



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Silje Sævik Bøe, 5557 2366

Vår dato
20.02.2014
Dykkar dato
22.01.2014

Vår referanse
2014/1532 423.1
Dykkar referanse
13/705

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Meland – gnr. 25 bnr. 33 - Fosse - Frådeling av tre parsellar

Vi viser til oversending frå Meland kommune, mottatt av Fylkesmannen i Hordaland 31.01.2014.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 gjer Fylkesmannen følgjande

vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Meland kommune sitt vedtak av 02.07.2013, sak 269/13.

Bakgrunn

Meland kommune gav 02.07.2013, sak 269/13, avslag på søknad om dispensasjon frå kommunens arealdel for deling av tre parsellar med påståande bustad på Fosse, gnr. 25 bnr. 33.

Vedtaket blei påklaga av IdealBygg AS v/Ole Mathias Lygren på vegner av tiltakshavar Heidi Ektvedt i e-post av 16.07.2013, samt ved supplerande merknadar i brev av 03.10.2013.

Utval for drift og utvikling handsama saka på møte den 21.01.2014, sak 006/14. Klaga blei ikkje tatt til følgje, og saka er sendt over til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Når det gjeld bakgrunn for saka elles, viser vi til saksdokumenta som vi legg til grunn at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 17 første ledd.

Fylkesmannens vurdering

Forvaltningslova (fvl) gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende, jf. fvl § 34. Klageinstansen kan enten stadfeste, gjere om eller oppheve kommunen sitt vedtak.

Saka er handsama etter plan- og bygningslova av 2008.

I gjeldande arealdel av kommuneplanen er eigedomen definert som LNF-område – B-område (mindre gode landbruksareal, låg kulturlandskapsverdi og utbygd areal). Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon frå arealdelen av kommuneplanen, jf. pbl § 1-6.

Det går fram av pbl § 19-2 andre ledd at det ikkje kan bli gitt dispensasjon «*dersom 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.*»

Etter forarbeida til regelen «*må det foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må veies opp mot ulempene*», jf. Ot.prp. nr.32 (2007-2008). Vidare må det «*foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon*». Dette inneber at det «*normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke*», jf. Ot.prp. nr.32 (2007-2008) s. 242.

Arealplanar gir uttrykk for ei konkret vurdering av arealdisponeringa for eit område på eit gitt tidspunkt. Vidare er arealplanar blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess, der ulike omsyn er vegne opp mot kvarandre av folkevalde organ. Det skal derfor mykje til for å fråvike ein gjeldande plan. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det viktig at endringar av betyding ikkje skjer ved dispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, sjå Ot.prp. nr.32 (2007-2008) s. 242.

Klagar gjer i hovudsak gjeldande at søknaden er i samsvar med dei krava som blei stilt i førehandskonferansen. Vidare blir det peikt på at omsynet til siktliner og god oversikt ligg til grunn for ny utforming av avkjørsla, og at tiltakshavar er positiv til å finne løysingar som gir trafikksikker utforming av Fossevegen. Vi viser elles til klaga i sin heilskap.

Arealdisponering til LNF-formål er gjort nettopp av omsyn til desse interessene, som landskapsomsyn, naturmiljø, friluftsliv- og landbruksinteresser. Frådeling av parsellar for bustadsformål er dermed i strid med formålet i LNF-området i kommuneplanens arealdel, der det i utgangspunktet er forbod mot alle tiltak som ikkje er knytt til landbruket.

Kommunen har i plansamanheng tatt stilling til kvar utbygging skal skje. Gjeldande kommuneplan inneheld eit framtidig utbyggingsområde i nærområdet, Fosse — Litlebergen. Det er ikkje sett av område for spreidd utbygging elles på Fosse. Omsynet til ein heilskapleg planlegging av området tilseier at utviklinga ikkje bør styrast gjennom enkeltdispensasjonar. Kommuneplanen er blitt til gjennom ein omfattande prosess, der ulike omsyn er blitt vegne opp mot kvarandre. Som tidlegare nemnd, skal det derfor mykje til for å fråvike ein arealplan.

Fylkesmannen finn at dispensasjon i denne saka vil kunne undergrave kommuneplanen som styringsverktøy, og vil også kunne skape presedens med omsyn til andre søknadar om dispensasjon. Ein diskusjon rundt planstatus og arealdisponering høyrer derfor heime ved neste rullering av kommuneplanen.

Det går fram av saksutgreiinga til kommunes vedtak av 02.07.2013 at arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel er i full gang, og at nytt forslag til arealdel skal sendast ut på høyring hausten 2013. Frådeling som omsøkt bør derfor sjåast på i plansamanheng for å få ei heilskapleg planlegging av arealutnyttinga, særleg i forhold til anna utbygging, trafikktryggleik, avkjørslforhold og offentleg infrastruktur og tenestetilbod.

Fylkesmannen finn etter dette at tiltaket vil kunne sette vesentleg til side omsyna som arealdisponeringa i kommuneplanen er tufta på. Vi kan vi heller ikkje sjå at fordelane med ein

dispensasjon vil vere klart større enn ulempene i denne saka. Dei kumulative vilkåra i det rettslege grunnlaget for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er dermed ikkje oppfylte.

Fylkesmannen tar ikkje stilling til klagars utsegn om siktliner og moglege løysingar for å sikre trafikktryggleik ved tiltaket, sidan det ikkje kan gis dispensasjon frå arealplanen i denne saka.

Klaga har etter dette ikkje ført fram.

Klagar gjer også gjeldande at det er vanskeleg å forstå kommunens avslag på dispensasjonssøknaden, på bakgrunn av dei positive signala som administrasjonen har gitt tidlegare i søknadsprosessen.

Kommunen uttalar følgjande om dette:

«Når det gjeld opplysningane om at administrasjonen i førehandskonferanse har gjeve positive signal etter presentasjon av prosjektet, vert det vist til at administrasjonen ikkje kan binde kommunal avgjerslemyndigheit før ved sjølve søknadshandsaminga. Administrasjonen peiker vidare på at det ikkje er manglar ved sjølve søknaden eller teikningsgrunnlaget som er grunnlaget for avslaget, men omsynet til kommuneplanen sin arealdel og ein heilskapleg planlegging av arealutnyttinga i kommunen.»

Fylkesmannen sluttar seg til kommunens vurdering av dette punktet, og har ikkje ytterlegare merknadar.

Fylkesmannen stadfester Meland kommune sitt vedtak av 02.07.2013, sak 269/13.

Fylkesmannens vedtak på side éin er endeleg, og kan ikkje påklagast vidare, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke e.f.
seniorrådgjevar

Silje Sævik Bø
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Advokatfirmaet Rasmussen & Broch
ANS v/Gunnar Haahjem
Heidi Ektvedt
Idealbygg AS

Postboks 4154 Sandviken
Fosse 31
Siljustølvegen 28

5835 BERGEN
5918 FREKHAUG
5239 RÅDAL