



Hilda P. Austegard
Flatøyvegen 154
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2146 - 15/17853

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
30.09.2015

Avslag - GBNR 1/12 - Søknad om dispensasjon for frådelling av parsell på Flatøy

Administrativt vedtak. Saknr: 352/2015

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 30.7.2015 har Hilda P. Austegard, Daniel Austegard og Mathilde Ypsøy søkt om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen i Meland kommune for frådelling av parsell til bustadføre mål på Flatøy i Meland kommune. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav om områderegulering.

Gbnr 1/12 er ein matrikelregistrert landbrukseigedom med to teigar. Søknaden gjeld registrert hovudteig med eit samla areal på om lag 5450 daa. Hilda P. Austegard er matrikelregistrert grunneigar. Omsøkt parsell ligg i utkanten av parsell i skrånande terreng mot Flatøyvegen. Hovudteigen er registrert med bustad (Flatøyvegen 154) og fritidsbustad (Flatøyvegen 134). Deling som omsøkt krev handsaming og godkjenning etter jordlova § 12. Føreliggjande vedtak gjeld berre plan- og bygningslova.

Vidare er det søkt om løyve til frådelling etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m. Denne søknaden vert ikkje handsama før det er gjort endeleg vedtak i høve til dispensasjonssøknaden. Vert dispensasjonsavslaget i saka ståande, vil søknaden ikkje bli handsama og heller ikkje gebyrbelagt.

Søknaden er i korte trekk grunngjeve slik:

- Omsøkt areal har tidlegare blitt brukt til beitemark og i den seinare tid juletreproduksjon. Dei siste åra har det ikkje vore drift og arealet er attgrodd og lite eigna for landbruk.
- Frådelling som omsøkt vil etter søkars syn ikkje kome i konflikt med LNF-omsyn. Parsellen ligg i utkanten av eigedomen og vil ikkje innebere oppstyking av landbruksareal. Bustaden kjem i nær tilknytning til to andre bustadområder i Rotemyra.

- Det er ikkje registrert særskilte verdiar knytt til natur og biologisk mangfald på staden. Området er heller ikkje eigna for friluftsliv, korkje i dag eller i framtida.
- Dei som skal bygge på omsøkt parsell har sterk stads- og familietilknytning til området, og søkar ønskjer at neste generasjonar skal kunne fortsette å bu på garden. I denne samanheng er det vist til føremålsbestemmelsen til plan- og bygningslova, § 1-1.

I høve til kravet om områderegulering i kommuneplanen sin arealdel (KPA) har søkar opplyst følgjande:

«Det er allmenn kjent at kommunen ønskjer å utarbeide ein reguleringsplan på Flatøy i høve til blant anna infrastruktur, næringsliv og bustader. Denne tomte ligg på austsida av Flatø, og vil kome heilt i grensa til framtidig byggjeområde på Rotemyra. Viser til utdrag av kommuneplan godkjend av kommunestyret i Meland 17. juni 2015, punkt 4.5, H810_6 Flatøy Aust 'Det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringssplan på austsida av E39 på Flatøy.' Me vil søkje om fritak frå dette kravet, og ønskjer at denne søknaden blir satt til side frå den framtidige områdereguleringssplanen på Flatøy Aust»

Administrasjonen viser til søknaden med vedlegg i sin heilskap.

VURDERING:

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Tiltakshavar har nabovarsla direkte berørte naboar i samsvar med pbl § 21-3. Det er andre eigedomar som har grense til gbnr 1/12, men desse blir etter kommunen sitt syn berre i «liten grad» påverka av tiltaket og kommune finn ikkje grunn til å krevje varsling av ytterlegare eigedomar ved handsaming av *dispensasjonssøknaden*, jf pbl § 21-3, andre ledd. Kommunen tek atterhald om mogleg krav om utvida varsling dersom det kjem til realitetshandsaming av frådelingssøknaden etter pbl kap 20.

Eigarane av høvesvis 1/12, 1/204, 1/345 har ved erklæringar vedlagt søknaden gitt vegrett til den nye parsellen. Vilkårane om at nye bustadtomter skal vere sikra rett til veg-, vatn- og avlaup, jf pbl § 27-1 – 27-4, høyrer som utgangspunkt under handsaming av delingssaka. Ved handsaming av føreliggjande dispensasjonssøknad legg administrasjonen til grunn at omsøkt parsell vil kunne nytte eksisterande teknisk infrastruktur.

Høyring:

Saka har ikkje vore sendt på høyring til sektormyndene fordi administrasjonen vurderer at vilkåra for dispensasjon ikkje er tilstade.

Lov- og plangrunnlag:

Omsøkt areal er i KPA avsett til LNF-område. Vidare ligg eigedomen i sone med arealomsyn, jf pbl kap 11-8. Nærare bestemt gjeld det etter KPA punkt 4.5 krav om felles planlegging i denne sona, jf pbl § 11-8, tredje ledd (e). Kravet er at det skal «utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringssplan på austsida av E39 på Flatøy. Før slik plan ligg føre skal det ikkje gjerast tiltak, jf KPA punkt 1.2.2.

Dispensasjon som omsøkt krev dispensasjon frå LNF-føremålet og kravet til felles planlegging.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Formålet med plan- og bygningslova er mellom anna å fremje «..*bærekraftig utvikling til det beste for den enkelt og, samfunnet og framtidige generasjonar*», jf pbl § 1-1. Dette skal takast omsyn til ved dispensasjonsvurderinga.

Vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. Lova krev at verken *”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemper etter en samlet vurdering”*.

Administrasjonen var på synfaring i saka 10.9.2015. Vurderingane nedanfor er gjort på bakgrunn av innsendte merknader frå tiltakshavar og inntrykka frå synfaring.

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 jf 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 (KPA)
- Omsyna bak kravet om felles planlegging
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Administrasjonen si vurdering er at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylt i saka. Dispensasjon vil vere vesentlig i strid med omsyna som ligg bak kommuneplanen sitt krav om felles planlegging. Flatøy er eit stort og viktig utbyggingsområde for Meland kommune og Nordhordland som region. Felles planlegging av teknisk og sosial infrastruktur er kritisk i område som står overfor ein slik utvikling. I planskildringa til KPA (s 44) er følgjande derfor opplyst i høve til omsynssone H810_6:

«Flatøy aust: Det skal utarbeidast ein områdeplan på Flatøy der ein ser grønstruktur, utbyggingsområde, næring og infrastruktur i samanheng i eit pressområde [adm.understreking]».

Kommunen kan sjå at det for den enkelte grunneigar kan synast tyngande at eigedomen på denne måten vert bandlagt, men dette er ein del av plan- og bygningslova sitt system for å sikre gjennomtenkte og heilskaplege løysingar, som vert realisert i rett tempo og rekkefølge.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom klagen er godtgjort at ein dispensasjon vil ha *«klart større»* fordelar enn ulemper, jf. igjen pbl. § 19-2 andre ledd. Søkar har rett nok påpeika familiære fordelar ved å etablere ein ny bustadtomt på eigedomen, men i forarbeida til lova er det presisert at veginga av fordelar og ulemper skal byggje på ei objektiv vurdering. Ved ein slik vurdering er det først og fremst samfunnsmessige omsyn og fordelar /ulemper av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggjast, medan individuelle forhold normalt ikkje bør ha avgjerande betyding.

Administrasjonen legg til at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar i mot dispensasjon i saka. Dersom kommunen gir løyve til frådelling av parsell i føreliggjande sak, vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader på ein saklig måte som ikkje vil innebere ulikehandsaming. Dette fordi grunngevinga for søknaden er generell og ofte gjer seg gjeldande i liknande saker, til dømes at arealet ikkje kan nyttast i landbruk, at ny parsell ligg tett ved eksisterande bygg og at kan nyttiggjere seg eksisterande infrastruktur.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at vilkåra for å gi dispensasjon ikkje er oppfylt i saka for frådelling av parsell til bustadføremål på gbnr 1/12. Omsyna bak reglane det vert dispensert frå formålet med plan- og bygningslova, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon som omsøkt. Vidare vil fordelane ved å gi dispensasjon ikkje vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2.

Vidare saksgang:

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

VEDTAK:

«Meland kommune avslår i medhald av pbl § 19-2 søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel og kravet om felles planlegging i området, jf plan- og bygningslova § 19-2 og § 11-6 (rettsverknader av kommuneplanen), for frådelling av bustadtomt på gbnr 1/12. For grunngeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurderinga over.»

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen

Tore Johan Erstad

sektorsjef teknisk

konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Hilda P. Austegard

Flatøyvegen 154 5918

FREKHAUG

Daniel Austegard og Mathilde Ypsøy

Moldekleivmarka 5918

FREKHAUG

75D