

# MELAND KOMMUNE

## SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Delegasjonsvedtak Plan, utbygging og kommunalteknikk	07.05.2013	ELB	176/13
Utval for drift og utvikling	03.09.2013	BJB	053/13
Utval for drift og utvikling	15.10.2013	HKD	062/13

<b>Avgjerd av:</b> Utval for drift og utvikling	<b>Ansv.</b>	<b>Arkiv:</b>	<b>Arkivsaknr</b>
<b>Saksbeh.:</b> Hans Kristian Dolmen	HKD	<b>GBNR-27/3, N-505</b>	13/303

### KLAGE PÅ DNT.VEDTAK 176/13 - AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRÅDELING AV PARSELL PÅ MOLDEKLEIV, GNR 27 BNR 3

#### Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	20.09.2012	Harald Sunnhordvik	SØKNAD OM DELING - NY GRUNNEIGEDOM - GNR 27 BNR 3
2	U	15.02.2013	Harald Sunnhordvik	SØKNAD OM DISPENSASJON. MANGLER MED SØKNAD - FRÅDELING AV EIN PARSELL TIL BUSTAD- GNR. 27, BNR. 3 .
3	I	25.02.2013	Harald Sunnhordvik	ERKLÆRING OM VEGRETT OG RETT TIL LEGGING OG VEDLIKEHALD AV LEIDNINGER FRAM TIL PARSELLEN.
4	I	25.02.2013	Harald Sunnhordvik	SØKNAD OM UTSLEPP.
5	U	07.05.2013	Harald Sunnhordvik	AVSLAG - FRÅDELING AV EIN BUSTADPARSELL PÅ MOLDEKLEIV, GNR. 27, BNR. 3.
6	I	27.05.2013	Harald Sunnhordvik	KLAGE PÅ VEDTAK OM AVSLAG.
7	U	03.07.2013	Harald Sunnhordvik	FØREBELS SVAR PÅ KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM DELING AV GBNR 27/3 I MELAND KOMMUNE
9	U	19.09.2013	Harald Sunnhordvik	KLAGE PÅ DNT.VEDTAK 176/13 - AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRÅDELING AV PARSELL PÅ MOLDEKLEIV, GNR. 27, BNR. 3.

### **Saksutgreiing:**

#### Bakgrunn

Gjennom delegert vedtak av 7.5.2013 avslo Meland kommune søknad frå Harald Sundhordvik om respektivt samtykke til deling etter Jordlova (jordl.) og dispensasjon frå gjeldande arealføremål i overordna plan for, frådeling av ny bustadtomt frå gbnr. 27/3 på Moldekleiv jf. DNT-sak 176/13.

Den omsøkte eigedomen ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF). Føremålet med den omsøkte frådelinga fell utanfor LNF-kategorien og delinga er følgjeleg avhengig av at det vert gjeve dispensasjon frå planen, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2. Slik deling er òg avhengig av at det vert gjeve samtykke på dei vilkår som følgjer av jordl. § 12.

I forhold til jordl. § 12 vart avslaget grunngjeve ut frå omsynet til framtidig arealbruk innanfor gbnr. 27/3, medan søknaden om dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) vart grunngjeve med at ingen av dei to grunnvilkåra for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd var oppfylt. Det vert vist til vurderinga i det påklaga vedtaket i sin heilskap.

Harald Sundhordvik har rettidig påklaga Meland kommune sitt vedtak om avslag, jf. klage stempla motteke her 28.5.2013, idet Sundhordvik gjer gjeldande at vilkåra både for dispensasjon frå KPA og samtykke etter Jordlova er til stades.

#### Klagen:

Harald Sundhordvik gjer gjennom klagen gjeldande at det heftar feil både ved kommunen sin vurdering av faktum i saka og kommunen sin rettsbruk i forhold til Jordlova og Plan- og bygningsloven. Klagen vert referert i sin heilskap:

**Sak: Klage på vedtak om avslag- «Frådeling av ein bustadparsell på Moldekleiv, GNR.27, BNR. 3».**

Underteikna påklagar avslag på søknad om frådeling av bustadtomt på Moldekleiv, mottatt 10.05.13.

