

Arkiv: GBNR-1/4, FA-L42,
HistSak-2019/1901
JournalpostID: <jplD> 20/3525
Saksbehandlar:
Dato: 24.09.2019

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
025/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020
035/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Klage på vedtak om avslag - gbnr 1/4 Flatøy

Vedlegg i saken:

28.01.2020	Avslag - GBNR 14 - Søknad om dispensasjon frå plankrav og LNF-formålet for frådelling av parsell med påståande bustad - Flatøy (555688)	1344643
28.01.2020	Dispensasjon (539379)	1344644
28.01.2020	Frådelling av parsell på gnr. 1 bnr. 4 - Meland kommune - epost (539371)	1344645
28.01.2020	Framsida søknad (539373)	1344646
28.01.2020	Følgeskriv (545318)	1344647
28.01.2020	Jordlovsvurdering Flatøy 14 (554872)	1344648
28.01.2020	Kart (539376)	1344649
28.01.2020	Søk. om frådelling av parsell - vedlegg på epost (539372)	1344650
28.01.2020	Søknad om løyve til frådelling (539374)	1344651
28.01.2020	Uttale - Meland - GBNR 14 - Flatøy - frådelling bustadforemål - dispensasjon (545216)	1344652
28.01.2020	Utvendig teikning (539377)	1344653
09.01.2020	Klage på avslått søknad om frådelling gbnr 31/4 Flatøy	1337596
09.01.2020	Kart og bilde	1337597
03.01.2020	Klage på avslag av byggesøknad - GBNR 1/4 Flatøy	1335429
03.01.2020	E-postmelding - Klage på avslått byggesøknad - GBNR 1/4	1335430

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagene vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 19/1901, datert 11.12.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Framlegget vart vedteke med 8 røyster, mot 1 røyst (Leif Taule-Sp)

APM- 025/20 Vedtak:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Utval for areal, plan og miljø tek klagen til følgje. Det vert gjeve dispensasjon. i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 11-6 kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom i område sett av til LNF samt søknad om dispensasjon frå områdeplankravet på gbnr. 1/4.

Utvalet vil vise til at det på omsøkt areal står av eit eldre våningshus i dårleg stand, og at den omsøkte tomte ligg inneklemt mellom bebygde område og parkeringsareal. Omsøkt areal har etter utvalet si meining låg landbruksverdi, og ei deling vil heller ikkje ha negative konsekvensar for kulturlandskapet på staden.

Utvalet kan heller ikkje sjå at ein dispensasjon frå plankravet på denne konkrete staden, vil ha påreknelege ulemper for andre overordna interesser, eller vera til hinder for ei heilskapleg utvikling av planområdet.

APM ser etter ei samla vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 035/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø tek klagen til følgje. Det vert gjeve dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 11-6 kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom i område sett av til LNF samt søknad om dispensasjon frå områdeplankravet på gbnr. 1/4.

Utvalet vil vise til at det på omsøkt areal står av eit eldre våningshus i dårleg stand, og at den omsøkte tomte ligg inneklemt mellom bebygde område og parkeringsareal. Omsøkt areal har etter utvalet si meining låg landbruksverdi, og ei deling vil heller ikkje ha negative konsekvensar for kulturlandskapet på staden.

Utvalet kan heller ikkje sjå at ein dispensasjon frå plankravet på denne konkrete staden, vil ha påreknelege ulemper for andre overordna interesser, eller vera til hinder for ei heilskapleg utvikling av planområdet.

APM ser etter ei samla vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 1/4 Flatøy

Adresse: Flatøyvegen 50

Eigarar: Eva Brattlid, Torstein Flatøy, Alf Flatøy, Svein Flatøy, John Flatøy, Margrete Flatøy.

Klagar: Tiltakshavar Camilla Flatøy og medhjelpar Elisabeth Hosøy Sleire frå NHB Vest AS.

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 19/1901, om søknad om dispensasjon frå plankrav og arealføremål LNF for frådeling av parsell med eksisterande bustad.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Meland kommune avslår i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 11-6 søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom i område sett av til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF), samt søknad om dispensasjon frå områdeplankravet på gbnr. 1/4. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor».

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, sak 19/1901, i tidlegare Meland kommune.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett som part i saka.

Vedtaket i sak 19/1901 er sendt ut den 13.12.2019. Klagen er mottatt innan den 03.01.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 05.02.2020, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som kan klagast på. Nytt vedtak skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

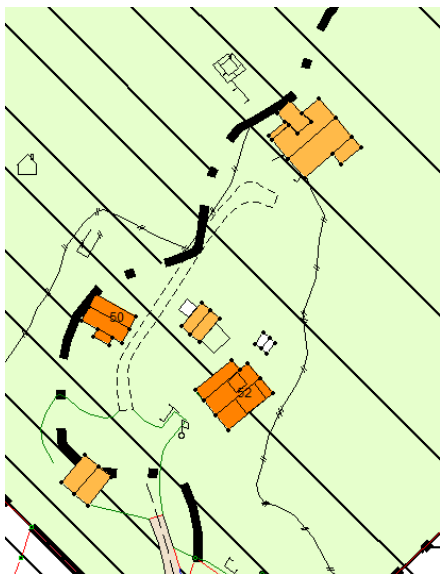
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er vist som LNF (landbruk, natur og friluftsområde).

Det følgjer av føresegn 1.2.2 i KPA at i område merka med sone H810, krav til felles planlegging, kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre områderegulering. Det omsøkte arealet ligg innanfor sone H810_6, der det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy, jf. føresegn 4.5 til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. pbl 11-6 første ledd.

Eftersom delar av det omsøkte arealet er dyrka eller dyrkbar jord, er det naudsynt med omdisponering etter jordlova § 9 og delingsløyve etter jordlova § 12.

Kart/foto

Utsnitt av KPA:



Omsøkt frådelt tomt:



Klagegrunnar

Klagen frå tiltakshavar er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Eg vil med dette klage på vedtaket som blei fatta 11/12-19. At det her kjem til å bil dreve gårdsbruk att, er rein utopi. Statens Vegvesen brukte gårdsnr 1/4 som steindeponi under bygging av ny E39 over Flatøy. Dei gjorde store inngrep på landbruksområdet som ikkje har blitt retta opp att og som kommunen meiner seg einig i at dei ikkje treng å utbetra. Inngrepet har ført til at marka er full av småstein og her er dårlig med vekst.

Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra som skal til høring 7/1-20 vil komme inn på gårdsnr 1/4. Det vil då ta område frå ein mulig framtidig gårdsdrift. Dette har kommunen ingenting imot.

Ein mulig framtidig gårdsdrift på 1/4 blir ikkje hidra av tiltak på eksisterande bygning, men av at samfunnet er i endring. Ber med dette om at søknaden blir innvilga.

Klagen frå medhjelpar er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Kommentar til fylkesmannen sitt skriv:

Vi meiner at ressursgrunnlaget til gbnr 1/4 ikkje vil verte redusert ved denne frådelinga.

Delingsøknaden syner at framtidige grenser til den nye parsellen vil liggja omtrent på same plass som eksisterande gjerde mot beiteområdet står i dag.

Dette gjerdet er sett opp for å skille bruken av gardsdrifta frå gardshuset.

Dette vil seie at:

1. Parsellen har ikkje vore med i drifta på garden, og vil difor ikkje redusere ressursgrunnlaget for framtidig gardsdrift.
2. Hvis denne delen av jorda ikkje har vore med i gardsdrifta, er den heller ikkje dyrka til formålet (gardsdrift) Om det vert gjeve dispensasjon for å rive eksisterande einebustad og til å byggje ein ny einebustad, vil ein ikkje nytte overflatedyrka jord til bustadføremål. Dette vil å så fall vere minimalt. Det kan også nemnast at det i ei liknande sak i 2017 vart gjeve løyve til frådeling på gnr. 1 bnr. 12.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast (iht. overnevnte kommentarer.)

Argument som bør vektlegjas ved ei klagehandsaming.

Tiltakshaver vil får bygd ein einestad til seg og sin familie i kjent nærhet.

Pga. at det ikkje er overflatedyrka jord på parsellen vil det vera legitimt å gje dispensasjon til frådelling, uten at det skaper presedens.

Frådelling vil ikkje svekke gardens ressursgrunnlag korkje på kort eller lang sikt.

Frådelling og bygging av ny bolig vil gje ekstra avgifter (vann og kloakk) til kommunekassen.

Parsellen ligg i eit område som har kort avstand til godt utbygd offentleg kommunikasjon.

I avslaget vert det vist til at omsøkte eigedom inngår i sone H810_6, der det skal utarbeidast ein heilskaplig områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy. Vi er ikkje einige at frådelling av ein parsell er til hinder for ei områderegulering. Med tanke på at det allereie står ein bustad på eigedomen, og gjerdet rundt viser kva område som er tenkt skal høyra til bustaden.

Det kan være ei ulempe å byggje bustader inntil et gårdsbruk, dersom bruket er i drift. Noko som er utenkjeleg i lang tid framover, då kostnadene ved å rusta opp gardsbruket til dagens krav om effektivitet vert uhøveleg store.

Det vert vist til klagene i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Dispensasjon frå LNF-formålet:

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å sikre området for landbruksproduksjon, verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstykking av landbruksareal og grønstrukturar og elles legge til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. Når kommunen legg ut areal til LNF-formål er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.



Gardskartet ovanfor viser omtrentleg plassering av ny tomt (blå linje). Gullfarga syner overflatedyrka jord (om lag 650 m²) og rosa farge er bebyggd (280 m²). Den omsøkte tomten ligg i tunet om lag 20 meter frå våningshuset, og har felles veg med driftsbygning og våningshuset. Bruket består av fleire gbnr., men så lenge dei er på same eigarhand vert dei rekna å vera ein del av driftseininga.

Administrasjonen vurderer at dispensasjon som omsøkt vil sette til side dei omsyn som ligg til grunn for det aktuelle planformålet (LNF). Flatøy er i fleire samanhengar definert som eit sentralt område i kommunen og det er sett av store areal på heile Flatøy til bustadbygging og andre formål. Flatøy er eit pressområde og det gjer seg ikkje gjeldande busetjingsomsyn. Det omsøkte arealet inngår i eit samanhengande jordbruksareal som ein i plansamheng har vurdert at er verdt å la liggje som LNF. Eftersom Meland kommune nyleg har teke stilling til arealbruken ved revisjon av kommuneplanen er det difor viktig for kommunen at denne ikkje gjennom dispensasjonar gradvis mister sin verdi som styringsverktøy for kommunen.

Administrasjonen er vidare samd med dei vurderingane som kjem fram i uttalen frå Fylkesmannen i Vestland, og vurderer at omsyna bak LNF-formålet blir «vesentlig» sett til side dersom det blir gitt dispensasjon. Tiltakshavar har heller ikkje påvist «klart større» fordelar enn ulemper ved dispensasjon. Det faktum at det allereie står eit bustadhus med eige gbnr. på parsellen med vegrett og som er tilkopla vass- og avlaup, er ikkje i seg sjølv tilstrekkeleg for at vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Vidare vil ikkje individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vege tungt i ei dispensasjonsvurdering...

Omsøkt eigedom inngår i sone H810_6, der det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy. Som nemnd, er Flatøy eit pressområde der utbyggingspresset er stort, og det er difor særleg viktig at utbygging vert styrt gjennom plan og ikkje i enkelt saker. I tillegg er det sett av store areal på heile Flatøy til bustadbygging og andre formål, administrasjonen kan difor ikkje sjå at det er grunnlag for å gje dispensasjon frå plankravet i dette tilfellet.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak plankravet blir sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon. Både saksbehandlingsreglar som skal sikre gode interesseavveiningar og tryggleik for planfaglege vurderingar før utbygging vil bli sett til side gjennom dispensasjon.

Tiltakshavar har heller ikkje påvist klart større fordelar enn ulemper ved dispensasjon, og administrasjonen kan ikkje sjå at det er påvist relevante fordelar ved dispensasjon framfor å følge kommuneplanen sitt krav om utbygging etter reguleringsplan. Det faktum at det ikkje har vore drift på garden sidan 1990-talet og at det på den omsøkte parsellen allereie står ein bustad, er ikkje tilstrekkeleg for at vilkåra for dispensasjon er oppfylt...

Administrasjonen legg til at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom kommunen gir løyve til frådelling i føreliggjande sak, vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader på Flatøy på ein sakleg måte som ikkje vil innebere ulikehandsaming...

Omdisponering etter jordlova § 9:

...

Dyrka jord har eit sterkt vern i lovverket. Det omsøkte arealet ligg i LNF-område, medan det er sett av store areal på heile Flatøy til bustadbygging og andre formål. Flatøy er eit pressområde og det gjer seg ikkje gjeldane busetjingsomsyn. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre andre samfunnsinteresser i saka og ei omdisponering av dette arealet vil ikkje vera til nytte for andre enn søkjar/kjøpar.

