AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRÅDELING AV PARSELL PÅ DRAGENESSET/MOLDEKLEIV, GNR 27 BNR 2.

Administrativt vedtak. Saknr: 02/2014

Saksutgreiing:

Saka gjeld:

Stein Olav Sagstad, har i søknad stempla motteke 6.desember 2013 søkt om dispensasjon for oppretting av ny matrikkeleining (deling) på gnr. 27 bnr. 2 Moldekleiv. Dispensasjonssøknaden gjeld deling i LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel.

Omsøkt parsell er skogsmark av høg bonitet, og storleik om lag 1,7daa. Parsellen ligg ikkje langt frå etablert bustadfelt og i eit område der det frå før er delt frå fleire bustadtomter.

Eigedommen gnr.27 bnr.2 er ein liten landbrukseigedom, utan aktiv drift. Tiltaket ligg ikkje innafor 100m sone mot sjø.

Tilkomst, vassforsyning, avlaup:

Det er naudsynt med utvida bruk av eksisterande avkøyring til kommunal veg til Drageneset, og deretter til utvida bruk av avkøyring til Ådlandsvegen (FV245) Det ligg ikkje føre kopi av søknad til vegstyresmaktene. Vassforsyning er planlagd som privat borehol, medan avlaup skal gå til privat fellesanlegg. Det ligg ikkje føre avtalar om rett til tilknytting eller til å føre fram leidning over annan mann sin grunn, dersom det er naudsynt.

Plan- og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Området er sett av til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen. I slike område er det i utgangspunktet berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Omsøkte tiltak er derfor i strid med føremålet i kommuneplanens sin arealdel, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Arealet ligg 180m frå sjø. Tiltaket krev derfor ikkje dispensasjon frå pbl. § 1-8 andre ledd som fastslår at tiltak etter § 1-6 første ledd *"ikke [kan] settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann"*.

Gnr. 27 bnr. 2 er ein landbrukseigedom. Det er såleis nødvendig med samtykke etter jordlova §12.

Søkjær meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt.

Søkjær skriv:

«Eigedommen er tiltenkt dottera mi og mannen hennar. Landbruksnemnda i Meland har tidlegare tilrådd frådeling av området til bustadføremaal, vedlegg D.

Området er dekkja av kratt, busker og mindre trær og ligg mellom tidlegare frådelte bustad- og hytteparsellar som gjer arealet mindre skikka til jord- og skogsføremaal.

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har ikkje vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga. Grunngevinga for dette er at den administrative handsaminga av saka kjem ut med negativ innstilling.

Vurdering:

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19-2

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: *«Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar»*.

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 ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering"*.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jfr. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå *«planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8»* dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen 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)

Kommuneplanen sin arealdel, byggjeforbodet i strandsona, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Omsyna bak LNF- føremålet er i første rekke knytt til omsyn i høve areal- og ressursdisponering. Eit hovudformål er å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, naturområde eller friluftsområde, og å hindre oppstyking / fragmentering. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagde område der infrastruktur og heilskaplege løysingar vert ivareteke. I kommuneplanen står det mellom anna om LNF-område at ” i denne sona skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemnd i lov pbl. 1985 §§ 84 og 93 ny lov § 20-1 og 20-2”.

Administrasjonen vurderer at (søknaden) vil generere auka bruk av eigedomen, men at dette berre i liten grad vil auke privatiseringa av eigedomen. Eigedomen vert ikkje vurdert som ein ressurs for landbruket. Dispensasjonssøknaden i seg sjølv inneber ikkje tiltak som har negativ verknad på natur-, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Administrasjonen meiner likevel at det er relevant og korrekt å vurdere søknaden i eit større perspektiv.

Administrasjonen meiner at dispensasjon som omsøkt vil kunne setje til side rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging. Desse retningslinjene vert vurdert å både vere samanfallande og til dels overlappande med planomsyn generelt. Administrasjonen meiner at kommunen ikkje bør opne for ein dispensasjonspraksis som sett til side planomsyn. Etablering av bustadområder bør skje etter planprosessar og ikkje dispensasjonar.

