

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Moe	Gbnr - 5/7, FA - L33	15/2113

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
22/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

Gbnr 5/7 - Fløksand - Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av 2 parsellar

Vedlegg:

Klage på avslag om dispensasjon - GBNR 5/7

Kart

Uttale v/ Meland Bondelag Leiar Helge Henanger

Avslag - søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av to bustadtomter frå gbnr. 5/7 i Meland kommune

Saksopplysningar:

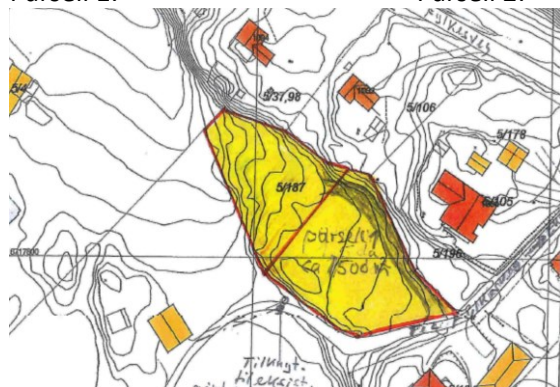
Tiltak:

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav m har Terje Fløysand søkt om frådelling av areal frå gbnr. 5/7 for oppretting av to nye grunneigedomar til bustadformål, jf. søknad m/ vedlegg av 13.3.2015. For opplysningar om hovudbruket viser administrasjonen til det påklaga vedtaket som ligg ved.

Saman med søknaden om delingsløyve ble det òg søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA), då søknaden om frådelling gjeld areal som er sett av til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF). For parsell 2 er det i tillegg søkt om dispensasjon frå KPA sitt generelle forbod mot byggjetiltak i strandsona.

Dei to omsøkte teigane er i søknaden opplyst til å vere på om lag 1 500m² og 850m²:

Parsell 1:



Parsell 2:



Kommunen si førebelse kontrollmåling tyder på at det i realiteten er tale om teigar på høvesvis 1 787m² og 1 018m², men utan at dette avviket har betydning for kommunen sitt syn på søknaden om dispensasjon.

Sakshistorikk:

Administrasjonen vurderte at det var mest tenleg å handsame begge teigane gjennom eitt og same vedtak, og tok berre stilling til søknaden om dispensasjon, ettersom søknad om delingsløyve vil vere avhengig av at dispensasjonar blir gitt.

Søknadene ble avslått ved administrativt vedtak dagsett 23.02.2016. Vedtaket hadde følgjande ordlyd:

«Meland kommune avslår med heimel i Plan- og bygningsloven § 19-2 føreliggjande søknad frå Terje Fløysand av 13.3.2015 om dispensasjonar frå høvesvis gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel, og frå den same planen sine føresegner om byggjeforbod i strandsona, for frådeling av areal og oppretting av to nye grunneigedomar til bustadformål på gbnr. 5/7 i Meland kommune.

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

Terje Fløysand har rettidig klaga på vedtaket ved skriv dagsett 09.03.2016.

Klagen vert nærare gjennomgått nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i sin heilskap.

Nærare om innhaldet i klagen:

Tiltakshavar legg vekt på følgjande i klagen av 09.03.16:

- Kommunen har i sine vurderingar stort sett lagt vekt på mogelege ulemper frådelingane vil gi av samfunnsmessige karakter utan klart å påvise desse samfunnsmessige problema.
- Kommunen har ikkje vurdert dei positive sidene ved frådelingane så som gode buplassar og fortetting av bustadområde som gir god samfunnsøkonomisk utnytting av infrastruktur og areal.
- Kommunen har ikkje vurdert innhaldet i fråsegnene frå fylkesmannen og Statens vegvesen for å sjå om det er reelle eller berre er generelle vurderingar. Korkje Fylkesmannen eller Statens Vegvesen har vore på synfaring.

Kommentarar knytt til parsell 1:

- Arealet er skilt frå den dyrka driveverdige delen av hovudbruket med ein skrent på om lag 3-4 m slik at parsellen driftsmessig ikkje heng saman med hovudbruket sitt drivverdige dyrka areal.
- Klagar viser til at omsøkte parsell vil her naturleg ble ein del av ein grend bed bustader, og at området då naturleg vil bli avgrensa mot hovudbruket langs ei skrent.
- Parsellen har aldri vore dyrka, og kan soleis ikkje bestå av fulldyrka mark. Parsellen er ujamn med ein del kratt, og skog med høg bonitet finst ikkje.
- Det er vedlagt fråsegn frå gardbruker som driftar garden, sjå vedlegg.
- Grunnlaget for ikkje å gi dispensasjon grunna drivverdige landbruksjord fell difor bort.
- Tomta vil nytte avkjøring til Fv. 564, det vert såleis ingen ny avkøyring, berre utvida bruk av eksisterande.

- Alle skuleelevar har skuleskyss, og det er et busstopp tett ved avkøyringa.
- Det er få som nyttar fylkesvegen som gangveg.
- Dersom SVV meiner det er umogeleg trafikkteknisk og tryggleiksmesig sett å gi utvida bruk for ei bustadtomt her, kan parsellen inntil gå/sykkelveg er bygd, nytta den private fellesvegen forbi parsellen som har avkøyring til kommunal veg slik som hovudbruket har.
- Klagar vurderer at vilkåra i Pbl. § 19-2 er oppfylt.

Kommentarar knytt til parsell 2:

- Parsellen ligg inneklemt mellom bustader, driftsbygning og kommunal veg.
- Delar av parsellen er gruslagd då han har vorte brukt til ballplass/leikeplass. Plassen har aldri hatt nokon status som fellesareal for andre brukarar eller nokon leikeområde for grenda.
- Arealet har aldri hatt jordbruksverdi.
- All infrastruktur er her klargjort.
- Kommunal veg går langs tomta. Avkøyringssikta er tilfredstillande.
- Vilkåra for dispensasjon frå LNF-føremålet jf. Pbl. § 19-2 er oppfylt.
- Det ligg 3 bustader mellom parsellen og sjøen.
- Næraste del av parsellen ligg om lag 40-60 m frå stranda
- Parsellen ligg om lag 16 m høgare enn sjøen
- Bustaden i bakkant ligg høgare, og vil ikkje ha nokon problem med utsynet til sjø grunna bustad på parsell
- Strandsona er ikkje tilgjengeleg her grunna tidlegare bygg.
- Ein frådeling vil derfor ikkje ha noko negativ innverknad på strandområdet eller sjøen utanfor.
- Vilkåra for dispensasjon frå Pbl. § 1-8 ligg føre.
- Presedens skal vurderast i kvart einskild tilfelle og ikkje som ein generell regel. Klagar kan ikkje sjå at administrasjonens tilvising til andre saker i området kan samanliknast med omsøkte parsellar.
- Om omsøkte parsellar vil skape presedens i framtidige saker er vanskeleg å vurdere då ein vanskeleg kan spå framtida.
- Klagar ber om at klage på avslag gitt av Meland kommune i administrativt vedtak i sak 47/2016 blir tatt til følgje, og at dispensasjonar slik som omsøkt blir gitt.

Det vert vist til klagen med vedlegg i sin heilskap.

VURDERING:

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

På bakgrunn av klagen og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka.

Både vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av Pbl. § 19-2. Det vert særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd: (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.

Begge desse vilkåra må vere oppfylte for at kommunen skal kunne gi dispensasjon. Ingen har rettskrav på å få dispensasjon.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større

samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar og elles å 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 og sikre.

