



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Marianne Sandvik, 55 57 21 04

Vår dato
30.12.2015
Dykkar dato
05.11.2015

Vår referanse
2015/14688 423.1
Dykkar referanse

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Meland kommune - Gnr 23 Bnr 110 – Avslag på søknad om dispensasjon - Endring til konsentrert bustadbygging

Vi viser til ovannemnde sak, motteke av Fylkesmannen den 05.11.2015.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Meland kommune sitt vedtak datert 27.07.2015, sak 274/2015.

Saksgang

Bygningsmyndighetene gav i vedtak datert 27.07.2015, sak 274/2015, avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Frekhaug Senter Vest for oppføring av bustad på areal som er sett av til friområde i reguleringsplanen. Vedtaket vart klaga på av Olaf Kåre Skurtveit den 11.08.2015.

Klaga vart handsama av utval for drift og utvikling den 03.11.2015, men vart ikkje teken til følgje. Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Når det gjeld saka i sin heilskap, viser vi til dokumenta i saka, som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 17 første ledd.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for sakshandsaminga hos Fylkesmannen, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka, under dette også nye omstende, jf. fvl § 34 andre ledd.

Oppretting og endring av eigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspликтig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrensar, må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Den omsøkte eigedomen er regulert til friområde i reguleringsplan for Frekhaug Senter Vest, planid: 125619951011. Den er også sett av til friområde i kommuneplanen sin arealdel.

Følgjande står i reguleringsføresegn § 4:

«Friområda skal nyttast til rekreasjon og leik. Det kan ikkje oppførast bygg av noko slag i friområde med mindre det er naudsynt for bruken av friområda.»

På bakgrunn av det ovannemnde er utgangspunktet dermed at oppretting av ny grunneigedom for bustadbygging er i strid med reguleringsplan nr. 125619951011.

Klagar viser til reguleringsføresegn § 2 i) der det står følgjande:

«Mindre vesentlige unntak frå desse føresegnene kan, når særlege grunnar ligg til rette for det tillatast av kommunen innanfor ramma av plan- og bygningslova.»

Fylkesmannen viser til at ei endring frå friområde til byggjeområde aldri vil være «mindre vesentlige» tilhøve som kommunen kan tillata etter reguleringsføresegn § 2 i). Vi viser elles til kommunen sin grunngjevna på dette punkt under handsaming av klaga den 03.11.2015.

Det ovannemnde inneber at det omsøkte tiltaket er i strid med reguleringsplanen. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealføremålet friområde i reguleringsplanen, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Det følgjer av pbl § 19-2 andre ledd at «[d]ispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene til lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Ei vurdering av om det kan gis dispensasjon frå arealplanar reiser særlege spørsmål. Slike planar har blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess og er vedtekne av kommunestyret, kommunen sitt øvste folkevalte organ. Dei omhandlar konkrete tilhøve knytt til arealutnyttinga innanfor eit bestemt område, og det skal difor ikkje vere ei kurant sak å fråvike desse. Dispensasjon vil lett kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanelegging og reguleringsplanar. Det kan likevel dispenserast frå eldre planar som ikkje er fullt utbygd, og der reguleringsføresegnene er til hinder eller direkte motverkar ei hensiktsmessig utvikling av dei attverande eigedomane.¹

Administrasjonen skriv følgjande i si innstilling til utval for drift og utvikling si klagehandsaming den 03.11.2015:

«Administrasjonen er elles ikkje utan vidare samd i at det omsøkte området ikkje har noko attverande verdi som friområde, då det ikkje er noko i vege for at arealet vert nytta til dette formålet. Arealet er òg del av ein større grønnstruktur som strekk seg frå Mjåtveitvegen og så langt sør som dette planområdet strekk seg (Frekhaugstemma). Gjennom vedtakinga av Detaljplan for Elvaåsen i 2013 (ArealplanID 125620110003) vart denne samanhengande grønnstrukturen forlenga heilt ned til Elvevika.

(...)

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

Dei to nemnde planane legg dermed samla sett opp til ein grøn passasje som går heile vegen frå Mjåtveitvegen og ned til Elvevika. Eventuelle endringar av dette bør i så fall òg skje gjennom en planprosess.»

Fylkesmannen er samd med den vurderinga som administrasjonen i Meland kommune har gjort. Etter det vi kan sjå, er reguleringsplan nr. 125619951011 også i all hovudsak ferdig utbygd. Areal som er ubygde er sett av til friområde. I tillegg til reguleringsplanen har kommunen også teke stilling til arealbruken på området både ved den førre og den nyleg vedtekte kommuneplanen. Viss kommunen likevel ønskjer fortetting bør dette avklarast gjennom ein planprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad vert ivareteke. På bakgrunn av dette finn Fylkesmannen at omsynet bak arealføremålet friområde vert «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd. Grunnvilkåra for å gje dispensasjon er dermed ikkje oppfylt. Vi finn det då ikkje nødvendig å vege fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon.

Etter ein gjennomgang av saka finn Fylkesmannen ikkje grunnlag for å endre Meland kommune sitt vedtak datert 27.07.2015, sak 274/2015.

Klaga er ikkje teken til følge.

Fylkesmannen sitt vedtak på side ein er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke e.f
seniorrådgjevar

Marianne Sandvik
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Olaf Kåre Skurtveit Mjåtveitvegen 3 5918 FREKHAUG