Administrasjonen vurderer at tiltaket har verknader for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjenge. Dette i form av at det vert auka trafikk langs Ådlandsvegen og i krysset på Fossesjøen og. Auka trafikk vil skape enno meir risiko for mjuke trafikantar enn det er på denne vegen i dag. Helse og tilgjenge vert såleis påverka negativt av tiltaket.

Tiltaket ligg i eit område som har tilgjenge via FV Ådlandsvegen. Det er lite ynskjeleg med auka trafikk på denne vegen før det er lagt til rette for gang- og sykkelveg og før krysset på Fossesjøen er utbetra. Sjølv om dette berre er ein einskild tomt, ynskjer kommunen å vere restriktiv med dispensasjonar i dette området. Dersom utbygging skal skje, bør det vere i planlagde bustadområde, der det kan stillast krav i om utbetring av vegen, før utbygging kan skje.

Søkar syner til løyve til deling gjeve tidlegare. Dette er sak 29/8 1985. Det vart gjeve løyve til frådelling av 5,5da skogsmark med føremål bustadbygging. Den tomta som det vert søkt om no er eit nytt areal i høve det løyve som vart gjeve då. Sjølv om det i området finst ein del frådelt tomter som er nytta til bygging, meiner administrasjonen, det ikkje bør gjevast løyve til frådelling av nye tomter. Dette av omsyn til infrastruktur og til manglande plan for området.

Jordlova § 12

Jordlova vart endra med verknad frå 1.juli 2013. Dette fører til at spørsmålet om deling av landbrukseigedom skal underleggjast ei litt anna vurdering enn før:

”Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jord- eller skogbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka jord takast i bruk til anna føremål enn jordbruk, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova §9.

Ved avgjerd om samtykke til deling, skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til driftsmessig god løysing, og om delinga fører til drifts- eller miljømessige ulemper for

landbruket i området. Det kan leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under føremålet med jordlova.

Samtykke til deling kan gjevast av omsyn til busettinga i området, sjølv om det elles ikkje ligg til rette for deling.

Det kan settast vilkår som er naudsynte av omsyn til føremålet med lova."

Føremålet med jordlova er å leggje til rette for at jordviddene i landet kan verte brukt på den måten som er gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Kravet om avkastningsvurdering er teke vekk. Jordvernet er styrka i den nye paragrafen.

Søker skriv sjølv: «Området er lett dekkja av kratt, busker, mindre trer og ligg mellom tidlegare frådelte bustad- og hytteparsellar som ger arealet mindre skikka til jord- og skogføremål....»

Delinga det er søkt om vil ikkje endre bruksstrukturen, eller i nemnande grad nytte produktivt areal på ein slik måte at arealressursane ikkje vert teke vare på. Det er såleis ikkje grunnlag for å nekte deling etter jordlova §12, av omsyn til vern av jordressursane eller landbruksdrifta. Men sjølv om landbruket er av underordna verdi i dette området og på denne eigedommen, er området førebels ikkje vurdert for bustadbygging i gjeldande planar og arealbruken bør inn til vidare rette seg etter dette. Det er omsynet til landbruk, natur og friluftsliv som veg tyngst i dette området enn så lenge.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden.

I høve til den intensjonen og føremåla som lova om naturmangfald er meint å ta i vare ser ikkje administrasjonen at desse vert skada eller sett til side ved gjennomføring av omsøkte tiltak.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at omsynet bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet.

Vidare finn ikkje administrasjonen at føremonene ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2.

Vidare saksgang

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Verken frådeling eller bygging kan gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve til etter pbl. kap. 20.

VEDTAK

"Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for frådeling av bustadtomt på gnr.27 bnr.2.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor."

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Eli Bjørklid
konsulent

Mottakere:

Stein Olav Sagstad

Drageneset 43 5918

FREKHAUG