



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2113

Vår dato
09.01.2017
Dykkar dato
09.12.2016

Vår referanse
2016/15773 423.1
Dykkar referanse
16/120

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Meland - gnr 18 bnr 36 - Sagstad - oppføring av tremannsbustad

Vi viser til ekspedisjon frå Meland kommune, mottatt her 09.12.2016.

Vedtak

Fylkesmannen omgjer Meland kommune v/Utval for drift og utvikling sitt vedtak av 25.10.2016, sak 67/2016. Søknad om dispensasjon til oppføring av tremannsbustad på gnr. 18 bnr. 36 vert avslått.

Bakgrunn

Meland kommune ga den 22.09.2016 avslag på søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for utnyttingsgrad på 35 %, mot maks 30 % som er fastsett i plan.

Vedtaket vart påklaga av Majo Eigedom AS v/Magnus Helgesen, ved brev av 30.09.2016.

Utval for drift og utvikling handsama saka den 25.10.2016, sak 67/2016, og tok klaga til følgje. Det vart gitt dispensasjon og rammeløyve til oppføring av tremannsbustad på gnr. 18 bnr. 36.

Vedtaket vart påklaga av Statens vegvesen region vest (SVV) ved brev av 17.11.2016. I klagen vart det mellom anna gjort gjeldande at dagens tilbud for mjuke trafikantar ikkje er godt nok. SVV meiner at utval for drift og utvikling ikkje har vurdert tryggleiken for dei som vel å gå eller sykle langs Fv 244 godt nok. Etter deira syn toler ikkje denne vegen auka trafikk, utover det som allereie er regulert, før det er bygd eit godt tilbud for gåande og syklende langs vegen. Fylkesmannen viser til klaga i sin heilskap.

Utval for drift og utvikling handsama klaga den 06.12.2016, og tok ikkje klaga til følgje. Saka vart deretter 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) § 33 femte ledd.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Fylkesmannen har

kompetanse til å prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende. Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka eller oppheva det kommunale vedtaket og sende saka attende for heilt eller delvis ny handsaming, jfr. forvaltningslova (fvl) § 34.

Eigedomen er i gjeldande reguleringsplan for Solhaug, planid: 125620080002, regulert til frittliggjande småhusbusetnad. Det går fram av reguleringsføresegn 3.1.1 at ein på eigedomane som er sette av til frittliggjande småhusbusetnad tillet oppføring av einebustader, tilkomstvegar og parkering knytt til det.

Det er søkt om oppføring av tremannsbustad på eigedomen. Tiltaket er difor avhengig av dispensasjon frå reguleringsføresegn 3.1.1.

Reguleringsplanen set vidare ei grense for utnytting av eigedomen på 30 %. Det er søkt om utnytting på 34,4 %. Tiltaket er difor også avhengig av dispensasjon frå maksimum utnyttingsgrad fastsett i plan.

Det er søkt om dei nødvendige dispensasjonane, jfr. plan- og bygningslova (pbl) § 19-1.

Vilkåra for å gi dispensasjon går fram av pbl § 19-2 andre ledd første og andre punktum, som lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men blir behandla etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jfr. Ot.prp. 32 (07-08) s. 242.

Omsyna bak reguleringsføresegn om bustadtype og utnyttingsgrad er å regulere bustadane sitt volum i høve til uteoppfallsareal, belastning på infrastruktur (som mellom anna veg) og utforming når det gjeld omgivnadane.

Meland kommune har i vedtak av 22.09.2016 vurdert det slik:

« I reguleringsplan for Solhaug er det opna for einebustadar og tomannsbustadar. Grunnen til dette er at kommunen ønskjer småhusbusetnad i området, med få bueiningar. På denne eigedomen er det lagt opp til at ein kan byggje einebustad. Administrasjonen finn difor at formålet bak reguleringsplanen si grense på einebustad vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon til oppføring av tremannsbustad. Ein dispensasjon vil også kunne skape presedens ettersom naboeigedomen ikkje er bebygd.

På bakgrunn av det ovannemnde kan administrasjonen ikkje sjå at grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon til oppføring av tremannsbustad på eit areal som er satt av til einebustad er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi finn difor ikkje grunnlag for å vurdere om fordelene er klart større enn ulempene.

I tillegg har Statens vegvesen rådd i frå å gje dispensasjon. Dei meiner at ein ikkje bør tillate meir utbygging før ein har fått utbetra tilhøva for dei mjuke trafikantane langs fv. 244 mot Frekhaug. Administrasjonen viser til at kommunen ikkje bør gi dispensasjon når ein direkte berørt statleg mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.»

I framlegget til utval for drift og utvikling sin handsaming av klaga den 06.12.2016, har administrasjonen supplert med følgjande:

«Utgangspunktet for administrasjonen er at det er UDU sitt vedtak i sak 37/2016 som gir uttrykk for Meland kommune sitt standpunkt i saka. UDU har etter synfaring på staden vurdert vilkåra for dispensasjon som oppfylt. UDU har i klageomgangen høve til å «(...) oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet», jf. fvl § 33 andre ledd.

Til tross for ovannemnde utgangspunkt, vil det i alle saker vere administrasjonen sitt ansvar å fremje forslag til vedtak som er gyldig og i samsvar med aktuelt rettsgrunnlag, slik at kommunen treff gyldige vedtak i samsvar med gjeldande rett og lovgjevars intensjon.

