



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato  
12.08.2015  
Dykkar dato  
23.07.2015

Vår referanse  
2015/10285 421.3  
Dykkar referanse

Meland kommune  
Postboks 79  
5906 Frekhaug

### Uttale - Meland - gnr 9 bnr 10 - Hjertås – dispensasjon frådeling bustadbygging

Fylkesmannen viser til brev av 23.07.2015 med høyringsfrist 20.08.2015.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for å dele frå areal til bustadbygging på Hjertås gnr. 9 bnr. 10. Det omsøkte område ligg i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, og det er naudsynt med dispensasjon frå dette føremålet.

#### Fylkesmannen si vurdering

Arealdelen til kommuneplanen skal gje hovudtrekka i arealdisponeringa og rammer og vilkår for kva nye tiltak og ny arealbruk som kan settast i verk, samt kva for viktige omsyn som må takast vare på ved disponering av areala jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 11-5 andre ledd.

Kommunen kan berre dispensera dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen ikkje vert sette vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, jf. pbl. 19-2 andre ledd.

Tiltakshavar har i søknaden oppgitt at arealet er ca 4000 m<sup>2</sup>, mens administrasjonen i kommunen har målt arealet i kartet til ca 6100 m<sup>2</sup>. Det er også uklart kor mange og kva slags bustader tiltakshavar har tenkt å byggje på tomta. Fylkesmannen meiner derfor at saka er dårleg opplyst.

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<sup>1</sup>. 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

<sup>1</sup> Planskildring for Meland kommune, Arealdelen av kommuneplanen, Meland kommune. Godkjent av kommunestyre 17.06.2015.

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 bustabygging, 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.

Dersom kommunen treff vedtak om dispensasjon, ber vi om at vedtaket vert sendt Fylkesmannen for klagevurdering.

Med helsing

Rune Fjeld  
assisterande fylkesmann

Hege Brekke Hellesø  
rådgjevar

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