



Fylkesmannen i Rogaland

Vår dato:

21.01.2020

Vår ref:

2019/11287

Dykkar dato:

Dykkar ref:

19/445 – 19/5371

MELAND KOMMUNE Eeland kommune
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar

Svein Undheim, 51 56 89 08

Klageavgjerd i byggjesak søknad om dispensasjon og samtykke til frådelling - gnr. 47, bnr. 12, Meland kommune - tiltakshavar: Jan Olav Bratshaug

Fylkesmannen i Vestland klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå kommuneplanen og løyve til å dele frå tomt. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.

Vi viser til sending dagsett 18.11.2019 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet der Fylkesmannen i Rogaland vert oppnemnt som settefylkesmann til å gjere vedtak i saka.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen i kommuneplanen for Meland kommune og løyve til frådelling av tomt på om lag 2500 m² med påståande bustad.

Fylkesmannen i Vestland rådde frå dispensasjon i brev dagsett 1.4.2019.

Utval for drift og utvikling gjorde 7.5.2019 følgjande vedtak i sak 36/19:

” Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet i kommuneplanen sin arealdel, for deling av parsell med påståande bustadhus frå gbnr. 47/12.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 1,4 daa med påståande bustadhus frå gbnr. 47/12.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20. ”

E-postadresse:
fmropost@fylkesmannen.no
Sikker melding:
www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:
Postboks 59
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44

Telefon: 51 56 87 00
www.fylkesmannen.no/ro

Org.nr. 974 763 230



Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtaket i brev dagsett 11.6.2019. Klagaren gjer mellom anna gjeldande at frådellinga vil føre til ei uheldig oppsplitting landbrukseigedom. Frådelling til bustadføremål gjer tomte fritt omsetteleg og eigartilhøva over tid er ofte skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Bustadbygging påverkar ikkje berre sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka går tilkomstvegen gjennom delar av landbrukseigedom og det omsøkte området grenser til dyrka mark. Begge delar kan potensielt føre til konflikter mellom eigar av bustadeigedom og landbrukseigedom. Klagaren viser vidare til at hus nummer to er å rekne som ein ressurs for bruket. Det er sett av område for bustader i kommuneplanen berre nokre hundre meter frå eigedom. Det er i desse områda ein skal leggje til rette for busetnad som ikkje er knytt til gardsdrift. Ytterlegare fragmentering av landbruksareal kan også føre til auka byggepress i dette området. Klagaren si vurdering er at omsyna bak kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådelling av bustadomt. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning. Klagaren kan heller ikkje sjå at det er overvekt av grunnar for dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Kommunen handsama klagen 3.9.2019 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor den forlengta klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Eigedommen er ikkje regulert og ligg i område avsett til LNF-føremål i kommuneplanen sin arealdel. Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanen. Tiltaket treng også samtykke med heimel i jordlova.

Dispensasjon kan bli gitt etter grunngjeven søknad, jf. pbl. § 19-1. Vilkåra for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Ein bør ikkje gi dispensasjon dersom statlege eller regionale styresmakter har vore negativ til dispensasjonssøknaden. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Kommuneplanen er vedtatt av kommunestyret etter ein omfattande prosess der mange ulike interesser og omsyn er vurdert. Det er derfor ikkje kurant å gi dispensasjon frå planen. Av omsyn til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at



endringar ikkje skjer ved dispensasjonar men at endringane vert handsama etter føresegnene om kommune- og reguleringsplanlegging jf. forarbeida til pbl. i Ot. prp. 32 (2007-08) side 242.

Dispensasjonar kan også uthola planen sitt verd som styringsverktøy og grunnlag for avgjerder og gi ein uheldig presedens for andre liknande saker i framtida. LNF-føremålet skal verna landbruks- natur- og friluftsiinteressene i området og det skal ikkje tillatast tiltak i slike område som ikkje stetter slike interesser. Fylkesmannen ser det slik at frådelling av den eine bustadeigedomen fører med seg ei uheldig splitting av landbrukseigedomen. Den frådelte eigedomen blir ein fritt omsetteleg bustadeigedom. Det er erfaring for at slike eigedomar kan skape konflikt mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, særleg dersom bustaden får eigarar med mindre toleranse for ulempene landbruksverksemda fører med seg. Eit slikt potensiale for konflikt kan leggja band på verksemda for å unngå slike ulemper. Konflikt mellom landbruks- og bustadinteresser bør ein freiste å unngå så langt råd og ikkje etablere fleire fritt omsettelege bustader. Fylkesmannen vil derfor ikkje leggja vesentleg vekt på at det allereie er andre slike eigedomar i området slik tiltakshavar nemner.

Fylkesmannen legg til grunn at dispensasjon i denne saka setter til side omsyna bak LNF-føremålet og viser til dei negative verknadene tiltaket kan få for landbruksinteressene. Fylkesmannen legg til grunn at føremonene ved dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene og viser til dei ulempene dispensasjon kan få for landbruksverksemda. Dispensasjon kan oppfattast som ein fordel for tiltakshavar, men personlege ønsker og behov er det til vanleg ikkje høve til å leggja vekt på ved vurdering av dispensasjon. Det er helst samfunnsmessige fordelar som er relevant i denne samanhengen. Vilråa for dispensasjon er ikkje oppfylt. Det er derfor ikkje naudsynt å ta stilling til samtykke med heimel i jordlova. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 7.5.2019 og avslår søknaden.

Klagen er tatt til følge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Erik Thomsen
seniorrådgivar

Svein Undheim
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Kopi til:

Jan Olav Bratshaug Åsebøvegen 38 5917 Rossland
Fylkesmannen i Vestland Njøsavegen 2 6863 LEIKANGER