Etter gjennomgang av klagen er administrasjonen framleis av den oppfatning at tiltaket vil vere vesentleg i strid med omsyna bak arealformålet i Reguleringsplan for Solhaug. Saka vil også vere eigna til å skape presedens som rettesnor for seinare avgjerder i liknande saker. Vi viser i den samanheng til at det er ytterlegare ein ubebygd tomt innanfor reguleringsområdet, samt at det i tilgrensande område, som er regulert til einebustad i Reguleringsplan for Tua, står fire tomter som ikkje er bebygde. Dispensasjon i denne saka vil såleis kunne skape presedens for minimum fem tomter.»

Utval for drift og utvikling har etter synfaring på eigedomen, til tross for administrasjonen si tilråding, gitt dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad. Utvalet har i vedtak av 25.10.2016, sak 67/2016, lagt vekt på «følgjande fordelar ved tiltaket:

- Gang og sykkelvei til skole aktivitetstilbud og nærsenter er alt på plass
- Passer inn i nærmiljøet
- Positiv fortetting av området»

Fylkesmannen er ikkje samd i utvalet si vurdering. Vi viser til at administrasjonen i sitt vedtak av 22.09.2016 og framlegg til vedtak til utval for drift og utvikling sitt møte den 25.10.2016 har grundige, gode rettslege vurderingar av kvifor ein ikkje bør gi dispensasjon.

Det går fram av pbl § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon når «en direkte berørt statlig (...) myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.» SVV har, som trafikkstyresmakt, i uttale til dispensasjonssaka av 20.09.2016 uttalt at:

«Statens Vegvesen meiner at ein ikkje kan tillate meir utbygging i dette området før ein har fått utbetra tilhøva for dei mjuke trafikantane langs fv. 244 inn til Frekhaug. Dette gjeld både av omsyn til dei som allereie går/syklar langs fylkesvegen, og for dei som skal busette seg her. Vi vil derfor rå ifrå at kommunen gir dispensasjon frå reguleringsplanen frå å tillate fleire bueiningar enn det som allereie er regulert.»

SVV fastheld denne vurderinga i klaga av 17.11.2016. Det går vidare fram av klagen at:

«I klagen frå søkjar, datert 30.09.16, vert det hevda at traséen via Bustølvegen fram til Frekhaug sentrum og kollektivterminalen ikkje er ein omveg. Dette er positivt feil. Frå kryss med Sagstad skule til kryss med fv. 564 er det om lag 800 meter. Ruta rundt Sagstad skule og Bustølvegen er ca. 1200 meter, det vil seie 1,5 gong så langt. Etter vårt syn er dette vesentleg. Ruta har heller ikkje ein standard som innbyr til auka del gåande og syklande, i tråd med overordna målsettingar. Ruta har varierende standard undervegs, til dels krapp kurvatur og på fleire delstrek er det tilkomstkøyning til bustader. Ruta går også gjennom skuleområdet, og det er såleis ikkje ønskjeleg med mange gåande og syklande på traséen i skuletida.»

Fylkesmannen viser vidare til at gjeldande reguleringsplan er av nyare dato, då planen er vedtatt i 2009. Gjennom reguleringsplanen for Solhaug er det gjort ei vurdering av kva for utnyttingsgrad og bygningstype som er best eigna for eigedomen. Fylkesmannen er einig med administrasjonen i at endring av det bør skje gjennom endring av planen, og ikkje ved ein dispensasjon. Gjennom ein reguleringsplanprosess vil ein få opplyst alle relevante forhold, mellom anna trafikksituasjonen frå planområdet og til Frekhaug sentrum. Ein får dermed sikra at infrastrukturen er tilstrekkeleg vurdert før ein treff vedtak.

Det er i følge Meland kommune ikkje gitt dispensasjonar innanfor reguleringsplanen for Solhaug. Dispensasjon i denne saka vil danne presedens for tilgrensande eigedom gnr. 18 bnr. 35, som og er ubygd, og som er direkte samanliknbar i storleik og plassering. Med tilvising til det forvaltningsrettslege likskapsprinsippet, vil ein dispensasjon i tillegg kunne skape presedens for fire eigedomar innanfor tilgrensande reguleringsplan. Dispensasjon i denne saka vil difor kunne medverke til å undergrave reguleringsplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen finn etter dette at omsyna bak reguleringsføresegn om bustadtype og utnyttingsgrad blir *«vesentlig tilsidesatt»* ved at det gis dispensasjon til oppføring av tremannsbustad på eigedomen.

Då vilkåra for å gi dispensasjon er kumulative, finn vi ikkje grunn til å vurdere om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilråra for å gi dispensasjon frå reguleringsføresegn om bustadtype og utnyttingsgrad er etter dette ikkje oppfylt, jfr. pbl § 19-2, og det kan derfor ikkje gis dispensasjon.

Etter ei gjennomgang av saka, finn Fylkesmannen grunnlag for å gjere om Meland kommune v/utval for drift og utvikling sitt vedtak av 25.10.2016, sak 67/2016. Søknad om dispensasjon til oppføring av tremannsbustad på gnr. 18 bnr. 36 vert avslått. Klaga har etter dette ført fram.

Fylkesmannen sitt vedtak er endelig og kan etter fvl. § 28 tredje ledd ikkje klagast på.

Det er høve for klagar å krevje dekning for vesentlege kostnadar når eit vedtak er endra til gunst for klagar, jfr. fvl § 36. Kravet må setjast fram for Fylkesmannen innan tre veker.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Anne Kjersti Sande
seksjonsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Geir Helgesen	Paktarmyrhaugen 4	5918	FREKHAUG
Majo Eiendom AS	Lindåsvegen 154	5914	ISDALSTØ
Lisbeth Sjursen m.fl.	Sagstadvegen 113	5918	FREKHAUG
Statens Vegvesen Region Vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER