



Parsellen som er søkt delt frå, framstår i dag som ein utsprengt byggegrunn. Det har tidlegare vorte teke ut stein i samband med utbygging i tilgrensande regulert byggeområde, og restane etter denne aktiviteten ligg som eit innhogg i terrenget. Området er ikkje rydda og er prega av diverse bygningsavfall.

Tilgrensande regulert byggeområde Beitingen er tidlegare delt frå gnr. 4, bnr. 5. Det same gjeld ei mindre bustadklynge langs tilkomstvegen til området.

#### Tilkomst/ vassforsyning og avløp:

Tilkomst til tomte er frå privat veg. Det er gjeve tilsagn om løyve til nytte denne vegen dersom det vert gjeve løyve til deling.

I området ligg offentleg vatn og avlaup som tomte kan knytast til. Det er gjeve tilsagn om løyve til å føre leidningar fram til punkt for tilkopling.

#### Plangrunnlag/dispensasjonar:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Området der parsellen ligg er i gjeldande plan sett av til Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er tillate. Det er såleis naudsynt med dispensasjon frå kommuneplanen for å gjennomføre tiltaket.

Gnr. 4, bnr. 5 er ein liten landbrukseigedom, og deling må vurderast i høve til jordlova §12. I arealdifferensieringsplanen for kommunen er området definert som B-område med mindre gode tilhøve for landbruk, mindre viktig kulturlandskap og med innblanding av bygde areal.

#### Nabovarsling

Det er ikkje sendt ut nabovarsling, då det ikkje er direkte naboar til tiltaket.

#### Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 09.10.2013. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane.

#### **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 framtidig 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, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Omsyna bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Utbygging skal i hovudsak skje i område sett av til byggeføremål, evt. med krav om detaljert plan for å sikre infrastruktur og heilskapleg utvikling.

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”.

Den aktuelle eigedomen ligg inntil det regulerte bustadområde Beitingen. Området er stelt og graset blir slått, men eigedomen i seg sjølv 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 å vurdere søknaden i eit større perspektiv når det gjeld oppretting av strøtomter i eit større, samanhengande LNF-område. Dei andre bustadtomtene i nærområdet er samla i eit regulerte byggefelt med tydeleg avgrensing, i tillegg til to mindre bustadklynger; den eine nede ved sjøen og den andre ved tilkomstvegen like før den omsøkte parsellen. Det er framleis ubygde tomter i to av områda.

Etablering av ei bustadtomt utanfor byggefeltet / bustadklyngene vil skape presedens i høve til andre LNF-eigedomar i området, utan at dette er vurdert i ein plansamheng.

Administrasjonen meiner det er uheldig å opne for ein dispensasjonspraksis som set til sides planomsyn. Etablering av bustadområde bør skje etter planprosessar og ikkje dispensasjonar. Beitingen ligg elles eit godt stykke frå hovudveg og kollektivtrafikk, og har smal tilkomstveg utan fortau / gangveg eller veglys. Ved å etablere bustadfelt i området har ikkje denne tilkomstsituasjonen blitt tillagt større vekt, men det betyr ikkje at ein skal halde fram med tilrettelegging for bustadføremål på same grunnlag.

### Jordlova § 12

Gnr. 4, bnr. 5 har eit samla areal på 67da. Eigedommen har 12da fulldyrka jord og 5da innmarksbeite. Eigedommen er ikkje i drift, men fulldyrka areal vert slått for å halde landskapet ope mellom tunet på eigedommen og bustadfeltet som tidlegare er etablert på eigedomen sitt utmarksareal. Bygningsmassen er på same måte halde i fin stand.

Jordlova §12 vart endra i juli 2013. I følgje rundskriv M-12013 er føremålet med endringane å flytte merksemda bort frå forbod. Utgangspunktet for reglane om deling skal vere at deling kan tillatast dersom det ikkje går ut over dei interessene som reglane skal verne om:

*”Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka jord takast i bruk til andre føremål enn jordbruksproduksjon,*

*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 §9 i lova.”*

Parsellen ligg i eit tidlegare steinuttak og gjeld ikkje dyrka eller dyrkbar jord. Samtykke etter §9 er ikkje naudsynt.

Vidare står det:

*”Ved avgjerd av om samtykke til deling skal gjevast, skal det leggst vekt på om delinga legg til rette for 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 kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Andre føremål kan vektleggast dersom dei fell inn under føremålet i jordlova”*

Arealet som skal delast frå er del av ein liten landbrukseigedom, men det har ikkje kvalitetar som gjer at delinga får konsekvensar for bruksstrukturen, eller vil øydelegge arealressursane for framtidig landbruksproduksjon. Det er ikkje landbruk i drift på staden og delinga vil ikkje føre til ulemper for drift eller miljø i landbruket.

Vidare heiter det:

*”Samtykke kan gjevast av omsyn til busetting i området, sjølv om det etter momenta over ikkje ligg til rette for deling.”*

Formålet med delinga er ikkje å sikre busetting i området.

Ut frå dei momenta som er vurdert, og det faktum at regionale mynde ikkje finn grunnlag for å komme med merknad til søknaden, vurderer administrasjonen det slik at frådelinga kan godkjennast i høve til jordlova.

### 3. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Det er ikkje registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden.

#### Samla konklusjon:

Ut frå landbruksfaglege omsyn er det grunnlag for å samtykke til frådeling av den aktuelle parsellen. I høve til prinsippa for samordna areal- og transportplanlegging er det mindre tydeleg at det er grunnlag for å gje dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen.

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

#### Vidare saksgang

Søkjar har høve til å klage på vedtaket når 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.

## **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 ( landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for oppretting av ny grunneigedom for bustadtomt på gnr. 4, bnr. 5, Beitingen.

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

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

## **PLAN – UTBYGGING - KOMMUNALTEKNIKK**

Anny Bastesen  
Sektorsjef teknisk

Eli Bjørklid  
Konsulent