KPA sitt generelle forbod mot byggjetiltak i strandsona – som i denne saka er avgrensa til parsell 2 – har som hovudformål å gi natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser eit særleg vern, saml. pbl. § 1-8. Lova klargjer med dette dei særlege arealdisponeringsomsyn som gjer seg gjeldande i strandsona, og pålegg plan- og bygningsmyndigheitene eit særskilt ansvar for å ivareta desse omsyna ved i si utøving av myndigheit etter lova. Frå lovkommentaren til pbl. § 1-8 blir dertil følgjande referert (Frode Innjord (2008) s. 27):

«Strandområdene har imidlertid også en selvstendig verdi som leveområder for plante- og dyrearter, de representer en viktig del av det norske landskapsbildet, og de formidler den norske kystkulturen gjennom eksisterende bygninger og anlegg. Bestemmelsen i § 1-8 første ledd innebærer en presisering av at det innenfor 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særskilt hensyn til alle de verdier som strandsonen representerer, ikke bare allmennhetens rekreasjons- og friluftsinnteresser, men også naturverdier og verdier knyttet til kulturmiljø og landskap.»

Når det gjeld lovvilkår nr. 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggast i denne vurderinga.

Kommuneadministrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i høvesvis § 19-2 og pbl. § 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare gjennom planprosess, jf. pbl. § 3-1.

Konkret vurdering av klagen:

Utgangspunktet etter Pbl. § 19-2 fjerde ledd er at «kommunen [ikke bør] 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».

I denne saka har både Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen rådd i frå at det blir gitt dispensasjon.

Klaga hevdar at kommunen har ikkje vurdert innhaldet i fråsegnene frå fylkesmannen og Statens vegvesen, for å sjå om det er reelle eller berre er generelle vurderingar. Korkje Fylkesmannen eller Statens Vegvesen har vore på synfaring.

Til denne påstanden blir det vist til avslag dagsett 23.02.16 kor det går fram at kommuneadministrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å overprøve dei faglega vurderingane som har kome til uttrykk gjennom desse høyringsfråsegnene og har heller ikkje særlege merknadar til desse. Administrasjonen har gjort ei sjølvstendig vurdering av omsyna LNF formålet skal verne, og om dispensasjon for frådelling av bustadtomter vil vesentleg sette til side omsyna bak formålet.

Nærare om parsell 1:

Administrasjonen si vurdering i avslaget:

«I søknaden er det opplyst at parsellen ikkje omfattar dyrkbar jord, men administrasjonen deler ikkje denne oppfatninga. Teigen er i markslagskartet til Norsk institutt for skog og landskaper m.a. registrert med 1,1daa fulldyrka jord – som del av eit større dyrka eller dyrkbart område innanfor hovudteigen til dette bruket – og etter å ha vore på synfaring på staden legg kommunen til grunn at denne registreringa er korrekt. Ei omdisponering av dette arealet vil dermed ganske klart sette omsyna bak gjeldande LNF-formål vesentleg til side, noko òg Fylkesmannen har påpeika i si høyringsuttale.

Administrasjonen finn vidare at det av omsyn til ei langsiktig og heilskapig arealdisponering av området samla sett vil vere uheldig å godkjenne stykkjevis utbygging gjennom dispensasjonar i enkeltsakar som dette. Ei eventuell utbygging gjennom ein planstyrt prosess vil kunne skje på tilstrekkeleg informasjons- og beslutningsgrunnlag som kan sikre gode og heilskaplege løysingar for t.d. infrastruktur, plassering, utforming og val av bygningar og verksemder og for den samla bruken av området elles; noko som ikkje er tilsvarande mogleg ved utbygging gjennom dispensasjon. Dette er omstende som òg Statens vegvesen har påpeika gjennom høyringsfråsegna som er referert over. I tillegg vil bruk av dispensasjonar lett kunne få uheldige presedensverknadar ved at dei i neste omgang legg uønska føringar for framtidige sakar.»

I klagen går det fram at parsellen har aldri vore dyrka, og kan soleies ikkje bestå av fulldyrka mark. Parsellen er ujamn med ein del kratt, og skog med høg bonitet finst ikkje. Det er vedlagt utsegn frå gardbruker som driftar garden som underbygger denne påstanden.

Etter ei ny vurdering av saka, finn administrasjonen i klageomgangen å oppretthalde vurderinga som går fram av avslaget. Sjølv om teigen ikkje har vore brukt til grasproduksjon sidan 2004, har teigen kvalitetar som kan nyttast i framtidig gardsdrift, og som ein del av eit større dyrka eller dyrkbart område innanfor hovudteigen til dette bruket. Igjen vert det presisert at ein ikkje ynskjer stykkjevis utbygging gjennom dispensasjonar i enkeltsakar som dette.

Kommunen har i klageomgangen difor kome til at ein dispensasjon frå LNF-formåla i denne saka vil sette omsyna bak både gjeldande arealformål og bak formålsføresegnene i pbl. § 1-1 vesentleg til side.

Meland kommune kan vidare ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka vil ha klare fordelar av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter eller på anna måte vil ta i vare samfunnsmessige omsyn og allmenne interesser. Dersom området er godt eigna for busetnad – eller anna verksemd enn kva gjeldande arealplan legg opp til – bør vidare utbygging eventuelt skje gjennom planlegging og ikkje ved enkeltvis dispensasjonar.

Nærare om parsell 2

I avslaget var vurderinga at:

«Administrasjonen legg til grunn at landbruksomsyn ikkje gjer seg like klart gjeldande for parsell 2 som parsell 1, men vurderer at ein dispensasjon her likevel vil kunne få negative verknadar for både naturen og friluftslivet på staden og for dei omsyn som er meint tatt i vare

gjennom pbl. § 1-1».

Klagar framhevar at noko jordbruksverdi har arealet aldri hatt.

Meland kommune ønskjer i klageomgangen å framheve at parsell 2 grenser mot driftsbygninga på hovudbruket. Frådeling av dette arealet blir derfor vurdert å vera negativt for ei potensiell gardsdrift knytt til hovudbruket.

Med tilvising til grunngevinga i avslaget, finn Meland kommune i klageomgangen at ein dispensasjon frå gjeldande arealformål i denne saka vil sette omsyna bak både KPA og bak formålsføresegnene i pbl. § 1-1 vesentleg til side.

For parsell 2 er det òg søkt om dispensasjon frå KPA sitt forbod mot byggjetiltak innanfor 100-metersbeltet mot sjø.

I klagen er det mellom anna framheva at det ligg 3 bustader mellom parsellen og sjøen, og at næraste del av parsellen ligg om lag 40 m frå sjøkanten. Vidare går det fram at parsellen ligg om lag 16 m høgare enn sjøen, og at bustadene bak ligg høgare i terrenget, og difor ikkje vil få ulemper knytt til utsikt mot sjøen ved bustadoppføring på parsell 2. Strandsona er ikkje tilgjengeleg her grunna tidlegare bygg. Ifølgje klagar vil ein frådeling derfor ikkje ha noko negativ innverknad på strandområdet eller sjøen utanfor.

I klageomgangen visast det til administrasjonen si grunngeving kor det går fram at:

«Administrasjonen er samd med søkjaren i at ein dispensasjon i denne saka ikkje i nemneverdig vil påverke allmenta si tilgjenge til sjøen eller områda langs strandlina. Samstundes følgjer det av saksutgreiinga over at dette berre er eit av fleire omstende som må vurderast i ein dispensasjonssak. Strandområda representerer ein viktig del av det norske landskapsbiletet og formidlar den norske kystkulturen gjennom eksisterande bygningar og anlegg. KPA sitt byggjeforbod har dermed ikkje berre som formål å ta særleg omsyn til dei verdiar strandsona utgjør for allmenta sine rekreasjons- og friluftsiinteresser, men skal òg sikre naturverdiar og verdiar knytt til kulturmiljø og landskap. Ytterlegare utbygging i dette området vil etter administrasjonen sitt syn til ein viss grad kunne verke negativt inn på desse verdiane, m.a. ved at området vert noko meir privatisert og at veggen og områda nord for parsellen vert ytterlegare fysisk og visuelt avskjerma frå fjorden.