Det framgår nokre utsegner i kommunen sin vurdering som eg ynskjer å korrigere/belyse. I området rundt parsellen er det etablert 4 (og ikkje 2) andre bustadeigedomar. Desse oppsitjarane har utgifter til vegvedlikehald på ein over 100m lang veg, som vil bli lettare å forvalte ved fleire å ta utgiftene, samt på sikt fordele utgiftene om sanitæravrenning må leggest til felles renseanlegg.

Når det gjeld tilkomst til skogsmark bak dei etablerte bustadtomtane, vil einkvar som tar synfaring i området forstå at trevirke derifrå må fraktast ut ein annan stad enn mellom desse bustadtomtane då det er ulendt/ bratt ned der. Underteikna vil difor tilbakevisa påstand om at utskiljing av tomt vil påvirke utnytting av skogteigen i monaleg grad. (Skogteigen vil kanskje i framtida ha større betydning som friareal ved skulen i Austebygda.) At landbruksinteresser er tapande her må vere marginalt.

For meg synest det fornuftig å sjå på den omsøkte parsellen som bustadtomt, og at den naturleg føyer seg inn i det kommunen med rette kaller eit mindre bustadfelt. Etter samtale med samtlige oppsitjarar i feltet, var det heller ingen som hadde motforestilling mot prosjektet.

Det er kanskje verd å nemne at tomta ikkje søkjast utskilt av kommersielle årsaker, men som del av å imøtekomme rettar frå søsken av eigar, som har denne rett oppført på skjøte for Gnr27 Bnr3.

Det er også gjort henvendelse frå underteikna til planavdelinga i kommunen om å sjå på området for om moglege omregulera området til bustadformål.

Det rettslege grunnlaget for kommunen si klagevurdering:

a) Samtykke til deling med heimel i Jordlova

Jordlova § 12 fekk vesentlege endringar ved endringslov 14.6.2013 nr. 46. I føreliggjande sak vart søknaden ferdig handsama før ikraftsetjinga av endringa, og vurderinga i klagesaka skal følgeleg bygge på jordl. § 12, slik den lydde før endringa.

Eit av hovudføremål med Jordlova er å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med tilhøyrande arealressursar vert brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet, samt for dei som har yrket sitt i landbruket, jf. jordl. § 1. Det generelle forbodet mot deling av landbrukseigedommar i jordl. § 12 – som tek sikte på å verne om noverande og framtidig inntektsgrunnlag for jordbruks- og skogeigedommar – er eitt av lova sine verkemiddel for å realisere dette føremålet. Forbodet er likevel ikkje absolutt, idet landbruksmyndene med heimel i same lovføresegn kan samtykke til deling på nærare vilkår. Det vert særleg vist til jordl. § 12 første og andre ledd:

*”Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet . Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).*

*Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det , eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi . Ved*

*avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området . Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.”*

Det vert og vist til følgjande uttale i Landbruks- og matdepartementet sitt rundskriv M-4/03 (“Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23 §§ 9 og 12”), pkt. 8.4:

*”Det er bare adgang til å gi samtykke dersom ett av lovens to vilkår er oppfylt. Deling det ikke er gitt samtykke til, kan ikke lovlig gjennomføres. En har ikke krav på delingssamtykke selv om ett av vilkårene er oppfylt. Dette følger av ordet "kan". Bestemmelsen nevner en del hensyn som skal tillegges vekt i vurderingen. Oppramsingen er ikke uttømmende, jf. uttrykket "mellom anna”.*

b) Dispensasjon frå arealføremålet i KPA

Både vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2:

*”Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

*Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.”*

## Vurdering:

Forbudet mot deling i Jordlova gjeld "eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk", jf. jordlova § 12. Kommunen legg til grunn som uomtvista at gbnr. 27/3 er omfatta av denne definisjonen, men kor klagaren meiner at vilkåra for å nytte unntaksføresegna om samtykke til deling er til stades. Kommunen legg vidare til grunn at klagaren gjer gjeldande unntaksalternativet om at "deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi", jf. jordl. § 12 andre ledd.

