

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 9/10, FA - L33	15/2095

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
93/2015	Utval for drift og utvikling	PS	17.12.2015
05/2016	Utval for drift og utvikling	PS	26.01.2016
	Utval for drift og utvikling	PS	

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

Vedlegg:

Avslag - søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplan for frådelling og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål på (L)(84401)

Kart (L)(70530)

kart (L)(85093)

Klage på avslag (L)(85092)

Søknad om dispensasjon for frådelling av areal på Hjertås, gbnr 910 (L)(70531)

Søknad om frådelling av areal til bustadbygging på Hjertås, gbnr 910 (L)(70528)

Uttale - Meland - Gnr 9 bnr 10 - Hjertås – Dispensasjon frådelling bustadbygging (L)(72239)

Uttale - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av areal til bustadbygging på Hjertås gn (L)(74087)

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Meland kommune av slo i DNT- sak 392/2015, følgjande:

«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 frådelling av areal og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål på gbnr. 9/10 i Meland kommune.»

Arne Rossnes v/ Meland Bolig AS har, på vegne av Einar Buarøy (klager), innanfor klagefristen på tre veker klaga på vedtaket ved skriv journalført 19.11.2015. Problemstillinga i saka vert å vurdere om det gjennom klagen eller på annan måte gjer seg gjeldande nye opplysningar som gjer grunnlag for ei anna vurdering av søknaden om frådelling og oppretting av ny grunneigedom.

Innhaldet i klagen:

Klagen er grunngjeve slik:

Slik vi kan tolke det er deres avslag begrunnet ut fra følgende vurderinger;

- 1) «Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grøntstruktur, og ellers leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv».

Vi gjentar her fra søknad: Av vedlagte kart, går det frem at omsøkt areal er «avgrenset» på alle kanter; området grenser til veg på 3 sider, og bolighus på den 4.siden. En fradeling vil derfor ikke medføre en oppdeling av sammenhengende landbruksområde eller en uheldig

oppstyking av landbruksareal og grøntstruktur, og vil således ikke ha negative konsekvenser for nåværende eller fremtidig landbruksdrift i området. Gbnr 9/10 er et lite småbruk uten driftsbygning. Deler av Hjertåsfeltet/ Orrhøyen boligfelt som omsøkt område grenser til er tidligere utskilt fra dette bruket (gbnr 9/10). Oppføring av boliger på omsøkt areal vil således også kunne betraktes som en naturlig fortetting av eksisterende boligfelt, noe også kommuneplanlegger Kristin Namdal uttalte i fbm. rullering av ny kommuneplan. Bygging av boliger på dette området vil ikke på noen måte være til skade for noen eller vanskeliggjøre en fremtidig arealbruk i området. Nødvendig infrastruktur er til stedet.

- 2) 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 deler i det vesentlegaste Fylkesmannen og vegvesenet sine respektive syn på søknaden.

I sitt brev av 27.08.2015 uttaler Statens vegvesen seg i forhold til byggegrensar langs fylkesvegen og føresegner om støy. I samtale med sakshandsamar Unn Jenny Utne Kvam 16.11.15 orienterte hun om «raud sone» og «gul sone», jfr vedlagt kart fra Statens vegvesen. Som kartet viser omfatter «raud sone» bare et lite område av omsøkt areal. Gul sone utelukker ikke boligbygging, men stiller krav om støyfagleg utgreiing som skal legges til grunn ved behandling av byggesak.

I sitt brev av 12.08.2015 hevder fylkesmannen at en dispensasjon i denne saken vil kunne undergrave kommuneplanen som styringsverktøy, og kan i tillegg skape presedens for lignende saker i fremtiden. Vi viser her til at vi innen høringsfristen for den nye kommuneplanen var i kontakt med kommuneplanlegger i Meland; Kristin Namdal, som uttalte at omsøkt område var en naturlig forlengelse av Hjertåsfeltet/Orrhøyen boligfelt, men som ut fra tidsperspektiv valgte å ikke ta omsøkt område med i denne rulleringen.

«Lova si heimel til å dispensere frå arealplanar- som alternativ til ny planprosess- er meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkelig omsyn til under planprosessen»

. Når arbeidet med ny kommuneplan startet var omsøkt område dekket med skog. Med god starthjelp fra orkanen «Nina» ble skogen tatt ned før opprinnelig planlagt. Vi mener at lovens «tryggleiksventil» typisk kommer til anvendelse her ut fra at tilhøva har endret seg etter at arbeidet med ny kommuneplan var startet. Vi har vanskelig for å se at dette kan skape presedens.

Tiltaket er elles skildra gjennom søknad om løyve etter plan- og bygningslova kap 20, sjå vedlegg. Denne søknaden vert ikkje handsama før det ligg føre endeleg vedtak i dispensasjonssaka.

Vurdering

Plan- og lovgrunnlag- Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

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.

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

Nabovarsling og privatrettsleg høve:

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

Høyringsfråsegn:

Dispensasjonssøknaden 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 frådelling 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 frådelling til bustadbygging.»

Vidare vert følgjande referert frå brev frå Statens Vegvesen 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 avkørsler 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. Bygegrensa på 50 meter skal i utgangspunktet ivaretaast 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 føresegrer 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 innafør 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.

Vurdering i klageomgangen:

Heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova § 19-2, jf pbl § 1-1.

Søknaden skal vurderast opp mot omsynet bak regelen det vert søkt om dispensasjon frå. I § 1-1 i plan og bygningslova heiter det m.a: Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.

Ordlyden i § 19-2 krev som vilkår for dispensasjon at omsyna bak regelen det vert dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, ikkje må bli sett vesentleg til side som følgje av dispensasjonen. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom statlege eller regionale mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden under føresetnad av at uttalen er konkret og sakleg grunnitt.

Klagen inneheld ikkje avgjerande nye opplysningar som endrar administrasjonen si vurdering av vilkåra for å gi dispensasjon. Kommuneadministrasjonen sitt avslag er grunngeve på følgjande måte jf vedtak dagsett 4.11.2015:

«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 tilsvarande 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.»

Det vert vist til vedtaket av 4.11.2015 i sin heilskap.

Administrasjonen finn ikkje at fordelane ved å gje dispensasjon i denne saka vil vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2. I klageomgangen viser administrasjonen til vurderinga i avslaget som i all hovudsak er dekkande. Etter administrasjonen sitt syn er det gjennom klagen ikkje gjort gjeldande nye omstende som er eigna til å endre grunnlaget for avslaget.

Avslaget var ikkje knytt til terrenget eller vegetasjonstilhøve på omsøkt areal, men i all hovudsak til planfaglege omsyn. Det at det er fjerna trær på arealet vert uansett ikkje vurdert som avgjerande for om vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klagen til følgje, skal tiltakshavar varslast og vil ha høve til å påklage vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Det kan ikkje setjast i verk tiltak før dispensasjon og løyve etter pbl kap 20 ligg føre.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 19.11.2015 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 4.11.2015, sak 392/2015, vert omgjort. Klagen vert difor ikkje tatt til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 93/2015

UDU - behandling:

Framlegg til vedtak frå Tor Oscar Maaseide, FrP:

"Saka vert utsett. Utvalet vil føreta synfaring på neste møte."

Ved røysting fekk framlegg til vedtak frå Tor Oscar Maaseide, FrP, 9 røyster for, 0 i mot og er samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

"Saka vert utsett. Utvalet vil føreta synfaring på neste møte."

Utval for drift og utvikling - 05/2016

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Administrasjonen orienterte om handsaming av klagesaker og kva som skal vurderast i ei slik sak.

Framlegg til vedtak frå Henriette Fennelly, Frp:

"UDU finn at klage journalført 19.11.2015, blir tatt til følge etter at synfaring viser at det vil gi store samfunnsnyttige fordeler, å tillate bygging på dette areal. "

Ved røysting fekk framlegg til vedtak frå Henriette Fennelly, FrP, 6 røyster for, 3 i mot (H, MDG) og er såleis vedteke.

Framlegg til vedtak frå administrasjonen fekk 3 røyster for, 6 i mot (AP, FrP, SP, KrF) og fall.

UDU - vedtak:

mot 3 røyster (H, MDG)

"UDU finn at klage journalført 19.11.2015, blir tatt til følge etter at synfaring viser at det vil gi store samfunnsnyttige fordeler, å tillate bygging på dette areal."