Administrasjonen kan elles ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka vil ha relevante fordelar, idet det igjen vert vist til kommentarane over om dette.»

Administrasjonen held fast ved desse vurderingane i klageomgangen. Parsellen ligg i eit område kor ein dispensasjon frå 100-meterbeltet frå sjø kan medføre uheldig presedens. Meland kommune meiner at ytterlegare utbygging i dette området eventuelt bør skje gjennom planstyrt prosess og ikkje ved enkeltvise dispensasjonar.

Jordlova

Omsøkt frådeling er òg avhengig av at det blir gitt kommunalt samtykkje til omdisponering av areal med heimel i Jordlova § 9. Då etter administrasjonen sitt syn ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon frå KPA, blir det ikkje tatt stilling til om vilkåra for slik omdisponering er oppfylte i denne saka.

Dersom UDU gir dispensasjon, vil jordlovsspørsmålet bli handsama som ein del av delingssaka.

Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal Statens vegvesen og andre høyringsinstansar varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek ikkje Terje Fløysand sin klage dagsett 09.03.16 til følgje.

Meland kommune avslår i medhald av Pbl § 19-2 søknad om dispensasjon frå høvesvis gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel, og frå den same planen sine føresegner om byggjeforbod i strandsona, for frådeling av areal og oppretting av to nye grunneigedomar til bustadformål på gbnr. 5/7 i Meland kommune. Vilkår for dispensasjon etter Pbl. § 19-2 er ikkje innfridde.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.»

Utval for drift og utvikling - 22/2016

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak frå Asbjørn Larsen, AP:

"Utval for drift og utvikling - UDU - har etter synfaring og nøye vurderingar der ein har vurdert moglege negative konvekvensar for samfunnet, fellesskapet og arealplanlegging mot den nytten søkjar vil ha ved omsøkt deling.

UDU meiner klart at dei positive verknadane for søkjar er langt større enn moglege negative verknader for samfunnet og fellesskapet.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon etter Plan- og bygningslova prg. 19-2 ligg derfor føre.

UDU gir derfor dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for deling av omsøkte parsellar på gnr 5 bnr 7 med heimel i Plan- og bygningslova prg 19-2, 1. avsnitt.

Sameleis gir UDU dispensasjon frå prg. 1-8 i Plan- og bygningslova for frådeling av omsøkt parsell 2 på gnr 5 bnr 7."

Ved røysting fekk framlegg til vedtak frå administrasjonen 3 røyster for, 6 i mot (AP, SP, FrP, H 1) og fall.

Framlegg til vedtak frå Asbjørn Larsen, H, fekk 6 røyster for, 3 i mot (MDG, KrF, H 1) og er såleis vedteke.

For mot

Adm for mot

UDU - vedtak:

- mot 3 røyster (MDG, KrF, H 1)

"Utval for drift og utvikling - UDU - har etter synfaring og nøye vurderingar der ein har vurdert mogelege negative konvekvensar for samfunnet, fellesskapet og arealplanlegging mot den nytten søkjar vil ha ved omsøkt deling.

UDU meiner klart at dei positive verknadane for søkjar er langt større enn mogelege negative verknader for samfunnet og fellesskapet.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon etter Plan- og bygningslova prg. 19-2 ligg derfor føre.

UDU gir derfor dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for deling av omsøkte parsellar på gnr 5 bnr 7 med heimel i Plan- og bygningslova prg 19-2, 1. avsnitt."

Sameleis gir UDU dispensasjon frå prg. 1-8 i Plan- og bygningslova for frådeling av omsøkt parsell 2 på gnr 5 bnr 7."