Kommuneadministrasjonen er kjent med at det tidlegare er gjeve løyve til frådeling av fire andre bustadtomter innanfor same område av gbnr. 27/3; først ved at tre tomter vart skilde ut ved skylddelingsforretning i 1976 (gbnr. 27/95, 96 og 97), og deretter med frådelingsforretning for ytterlegare ein tomt i 1993 (gbnr. 27/139). Administrasjonen er på denne bakgrunn samd med klagaren i at området allereie i dag står fram som noko utbygd, men administrasjonen held likevel fast ved at omsynet til framtidig arealbruk framleis talar mot ytterlegare utbygging, jf. vurderinga som låg til grunn for det påklaga vedtaket. Det vert igjen vist til Landbruks- og matdepartementet sitt rundskriv M-4/03, sjå særleg pkt. 8.4.2:

*"Det sentrale er fradelings konsekvenser for eiendommens drift i framtida. Kortsiktige gevinster, for eksempel ved salg av tomter, må en derfor i utgangspunktet se bort fra.*

*Formålet med delingsforbudet er å sikre og holde ressursene på bruket samlet for nåværende og framtidige eiere. "omsynet til den avkasting eiendommen kan gi" må tolkes i lys av dette.*

*Dette gjelder for alle bruk også de store og gode driftsenhetene. Det en skal ta vare på er de inntektsmuligheter eiendommen har. Det vil gjelde både arealer som kan brukes til landbruksproduksjon av ett eller annet slag, og arealer som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruket, for eksempel turisme."*

Kommuneadministrasjonen kan etter dette ikkje sjå at klagen inneheld nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering enn den som låg til grunn for avslaget etter Jordlova i det påklaga vedtaket.

Gjennom ovannemnde endring i lovteksten til jordl. § 12 vart høvet til å gje samtykke til deling vesentleg utvida, jf. endringslov av 14.6.2013 nr. 46, og kommuneadministrasjonen ser ikkje bort frå at ein søknad om samtykkje til deling etter ny lov vil kunne verte vurdert annleis. Administrasjonen finn samstundes grunn til å påpeike at denne lovendringa som utgangspunkt ikkje vil verke inn på ei vurdering av om vilkåra for dispensasjon etter pbl. § 19- er til stades.

Administrasjonen går så over til å vurdere saka i forhold til føreliggjande klage over avslaget på søknaden om dispensasjon frå arealføremålet i KPA.

Etter administrasjonen sitt syn er det heller ikkje framkome nye opplysningar eller ny grunngeving gjennom klagen som tilseier ei anna vurdering i høve til avslaget på søknaden om dispensasjon, jf. pbl. § 19-2:

Gjennom den nye Plan- og bygningslova vart høvet til å gi dispensasjonar frå offentlege planar betydeleg innskrenka, jf. m.a. følgjande uttale frå lovgivar i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

*”Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.”*

Pbl. § 19-2 inneheld dertil to grunnvilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne dispensere frå den aktuelle reguleringsføresegna; 1) omsyna bak plankravet må ikkje verte vesentleg sett til side, og 2) fordelane med dispensasjon må vere klart større enn ulempene. I det påklaga vedtaket la administrasjonen til grunn at ingen av desse grunnvilkåra var oppfylt.

Administrasjonen er som sagt samd med klagaren i at det aktuelle området i dag står fram som noko utbygd, slik at dei omsyn som skal ivaretakast gjennom det aktuelle arealføremålet allereie er noko sett til sides innanfor det aktuelle området. Samstundes finn administrasjonen at området framleis har eit hovudpreg i samsvar med det vedtekte arealføremålet. Det vert her òg lagt vekt på at gbnr. 27/3 er ein del av eit større, uregulert LNF-område, og at heller ikkje det regulerte området som grensar mot gbnr. 27/3 i nord er avsett til bustadføremål, men til respektivt industriområde, friområde og skule. Administrasjonen held derfor fast ved at ytterlegare frådeling og utbygging i området bør skje gjennom eventuell planendring og regulering, snarare enn at dette LNF-området bit for bit vert oppdelt til andre føremål gjennom dispensasjonar frå gjeldande plan. Administrasjonen les klagen dit hen at klagaren sjølv òg har vurdert denne framgangsmåten, jf. siste avsnitt i klagen.

Klagaren har vidare peika på at søknaden om frådeling ikkje er fremja av kommersielle årsaker, men på bakgrunn av ei privatrettsleg plikt om frådeling ovanfor sine sysken. Administrasjonen har forståing for klagaren sitt ynskje om å realisere ei slik avtale, men finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på dette omsynet, idet slike private avtalar som utgangspunkt verken kan eller bør leggje føringar for arealbruk som kjem i strid med vedtekte arealføremål.

