



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato
10.02.2016
Dykkar dato
29.01.2016

Vår referanse
2015/10285 421.3
Dykkar referanse
15/2095

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Meland - gnr 9 bnr 10 - Hjertås - klage på dispensasjon til frådelling til bustadbygging

Vi viser til brev frå Meland kommune motteke 29.01.16 med klagefrist 19.02.16.

Saka gjeld søknad om dispensasjon til frådelling til bustadføremål på gnr. 9 bnr. 10 i Meland kommune.

Eigedomen på om lag seks daa ligg i eit område som i arealdelen av kommuneplanen er synt med arealføremålet landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF).

Fylkesmannen i Hordaland klagar med dette på Meland kommune sitt vedtak av 26.01.16, sak 05/2016.

Fylkesmannen sine merknader

Kommunen kan berre dispensera dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vera klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vera kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde frå dispensasjon i brev av 12.08.2015. Det går då fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensera der statlege og regionale myndigheiter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttalen som grunnlag for klagen sin:

Tiltakshavar har i søknaden oppgitt at arealet er ca. 4000 m², mens administrasjonen i kommunen har målt arealet i kartet til ca. 6100 m². 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. 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.

Utval for drift og utvikling sitt vedtak av 26.01.16. lyder slik:

«UDU finn at klage journalført 19.11.2015, blir tatt til følgje etter at synfaring viser at det vil gi store samfunnsnyttige fordeler, å tillate bygging på dette arealet.»

Vi viser til at forvaltningslova § 24 og § 25 krev at enkeltvedtak skal grunnjevast. Kommunen har ikkje klargjort kva dei meiner med stor samfunnsnytte. Det går heller ikkje fram av vedtaket korleis ein har vurdert dispensasjonen etter gjeldane planverk.

Vedtaket vil føre til at eit ukjent tal bustader av ukjent type vert bygd på eit område som ikkje er avsett til bustad i arealdelen av kommuneplanen. Det er etter det vi kan sjå ikkje naudsynt med fleire område for bustader i Meland kommune. Det er mellom anna sett av område med bustadformål på Holme, ikkje langt frå omsøkt område. Fylkesmannen kan derfor ikkje sjå at det ligg føre nokon stor samfunnsnytte i at ein får dele frå areal til bustadformål som omsøkt.

Vi viser også til saksutgreiinga til administrativt vedtak den 04.11.2015, sak 392/2015. Der skriv ein mellom anna at *«ei slik utbygging vil uansett utløyse krav om føregåande regulering, jf. pbl. § 12-1. Dispensasjonen frå gjeldane plan arealformål gjennom føreliggjande delings-sak vil i så fall vere overflødig, jf. pbl. § 1-5 »*. Slik vi oppfattar vedtaket av 26.01.16 vert det ikkje kravd reguleringsplan for utbygginga.

Fylkesmannen meiner at kunnskap om verknaden av dispensasjonen er klart mangelfull. Etter det vi kan sjå er det snakk om bilbasert bustadbygging på eit område som er støyutsett. Det planlagte tiltaket kan vere i strid med *Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging, Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*. Alle desse retningslinjene skal leggjast til grunn for all kommunal planlegging og enkeltvedtak jf. pbl. § 6-2.

Vegvesenet sin uttale viser til byggegrense mot veg på 50 meter og at store deler av området ligg i raud eller gul støysone. Dei meiner at delar av området derfor ikkje er eigna for bustadformål. I *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)* står det mellom anna at i raud sone skal det ikkje etablerast nye bustader og i gul sone bør ein vise varsemd. Fylkesmannen si vurdering er at deler av området ser ut til å ikkje vere eigna eller vere mindre eigna til bustad.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen klårt blir sett vesentleg til sides 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.

Lova sine vilkår for dispensasjon er klårt ikkje oppfylte.

Fylkesmannen finn derfor å måtte klaga på Meland kommune sitt vedtak av 26.01.16, sak 05/2016.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt.

Fylkesmannen ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Dersom klaga ikkje vert tatt til følge, skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen vil deretter senda saka i Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Arve Meidell
seksjonsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.