



MELAND KOMMUNE
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar
Erik Thomsen, 51568879

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 35, bnr. 1, Meland kommune - Tiltakshavar: Kim Arne Kleiveland Reknes

Fylkesmannen i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om løyve til å dele grunneigedom. Fylkesmannen gjer om kommunens vedtak slik at tiltaket blir avslått.

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 26.4.2019 kor Fylkesmannen i Rogaland blir oppnemnd som settefylkesmann ved behandlinga ovannemnde klagesak. Vi seier oss leie for lang saksbehandlingstid hos Fylkesmannen.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld Meland kommunes klagevedtak den 8.1.2019 som lyder:

*Utval for drift og utvikling tar klagen til følge. Utval for drift og utvikling samtykkjer til deling og omdisponering etter jordlova § 9 og jordlova § 12.
Det omsøkte arealet ligg for seg sjølv, er lite og avgrensa av 2 vegar.
Det er svært grunnlent og lite eigna som jordbruksareal. Utbygging på eigen tomt medfører store terrenginngrep. Delar av området er allerede nytta til adkomstveg.*

Kommunen gjorde vedtaket etter at klage frå tiltakshavar som i vedtak av 19.10.2018 fekk avslag på søknad om å dele eigedommen gnr. 35, bnr. 1.

Klagevedtaket blei påklaga av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 24.1.2019. I klagen heitar det mellom anna følgjande:

Deler av det omsøkte området er registrert som fulldyrka mark. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering. Stortinget har som mål at det ikkje skal omdisponerast meir enn 4000 daa dyrka mark i året i den nasjonale jordvernstrategien.

Vi kan ikkje sjå at det skal vere eit stort problem å få parkert på gnr. 35 bnr. 5 og ser ikkje at dei personlege fordelane ved ei større tomt veg opp for dei negative verknadene av omdisponering av fulldyrka mark.



Fylkesmannen visar til klagen i si heilheit.

Utval for drift og utvikling behandla klagesaka i sak 27/2019 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefrista, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling.

Saka gjeld frådelling av eit areal på ca. 350 m² frå gnr. 35, bnr. 1. Det frådelt arealet skal samanføyast med gnr. 35, bnr. 5 for å leggje meir til rette for parkering med større køyretøy på eigedommen.

Deling av grunneigedom krev løyve av kommunen, jf. pbl. §§ 20-1 bokstav m) og 20-2. Kommunen skal gje løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med føresegn gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 21-4.

Eigedommen som er uregulert er i kommuneplanens arealdel angitt med arealformålet landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). I pkt. 3.1 i føresegna til kommuneplanen går det fram at *[f]øremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pbl § 11-7 nr. 5, a).*

Tiltaket er ikkje eit naudsynt tiltak for landbruket, og tiltaket krev difor dispensasjon frå kommuneplanen, jf. pbl. § 11-6 andre ledd. Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gitt, jf. pbl. § 19-1. I søknaden heiter det følgjande:

Søker om å få arelaoverføring av ca 350kvm fra g.nr 35/1 til gnr 35/5 på Gripsgård. Arealet som Ønskes overført er i hovedsak ikke regulert som dyrka mark og vil derfor ha liten innvirkning på framtidig gardsdrift på eiendom 35/1.Pr. dags dato er det ingen drift på bruket da eigar av 35/1 har avvikla dyrehold.

Når det elles gjeld tiltakshavars grunngeving visar Fylkesmannen elles til tiltakshavars klagebrev av 26.10.2018 kor det mellom anna blir peika på at å opparbeide tilstrekkeleg parkering på hans eigedom bnr. 5 vil medføre store terrenginngrep på eigedommen. I klagen blir det opplyst at tiltakshavar har behov for å kunne parkere både lastebil og bubil på eigedommen for å sleppe å parkere store køyretøy på kommunale plassar der dei kan vere til ulempe for kommunale bossbilar og brøytebilar.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen bygger på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering og dispensasjonens konsekvensar



for helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjengelegheit. Ved dispensasjon frå planar skal det leggast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vurderinga av om lovas vilkår for å kunne gi dispensasjon er oppfylt vil være rettsbruksskjøn som kan overprøvast av domstolane. Forvaltningslovas regel om å leggje stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret kjem difor kunn i betraktning ved interesseavveginga om dispensasjon skal gis når lovas formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Fylkesmannen legg til grunn at hovudsomsynet bak LNF-formål i kommuneplanen er å ivareta omsynet til landbruks- og jordverninteressene på bnr. 1 og elles i området. Når det gjeld parsellen på 350 m² som ønskes frådelt bnr. 1, visar Fylkesmannen til at ca. 113 m² av parsellen er klassifisert som fulldyrka jord. Sjølv om arealet som skal delast frå er forholdsvis lite ser Fylkesmannen det slik at ein dispensasjon for å omdisponere det aktuelle arealet til parkeringsareal, vil sette omsyna bak LNF-føremålet og då særleg omsynet til jordvernet betydeleg til side. Fylkesmannen kan i denne samanheng ikkje sjå at det er av vesentleg betydning kor vidt det i dag er aktiv landbruksdrift på bnr. 1. Fylkesmannen legg elles vekt på at ein dispensasjon kan medføre lite ønskeleg presedensverkingar i andre og liknande sakar kor det er ønske om å dele eigedommar.

Spørsmålet etter dette er om ein dispensasjon vil medføre fordelar som i eit objektivt ressurs- og arealdisponeringsperspektiv er klart større enn ulempene det er peika på ovanfor etter ein samla vurdering. Slik Fylkesmannen ser det vil ein dispensasjon i første rekke medføre personlege fordelar for tiltakshavar ved at han får betre moglegheit til å parkere egne større køyretøy på eigedommen. Slike meir personlege fordelar har normalt ikkje avgjerande vekt i ein dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningslova. Fylkesmannen har forståing for tiltakshavars ønske om å betre parkeringsmoglegheiter på bnr. 5, men vi kan etter ein samla vurdering vanskeleg sjå at dei fordelar tiltakshavar og kommunen har peika på er klart større enn ulempene det er peika på ovanfor.

Fylkesmannen finn etter dette å måtte gjere om kommunens vedtak slik at søknaden blir avslått.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunens vedtak 8.1.2019 slik at det ikkje blir gitt løyve.

Klagen blir tatt til følgje.

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

Tage Eriksen
fagleiar/seniorrådgivar

Erik Thomsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland Njøsavegen 2 6863 LEIKANGER
Kim A Kleiveland Reknes Gripavegen 76 5919 Frekhaug