Administrasjonen held etter dette fast ved at den omsøkte dispensasjonen frå gjeldande arealføremål i KPA vil innebere at omsyna bak planen vert vesentleg sett til side, jf. vurderinga som vart gjort i det påklaga vedtaket:

*”Likevel er administrasjonen av den oppfatninga at frådeling av ein ny bustadtomt i LNF området her, vil vere med å forsterke ei utvikling mot å strekke bustadfeltet inn i nye område, utan at dei ulike interessene som gjeld i området er avklara gjennom ein planprosess. Både tilgjenge og tryggleik kan verte endra negativt ved meir trafikk og fleire utkjørsler i området.*

*Like eins kan miljø tape då det ligg SEFRAK registrert bygning like i nærleiken, som bør vurderast nærare og evt. takast omsyn til.”*

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at klagen inneheld nye opplysningar eller ny grunngeving som sannsynleggjer at fordelane ved å gje dispensasjon er ”klart større” enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd sitt andre vilkår:

Ifølgje forarbeida til lova skal bruken av dette lovvilket byggje på ei objektiv vurdering, og kor det normalt ikkje vil vere tilstrekkeleg at ein dispensasjon har klare fordelar for den eller dei som søker om delinga. I samband med administrasjonen si vurdering av dette lovvilket

vert det og vist til følgjande uttale frå lovkommentaren til pbl. § 19-2 ("Plan- og bygningsloven m/ kommentarer (2010)"), s. 519:

*"Individuelle forhold knyttet til søkerens person vil derimot normalt ikke være tungtveiende i dispensasjonssøknader. Departementet forutsatte allerede i forarbeidene til 1985-loven at individuelle forhold knyttet til søkers person kun skulle trekkes inn i vurderingen i helt spesielle tilfeller, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s. 101. Bakgrunnen for dette er at bygningsmyndighetenes oppgave er å styre arealbruken og forvalte et regelverk for bygninger og konstruksjoner som oppføres i et livslangt perspektiv, mens eierforhold på stedet ofte vil være skiftende."*

I forhold til dei ulemper ein dispensasjon vil medføre vert det igjen vist til grunngevinga i det påklaga vedtaket.

Ingen av dei to grunnvilkåra for å kunne gje dispensasjon i pbl. § 19-2 er til stades og kommunen har dermed heller ikkje heimel til å gje klagar medhald, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

#### **ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

"Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klagar har kome med ny grunngeving eller nye opplysningar i saka som tilseier at avslaget av 7.5.2013 i DNT-sak 176/13 vert omgjort. Klage stempla motteke av Meland kommune 28.5.2013 vert difor ikkje teke til følge.

Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket"

03.09.2013 UTVAL FOR DRIFT OG UTVIKLING

**Framlegg til vedtak frå Ragnar Brattland, H,**

"Saka vert utsett for synfaring."

**Framlegg til vedtak frå Ragnar Brattland, H, vart samrøystes vedteke.**

#### **UDU-053/13 SAMRØYSTES VEDTAK:**

"Saka vert utsett for synfaring."





## UTVAL FOR DRIFT OG UTVIKLING – 15.10.2013:

### ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

”Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klagar har kome med ny grunngjeving eller nye opplysningar i saka som tilseier at avslaget av 7.5.2013 i DNT-sak 176/13 vert omgjort. Klage stempla motteke av Meland kommune 28.5.2013 vert difor ikkje teke til følgje.

Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket”

### 15.10.2013 UTVAL FOR DRIFT OG UTVIKLING

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

#### **Framlegg til vedtak frå Ragnar Bratland, H:**

”Som framlegget frå administrasjonen med følgjande tillegg:

Utval for drift og utvikling finn ikkje heimelsgrunnlag for å gje dispensasjon, men syner til kommuneplanen sin arealdel som overordna styringsverktøy. Denne planen er no under revisjon.”