Sidan bruket ikkje er i sjølvstendig drift kan det vera vanskeleg å argumentera for at det er påreknelig med drifts- og miljømessige ulemper, men dei siste 10-15 åra har administrasjonen erfart at det er stor etterspurnad etter mindre landbrukseigedomar. Administrasjonen legg difor omsynet til bruket på lang sikt til grunn og då er det ikkje ynskeleg med frådelt tomte tett på jordbruksarealet og tunet. Eigedomen er delvis omkransa av frådelt tomte og mykje landbruksareal er bygd ned. Erfaring frå landbruk i urbane strøk er at nedbygging og omregulering av landbruksareal ofte bidreg til konflikter mellom dei som skal driva areala og dei som bur inntil slike areal. Den nye tomten vil ha felles veg med tunet og tilkomst til våningshus og driftsbygning. Dette er uheldig med tanke på framtidig drift.



Bilete syner eit samanhengande jordbrukslandskap og eit intakt tun, omkransa av bustadfelt/tomter og E39.

Omsynet til kulturlandskapet kan tilleggast vekt. Det betyr at ein kan ta omsyn til korleis ei frådelling vil påverka landskapsbilete, økologiske samanhengar og kulturhistoriske verdiar. Administrasjonen meiner at påverknadane på kulturlandskapet er mindre enn om det var eit ubebyggt areal som skulle delast, fordi det allereie er ein bygning der i dag. Samstundes er det forskjell på ein gamal bygning som ligg som del av eit tun og eit nytt bustadhus, som ikkje nødvendigvis tilpassar byggeskikken og plassering etter landbruksbygningane. Administrasjonen vil peika på at nye hus vanlegvis legg beslag på meir areal enn berre tomten fordi lovverket sett krav til infrastruktur som veg, vatn, avløp og straum.

Det er i slike pressområde viktig at utbygging vert styrt gjennom plan og ikkje i enkelt saker, og administrasjonen vil difor ikkje rå til at det vert gitt samtykke til omdisponering av arealet.

Konklusjon:

Den omsøkte tomten ligg i LNF-område og vil krevja omdisponering av om lag 0,6 daa overflatedyrka jord. Det gjer seg ikkje gjeldande busetjingsomsyn i denne saka eller andre samfunnsinteresser. Omsynet til bruket på lang sikt vert lagt til grunn for vurdering og det er det ikkje ynskeleg med frådelt tomter tett på jordbruksareal og tun. Det kan ved framtidig drift vera pårekeleg med drifts- og miljømessige ulemper fordi tomten ligg i tunet og eit nytt hus kan påverka kulturlandskapet gjennom byggeskikk og endringa av tunstruktur. Krav til infrastruktur kan leggja beslag på meir areal enn berre tomten.

Flatøy er eit pressområde og viktig at utbygging vert styrt gjennom plan og ikkje i enkelt saker, og rådmannen vil difor ikkje rå til at det vert gitt samtykke til omdisponering av arealet.»

Administrasjonen heldt fast på vurderinga som er gjort i saka.

Det omsøkte arealet ligg i nær tilknytning til gardstunet. Arealet er ein del av bruket og garden sitt ressursgrunnlag. Flatøy er i fleire samanhengar definert som eit sentralt område i kommunen, det er difor sett av store areal på heile Flatøy til bustadbygging og andre føremål. Det omsøkte området inngår i eit samanhengande jordbruksareal som ein i plansamanheng har vurdert at er verdt å la liggje som LNF.

Fylkesmannen i Vestland viser til at ein frådelt parsell vil vere fritt omsetjeleg på bustadmarknaden, noko som gjer det uheldig med tanke på framtida til gardsbruket. At det ikkje er drift på garden per i dag betyr ikkje at det ikkje kan bli drift på garden i framtida. Deler ein i frå vil gardsbruket verte oppstykkka og ein vil gjere det vanskelegare å kunne setje i gong drift på garden igjen.

Vidare vil ein dispensasjon innebere ei stor fare for presedens og utholing av plankravet. Ein dispensasjon i dette tilfellet vil gjere det vanskeleg å sei nei til frådelling av nye bustadtomter, ikkje berre i dette området men og i andre områder i kommunen. Tidlegare Meland kommune har nyleg teke stilling til arealbruken ved revisjon av kommuneplanen. Det er difor viktig for kommunen at denne ikkje mister sin verdi som styringsverktøy. Hovudregelen er at det ikkje skal dispenserast frå nyare planar.

Det er administrasjonen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.

5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
10. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.