



Meland Bolig AS
v/Arne Rossnes

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2095 - 15/19753

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:
04.11.2015

Avslag - søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplan for frådelling og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål på gbnr. 9/10 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 392/2015

SAKSUTGREIING

Kort om søknaden

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 søker Einar Buarøy v/ Meland Bustad AS om dispensasjon frå gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for frådelling av areal og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål på gbnr. 9/10 i Meland kommune, jf. søknad dagsett 17.6.2015.

Gbnr. 9/10 er ein landbrukseigedom med eit samla areal på 139,6daa. Det omsøkte arealet er i søknaden opplyst til å vere om lag 4daa, men kommunen si førebelse måling – på bakgrunn av situasjonsplanen som følgde med søknaden – tilseier at det er tale om eit areal på noko over 6 daa.

Planstatus:

Det omsøkte arealet ligg i eit uregulert område som i KPA er avsett til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF). Oppretting av ny grunneigedom til bustadformål er dermed avhengig av dispensasjon frå KPA, jf. føreliggjande søknad.

Nærmare om søknaden

Søknaden om dispensasjon er i hovudsak grunn gitt som følgjer:

- Tiltakshavar hadde tenkt å fremja innspel ved siste rullering av KPA, med sikte på å få dette arealet avsett til bustadformål, men fekk den gong opplyst at fristen for innspel var utlaup.
- Bustadbygging i dette området er ei naturleg utviding av eksisterande busetnad på Hjertås/Orrhøyen.
- Det er allereie etablert teknisk infrastruktur i området.
- Det omsøkte arealet grensar mot vegar på tre sider, og ein frådeling til bustadformål vil difor ikkje stykkje opp landbruksareal.
- Området er kupert og dårleg etla til landbruksdrift.
- Det omsøkte arealet var tidlegare skogdekt, men ein orkan velta dei fleste trea. Situasjonen er dermed endra i høve til kva som var tilfellet då KPA var til rullering.

Det vert vist til søknaden av 17.6.2015 i sin heilskap.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarsla utan registrerte merknadar, jf. pbl. § 21-3.

Høyringsuttaler frå nasjonale og regionale sektormyndigheiter

Saka har vore på høyring hos Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens Vegvesen. Fylkesmannen og vegvesenet har rådd høvesvis helt og delvis i frå at det vert gitt dispensasjon som omsøkt. Frå brev frå Fylkesmannen i Hordaland av 12.8.2015 ver følgjande referert:

«Kommuneplanen til Meland er no heilt ny og ein dispensasjon i denne saka vil kunne undergrave kommuneplanen som styringsverktøy for utvikling av kommunen, og kan i tillegg skape presedens for liknande saker i framtida. Fylkesmannen vil her legge til at Meland ønskjer å avgrense folkeveksten til 2,5 %, dvs. ikkje meir enn ca. 150 nye bustader i året. I den nye kommuneplanen har Meland lagt inn meir enn nok nye områder til bustadbygging med omsyn til dette målet. Det er til dømes lagt inn eit bustadområde på Holme om lag ein kilometer frå omsøkt område.

Vi minner om at kommunen skal syte for at det vert utarbeidd reguleringsplan dersom det er behov for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, fleirbruk og vern når det gjeld berørte private og offentlege interesser, jf. pbl. § 12-1 andre ledd. Det går ikkje fram av saksutgreiinga om kommunen har vurdert om tiltaket er reguleringspliktig. Reguleringsplan vil også stille strengare krav til offentlegheit, og kommunen vil få eit ansvar for å sikre aktiv medverknad jf. pbl. § 5-1. I føresegnene til kommuneplanen sin arealdel står det i punkt 1.2.1 at areal sett av til framtidig bygg og anlegg skal inngå i ein reguleringsplan.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen blir vesentleg tilsidesette ved dispensasjon til frådeling til bustadbygging, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning. I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl. § 19-2 er derfor ikkje innfridde, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon til frådeling til bustadbygging.»

Vidare vert følgjande referert frå brev frå Statens Vegvesen av 27.8.2015:

Det aktuelle arealet ligg langs fv 564 Rosslandsvegen. Om lag halvparten av omsøkt areal ligg innanfor byggegrensa langs veg.

Fylkesvegen på den aktuelle strekninga er vist med haldningsklasse 2 i *Rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks- og fylkesvegar i Region vest (2013-2016)*. Det inneber at vegen er ein viktig hovudveg, med regional og overordna lokal funksjon. Byggegrensa på 50 meter skal i utgangspunktet ivaretakast langs slike strekningar. Statens vegvesen vil derfor understreke at store deler av det omsøkte arealet ikkje kan påreknast nytta til utbygging.

Store deler av omsøkt areal ligg i støysona langs fylkesvegen. Kommuneplanens arealdel inneheld mellom anna følgjande føresegnar om støy:

Raud sone (H210)

I raud sone er det ikkje tillate å føre opp av nye bygg som skal nyttas til føremål som er vare for støy. Tiltak på eksisterande bygningar kan gjerast, men auke i bruks- eller bueiningar vert ikkje tillate.

Gul sone (H220)

I gul sone er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. T-1442, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging som skal leggast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innafor sone.

Statens vegvesen rår til at parsellen som er søkt frådelt vert avgrensa i omfang, då deler av den ligg innanfor byggegrensa langs fylkesvegen og ikkje er eigna for bustadføremål på grunn av støy.

Det vert vist til dei refererte breva i sin heilskap.

VURDERING

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2. Det vert særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd, som baa må vere oppfylte for at kommunen skal kunne gi dispensasjon:

1. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak enten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side.
2. Fordelane med å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Kommuneadministrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd, og med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i høvesvis § 19-2 og pbl. § 1-1:

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstykking av landbruksareal og grønstrukturar,

og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv og sikre.

Gjennom § 1-1 vert det vidare lagt opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser». Det skal dertil «legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives». Ved større utbyggingar skal det alltid stillast krav om utarbeiding av reguleringsplan som føresetnad for byggjetiltak, enten med heimel i føresegnene til KPA eller gjennom dei generelle plankrava i pbl. § 12-1. Dispensasjon frå lov eller arealplan er dermed uansett berre aktuelt for mindre byggje- og anleggstiltak.

På denne bakgrunn inneheld pbl. § 19-2 fjerde ledd følgjande føresegn:

«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.»

Både Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen har enten helt eller delvis rådd i frå at det vert gitt dispensasjon i denne saka, og Meland kommune delar i det vesentlegaste Fylkesmannen og vegvesenet sine respektive syn på søknaden:

Søknaden inneheld ikkje nærmare opplysningar om den planlagde utbygginga av det omsøkte arealet, men i samtale med kommunen har tiltakshavar opplyst at det er planar om utbygging av eit større tal bueiningar. Ei slik utbygging vil uansett utløyse et krav om føregåande regulering, jf. pbl. 12-1. Dispensasjon frå gjeldande arealformål gjennom føreliggjande delingssak vil i så fall vere overflødig, jf. pbl. § 1-5.

Uavhengig av storleiken på den planlagde utbygginga, finn kommunen at vilkåra for å gi dispensasjon uansett ikkje er til stades. Kommunen vurderer for det første at omsyna bak pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side gjennom ein dispensasjon som omsøkt, då dette ganske klart vil undergrave KPA som arealdisponeringsmessig styringsverktøy, under dette òg dei uheldige presedensverknadar dette vil kunne få for tilsvarende sakar i ettertid. Det ligg i tillegg føre eit altfor lite kunnskapsgrunnlag tilknytt verknadane av det planlagde tiltaket, m.a. med omsyn til natur, kulturmiljø og press på sosial og teknisk infrastruktur. På den annan side er dette omstende som vil verte nærmare vurdert gjennom ein eventuell planstyrt prosess. Av same grunnar kan administrasjonen ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka har ei klar overvekt av objektive fordelar.

Konklusjon

Vilkåra for å gi dispensasjon er ikkje til stades i denne saka, jf. pbl. § 19-2. Meland kommune har dermed ikkje heimel til å gi dispensasjon som omsøkt. Ei utbygging av dette arealet må difor skje med utgangspunkt i ein eventuelt vedtatt reguleringsplan.

VEDTAK

Meland kommune avslår med heimel i Plan- og bygningsloven § 19-2 føreliggjande søknad frå Einar Buarøy v/ Meland Bustad AS av 17.6.2015 om dispensasjon frå gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel (KPA), for frådeling av areal og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål på gbnr. 9/10 i Meland

kommune.

Om grunngjevinga for vedtaket vert det vist til saksutgreinga og vurderinga over.

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

Føreliggjande vedtak er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, 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 klaga på i vedtaket og kva endringar ein ønskjer. Klagens kal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig, eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for kommunens i handsaming av søknaden om dispensasjon vert ettersendt, jf. høvesvis pbl. § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Ettersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det vert kravd gebyr eller over storleiken på gebyret, jf. Fvl. §§ 3, 28 og 40. Det kan likevel klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut ifrå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:
Meland Bolig AS

v/Arne Rosnes