#### **Framlegg til vedtak frå Per Kristian Holmetun, SP:**

”Utval for drift og utvikling godkjenner dispensasjon om fradeling av parsellen fra LNF-område, etter synfaring 15.10.13. De faktiske forhold på stedet tilsier at området er svært egnet for boligbebyggelse, da området rundt parsellen allerede har eksisterende boliger. Før eventuell byggeløyve blir gitt, må en ta i betraktning de trafikale utfordringer som en har i området.”

**Det vart først røysta over framlegg til vedtak frå Per Kristian Holmetun, SP, som fekk 1 røyst for (SP), 8 i mot og fall.**

**Framlegg til vedtak frå administrasjonen fekk 0 røyster for, 9 i mot og fall.**

**Framlegg til vedtak frå Ragnar Bratland, H, fekk 9 røyster for, 0 i mot og er såleis vedteke.**

### UDU-062/13 SAMRØYSTES VEDTAK:

”Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klagar har kome med ny grunngjeving eller nye opplysningar i saka som tilseier at avslaget av 7.5.2013 i DNT-sak 176/13 vert omgjort. Klage stempla motteke av Meland kommune 28.5.2013 vert difor ikkje teke til følgje.

Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Utval for drift og utvikling finn ikkje heimelsgrunnlag for å gje dispensasjon, men syner til kommuneplanen sin arealdel som overordna styringsverktøy. Denne planen er no under revisjon.”

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd.”

**Rett utskrift**

**Dato:**

**Kopi til:**

Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal og  
samfunnsplanavdelinga  
Harald Sunnhordvik



Gnr. 27, bnr. 3 er ein landbrukseigedom, og søknaden om deling må handsamast i høve til forbodet mot deling i jordlova §12.

Nabovarsel:

Naboar er varsla og det er ikkje kome inn merknadar.

Høyring:

Saka har førebels ikkje vore på høyring hjå regionale eller lokale statlege instansar.

Tilkomst:

Den nye bustadtomta vil få tilkomst via eksisterande avkøyrslø. Det ligg føre erklæring frå grunneigar (søkjar) om at den nye parsellen får rett til veg både frå nord og sør frå eksisterande veg.

Vassforsyning og avløp:

Parsellen kan knytast til offentleg vassforsyning og avløp kan sikrast med privat enkeltanlegg. I same erklæringa frå grunneigar der parsellen får rett til veg, vert det og gjeve rett til å føre fram leidningar til parsellen. Det er søkt om utsleppsløyve.

**Vurdering:**

Om gnr.27 bnr.3.

Eigedommen har eit samla areal på 220da. Av dette er vel 27da klassifiser som slåtteland og vel 20da som innmarksbeite. Det er 89da skog av særskilt høg og høg bonitet, og 81da anna areal – myr, jorddekt fastmark og grunnlendt fastmark. Eigedommen er ikkje i drift.

Parsellen ein vil dele frå er om lag 960m<sup>2</sup> grunnlendt fastmark. På parsellen er det tendens til veg/snuplass og nokre små bygg nytta av eigar. Parsellen ligg som ein smal tarm (snittbreidde 17,5 meter) mellom to tilkomstvegar fram til eksisterande bustadeigedommar.

Eigedommen ligg inntil dei områda på Moldekleiv som i arealplanen er regulert til bustad og offentleg føremål som skule og barnehage. I området rundt parsellen er det frå før etablert to andre bustadtomter, med karakter av eit mindre "bustadfelt".

Det er SEFRAK registrerte bygningar i nærleiken.

Jordlova §12:

Eigedom som er nytta eller kan nyttast til landbruk kan ikkje delast utan samtykke frå kommunen. Kommunen kan gje samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå avkastninga eigedommen kan gje. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til driftsulemper for eigedommen og landbruket i området, til kulturlandskapet og til gjeldande plan.

I den saka som ligg føre her gjeld det ikkje samfunnsinteresser av større vekt. Men tiltaket vil heller ikkje redusere avkastningsevna til eigedommen. Arealet er marginalt og ligg i ein utkant av eigedommen.

Tiltaket kan likevel skape ulemper for drifta. BAKANFOR og mellom dei tomtene som alt er skilt frå, ligg eit stykke skogsmark som høyrer til eigedommen. Samla areal på 4,7da. Jo fleire tomter som vert delt frå og jo fleire vegar og utkjørsler som er i området, jo meir kan ein vente vanskar med å nytte denne skogsmarka. På mange måtar vil ei ny bustadtomt føre til at dette skogsarealet mister karakteren sin og vert oppfatta som potensielt byggeområde. Dette er ei utvikling som ikkje er ønskjeleg utan at det ligg føre ein plan for korleis utviklinga skal skje, og korleis omsyn vert teke til framtidig drift av landbruksareala.

Såleis ser det ut til at den omsøkte frådellinga legg føringar for arealbruken i området. Denne arealbruken er i strid med gjeldande plan, og er lite ønskjeleg som ein bit for bit utvikling.

Såleis er det ikkje grunnlag for å godkjenne den omsøkte delinga ut frå omsynet til framtidig arealbruk i området.

#### Dispensasjon frå gjeldande plan – plan og bygningslova §19-2:

Dispensasjon skal ikkje gjevast dersom det fører til tilhøve som er i strid med føremålet i pbl eller med planar som er heimla i pbl. Ved vurdering av om dispensasjon skal gjevast er det særleg tilhøva for tryggleik, tilgjenge, helse og miljø som skal vurderast. Og kulturlandskapet skal det takast omsyn til. Ved ei samla vurdering må fordelane ver klart større enn ulempene. Dersom overordna direkte råka mynde har uttalt seg negativt i saka, bør kommunen ikkje dispensere.

Gnr.27 bnr.3 ligg inntil eksisterande område sett av til bustad og offentlege føremål. Det og bygd nokre hus i nærområdet. Søkjar skriv: *"Dette arealet ligger naturlig til for å nyttes til boligformål. Arealet er tils dels svært kupert og naturlig avgrenset i et etablert boligområde. Omdisponering vil heller ikke være til noen ulempe for gårdsdrift på Gnr27 Bnr3, som arealet er en del av i dag."*

Likevel er administrasjonen av den oppfatninga at frådelling av ein ny bustadtomt i LNF området her, vil vere med å forsterke ei utvikling mot å strekke bustadfeltet inn i nye område, utan at dei ulike interessene som gjeld i området er avklara gjennom ein planprosess. Både tilgjenge og tryggleik kan verte endra negativt ved meir trafikk og fleire utkjørsler i området.

Like eins kan miljø tape då det ligg SEFRAK registrert bygning like i nærleiken, som bør vurderast nærare og evt. takast omsyn til.

På bakgrunn av ei samla vurdering finn ikkje administrasjonen at fordelane er klart større enn ulempene ved ein dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel.

## **VEDTAK**

”Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for frådeling av parsell til bustadføremål gnr.27, bnr.3.

Meland kommune avslår med heimel i jordlova §12 søknad om frådeling av ein parsell til bustadføremål på gnr. 27, bnr. 3.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderingane ovanfor.

Gebyr for saksbehandlinga følgjer vedlagt.”

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

## **Plan, utbygging og kommunalteknikk**

Anny Bastesen  
Sektorsjef teknisk

Eli Bjørklid  
Konsulent



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2375

Vår dato  
11.11.2013  
Dykkar dato  
21.10.2013

Vår referanse  
2013/13724 423.1  
Dykkar referanse  
13/303

Meland kommune  
Postboks 79  
5906 Frekhaug

### Meland - gnr 27 bnr 3 - Moldekleiv - frådelling av parsell

Me visar til oversending frå Meland kommune, mottatt av Fylkesmannen i Hordaland 24.10.2013.

#### Vedtak:

**Fylkesmannen stadfestar vedtak frå Meland kommune av 07.05.2013, avslag på søknad om dispensasjon til frådelling av parsell frå Moldekleiv gnr. 27 bnr. 3.**

#### Bakgrunn for saka

Me legg til grunn at partane er kjende med saksdokumenta og dei faktiske tilhøva i saka. Me vil likevel kort nemna følgjande frå den tidlegare handsaminga av saka:

Meland kommune v/Plan, utbygging og kommunalteknikk gav 07.05.2013, i sak 2013000303, avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for å frådele parsell frå gnr. 27 bnr. 3.

Vedtaket vart påklaga av tiltakshavar, Harald Sunnhordvik i brev av 27.05.2013. I klagen vart det m.a. vist til at frådelling vil føre til at dei er fleire som kan dele på utgifter til forvaltning og vedlikehald av veg, samt til fordeling av utgifter om sanitæravrenning må leggjast til felles reinseanlegg. Det er vidare vist til at trevirke må fraktast frå ein annan stad på grunn av ulendt terreng, og at frådelling derfor ikkje vil påverke utnytting av skogteigen i monaleg grad. Tiltakshavar meiner at tomten må sjåast på som ei bustadtomt, og peikar på at tomten ikkje vert søkt frådelt av kommersielle årsaker, men som del av å imøtekomme rettar frå søsken av eigar.

Utval for drift og utvikling behandla saka i møte 15.10.2013, sak 062/13. Dei opprettheldt vedtaket. Klagen vart ikkje teke til følgje. Saka vart deretter sendt til Fylkesmannen i Hordaland for klagebehandling.

#### Fylkesmannen sitt syn på saka

Forvaltningslova (fvl) gjeld for fylkesmannen si handsaming av saka. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av det vedtaket som er påklaga. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka eller oppheve det kommunale vedtaket og sende saka attende for heilt eller delvis ny handsaming.

Kommunen har handsama saka etter både jordlova og plan og bygningslova. Avgjørsle etter jordlova treffes i eget vedtak.

Området er sett av til LNF-føremål (landbruk-, natur- og friluftsføremål) i arealdelen til kommuneplanen. Det er søkt om dispensasjon frå førebodet mot tiltak i LNF-områda i kommuneplanen etter pbl § 19-2.

Pbl § 19-2 andre ledd første og andre punktum lyder:

*«Dispensasjon kan ikke gis 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.»*

Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men blir behandla etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jfr. Ot.prp. 32 (07-08) s. 242.

Omsyna bak byggeforbodet i LNF-områder er mellom anna å sikre at ein har samanhengande landbruks-, natur og friluftsområde, og at ein unngår utbygging som ikkje er knytt til stadbunden næring.

Utval for drift og utvikling har i si vurdering uttalt at:

*«Administrasjonen er som sagt samd med klagaren i at det aktuelle området i dag står fram som noko utbygd, slik at dei omsyn som skal ivaretakast gjennom det aktuelle arealføremålet allereie er noko sett til sides innanfor det aktuelle området. Samstundes finn administrasjonen at området framleis har eit hovudpreg i samsvar med det vedtekte arealføremålet. Det vert her òg lagt vekt på at gbnr. 27/3 er ein del av eit større, uregulert LNF-område, og at heller ikkje det regulerte området som grensar mot gbnr. 27/3 i nord er avsett til bustadføremål, men til respektivt industriområde, friområde og skule. Administrasjonen held derfor fast ved at ytterlegare frådeling og utbygging i området bør skje gjennom eventuell planendring og regulering, snarare enn at dette LNF-området bit for bit vert oppdelt til andre føremål gjennom dispensasjonar frå gjeldande plan. Administrasjonen les klagen dit hen at klagaren sjølv òg har vurdert denne framgangsmåten, jf. siste avsnitt i klagen.*

*Klagaren har vidare peika på at søknaden om frådeling ikkje er fremja av kommersielle årsaker, men på bakgrunn av ei privatrettsleg plikt om frådeling ovanfor sine sysken. Administrasjonen har forståing for klagaren sitt ynskje om å realisere ei slik avtale, men finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på dette omsynet, idet slike private avtalar som utgangspunkt verken kan eller bør leggje føringar for arealbruk som kjem i strid med vedtekte arealføremål. Administrasjonen held etter dette fast ved at den omsøkte dispensasjonen frå gjeldande arealføremål i KPA vil innebere at omsyna bak planen vert vesentleg sett til side, jf. vurderinga som vart gjort i det påklaga vedtaket».*



Fylkesmannen er i det vesentlege samd i kommunen si vurdering av at omsyna bak arealdelen i kommuneplana vesentleg tilsidesett. Villkåra i pbl § 19-2 er altså ikkje oppfylt, og dispensasjon kan derfor ikkje gis.

Klagen vert etter dette ikkje teke til følgje. Fylkesmannen sitt vedtak går fram av side 1.

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

Med helsing

Laila Pedersen Kaland  
seniorrådgivar

Cathrine Tvedt Lorentzen  
rådgivar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:  
Harald Sundhordvik Moldekleiv 93 5918 FREKHAUG

