



Fylkesmannen i Rogaland

Vår dato:

13.01.2020

Vår ref:

2019/10517

Dykkar dato:

Dykkar ref:

19/117

MELAND KOMMUNE Eeland kommune
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar
Svein Undheim, 51 56 89 08

Klageavgjerd i byggjesak – dispensasjon frå LNF-føremål og byggegrense mot sjø og samtykke til å bygge våningshus - gnr. 57 bnr. 8, Meland kommune- tiltakshavar: Ørjan Tveit

Fylkesmannen i Vestland klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-føremål og byggegrense mot sjø og løyve til oppføring av våningshus. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak.

Vi viser til sending datert 28.10.2019 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet med oppnemning av Fylkesmannen i Rogaland som settefylkesmann til å avgjere klaga.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen og byggegrense mot sjøen og samtykke til å bygge våningshus med vegtilkomst.

Fylkesmannen i Vestland har i brev av 18.2.2019 sterkt rådd i frå dispensasjon. Statens vegvesen uttalte i brev datert 21.2.2019 at ein ikkje har merknader til kommunen si vurdering av dispensasjonssøknadane. Hordaland fylkeskommune gjorde kulturhistorisk synfaring og arkeologisk registrering 20.3.2019 og i skreiv i brev datert 25.3.2019 at det ikkje er påvist automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet.

Utval for drift og utvikling gjorde 7.5.2019 følgjande vedtak i sak 37/2019:

”Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel og frå byggeforbodet i strandsona som vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for

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



oppføring av bustad og tilkomstveg på gbnr. 57/8. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon journalført motteke 16.1.2019."

Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtaket om dispensasjon i brev datert 11.6.2019. Klagaren gjer mellom anna gjeldande at det allereie er eit tun med våningshus og driftsbygning nord på eigedomen. Det er ikkje naudsynt med to bustader på eigedomen. Bustaden skal vere på areal klassifisert som innmarksbeite i marklagskart og tilkomstvegen går over fulldyrka mark. Klagaren viser til at det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg og klagaren er generelt kritisk til omdisponering. Tilkomstvegen splitter også teigen på ein uheldig måte. Bustaden skal også ligge i strandsona i eit område som har få inngrep. Klagaren viser til at kommunen ved synfaring har registrert at attgroing og manglande beiting har gjort at arealet ikkje lenger oppfyller krav om grasdekking og artar for innmarksbeite, men kan ikkje sjå at dette endrar vurderinga i vesentleg grad. Bustaden fører framleis til oppsplitting av landbrukseigedomen og det samanhengande LNF-området i strandsona. Klagaren viser til at strandsona sør og vest for naustet på eigedomen er heilt utan tiltak. Området har strandsoneverdiar både ved at det ikkje er privatisert og er eit naturleg landskap utan inngrep. Eit nytt bustadhus vil verke negativt på begge tilhøva. Klagaren peiker på at ein landbruksveg treng mykje mindre opparbeiding enn ein bilveg til eit bustadhus. Tilkomstvegen blir også lengre enn det som er naudsynt til landbruksveg for å realisere planane om frukt-, bær- og grønsakdyrking på eigedomen. Det er ikkje tenleg for gardsdrifta at våningshuset har stor avstand til driftsbygningen og klagaren vurderer det slik at våningshuset bør stå der det står i dag. Utleige til gardsturisme bør spelast inn og vurderast i samband med rullering av kommuneplanen. Klagaren meiner omsyna bak kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som planen skal sikra vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon i denne saka. Det er heller ikkje overvekt av grunnar for dispensasjon i saka.

Utval for drift og utvikling behandla klagen 3.9.2019 i sak 70/2019 og gjorde følgjande vedtak:

"Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at Fylkesmannen i Vestland si klage inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtak av 7.5.2019, sak 37/2019, vert gjort om.

Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

Vidare gir Utval for drift og utvikling løyve til omdisponering av 66 m² innmarksbeite, jf. jordlova § 9 tredje ledd.

Utval for drift og utvikling gir dispensasjonsvedtak av 7.5.2019, sak 37/2019, utsatt iverksetting etter forvaltningslova § 42.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland, for endeleg avgjerd av setjefylkesmann oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet."

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.



Fylkesmannen si vurdering

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

Klageinstansen kan prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye tilhøve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan gjere nytt vedtak i saka, oppheva eller senda vedtaket tilbake til kommunen for heil eller delvis ny handsaming.

Eigedommen er ikkje regulert og er avsett til LNF-område i arealdelen i kommuneplanen. Eigedommen består av tre teigar med samla areal på om lag 177 dekar. Teigen søknaden gjeld er på om lag 38 dekar. Den aktuelle bustaden og deler av den aktuelle åtkomstvegen ligg i 100-metersbeltet langs sjøen.

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen og frå byggjeforbodet i pbl. § 1-8 andre ledd. Dispensasjon kan bli gitt etter grunngeven søknad, jf. pbl. § 19-1. Villkåra for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Omsyna bak plan- og bygningslova og den aktuelle planen er sentrale i vurderinga. Det blir særleg 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. 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.

LNF-føremålet skal sikra interesser knytt til landbruk, natur og friluftsliv og det skal berre etablerast tiltak i LNF-område som støtter desse interessene.

Det er opplyst at eksisterande våningshus på eigedomen er i dårleg stand og lite eigna som bustad. Eigaren ønsker derfor å bygge eit nytt hus. Eigaren vil restaurera det eksisterande våningshuset og nytte det til utleige. Det er i tillegg til våningshus ei driftsbygning og to naust på eigedomen. Alle er gamle og i dårleg stand.

Samla areal på eigedomen er 177 deka. Av dette er 14 deka fulldyrka, 15,6 deka innmarksbeite og 2,9 deka produktiv skog. Det har ikkje vore landbruksdrift på eigedomen dei siste 20 åra. Kommunen har lagt til grunn at arealet på grunn av attgroing og manglande beiting ikkje lenger oppfyller krava til innmarksbeite i AR5 og har retta markslagsgrensene slik at arealet der bustadhuset og deler av vegen er planlagd no er registrert som innmarksbeite og open fastmark. Deler av vegen skal gå over fulldyrka jord.

Det er vist til at vegen i tillegg til å tene som tilkomst for bustadhuset også blir viktig for å realisera planar om frukt-, bær- og grønsakdyrking på eigedomen. Meland er ein vekstkommune men veksten skjer i den søre delen av kommunen og området rundt Frekhaug. Den aktuelle eigedomen ligg i Sætreвик som er ein del av grunnkrinsen Husebø der folketalet har gått ned med 24 % sidan år 2000. Kommunen legg til grunn at det i denne krinsen gjer seg gjeldande busetjingsomsyn. Kommunen har dei siste 30 åra hatt som praksis å leggja vekt på busetjingsomsyn i dette området.



På grunn av nærleiken til Bergen har fleire bruk starta nye næringar på garden og det er kome i gang drift både innanfor reiseliv, lokalmat, inn på tunet og gardsrestaurant. Ressursar knytt til jord, skog, sjø og bygningar vert tatt i bruk att og kommunen opplever dette som positivt for bygdene og eit viktig bidrag til eit mangfaldig landbruk. Det er få arbeidsplassar i området nord om Eidsfjellet. Kommunen er oppteken av å leggja til rette for fleire arbeidsplassar i denne delen av kommunen og ser størst potensiale i landbrukstilknytte verksemd. Kommunen viser til at søkjaren har mange idear til utvikling av jordbruksdrift og bygdenæring på bruket og viser til at det å stimulera til nye tiltak i landbruket og etablere nye næringar med basis i jordbruket sine ressursar er trekt fram i kommuneplanen som viktige tiltak for å nå målet om å verta ein av dei mest attraktive næringskommunane i Hordaland. Kommunen meiner vesentlege moment i denne saka er omsyn til busetting og høve å utvikle garden som arbeidsplass både med tradisjonell landbruksdrift og bygdenæring.

Fylkesmannen viser til at kommuneplanen er vedtatt av kommunestyret etter ein omfattande prosess der mange tilhøve og interesser er vurderte. Det er derfor ikkje kurant å dispensera frå planen. Det er uttalt i forarbeida til pbl. i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) mellom anna at dispensasjonar ikkje må undergrava planane sin verdi som kjelde for informasjon og grunnlag for avgjerder. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det viktig at endringar av betydning i planar ikkje skjer ved dispensasjonar men vert handsama etter føresegnene om kommuneplanlegging og reguleringsplanar. Dette er likevel ikkje til hinder for at det til dømes vert dispensert frå eldre planar som ikkje er fullt utbygt og der føresegnene i planen er til hinder for eller direkte motverker ei tenleg utvikling av dei attverande eigedomane. Dette er ikkje situasjonen i denne saka.

Fylkesmannen er samd i at det kan vere føremoner knytt til utvikling av gardsturisme med utnytting av lokale ressursar. Ein er likevel samd med klagaren i at slike tiltak helst bør vere regulert gjennom føresegner i kommuneplanen heller enn ved dispensasjon.

Bustaden med tilkomstveg er planlagt plassert i strandsona i strid med byggeforbodet i pbl. § 1-8 andre ledd. Fylkesmannen legg til grunn at strandsona sør og vest for naustet på eigedomen er utan tiltak. Området er ikkje privatisert og er eit naturleg landskap utan inngrep med betydelege strandsoneverdiar. Eit nytt bustadhus med tilkomstveg verker negativt på slike verdiar. Fylkesmannen ser det slik at endring av klassifiseringa i AR5 for deler av areala ikkje endrar denne vurderinga.

Bustaden og tilkomstvegen det er søkt om splittar landbrukseigedomen og det samanhengande LNF-området i strandsona og skader både landbruks- og landskapsinteressene. Bustadhuset og deler av vegen ligg på areal registrert som innmarksbeite mens deler av vegen ligg på fulldyrka jord. Fylkesmannen viser til at det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg og at myndighetene er generelt kritisk til slik endra disponering. Kommunen har vist til at ein dei siste 30 åra har hatt som praksis å leggja vekt på busetjingsomsyn i dette området. Fylkesmannen er samd i



at busetjingsomsyn kan vere relevant i nokre dispensasjonssaker, men ser det likevel slik at ein einskild bustad veg lite i denne samanhengen og at nye bustader bør plasserast i område som er betre eigna til føremålet. Det er opplyst at vegen blir tilkomst både til ny bustad og driftsveg og del av realiseringa av planane om dyrking av frukt, bær og grønsaker. Fylkesmannen er samd med klagaren i at ein driftsveg til landbruksføremål krev mindre inngrep i terrenget enn ein bilveg til bustadhus og kan i dette tilfellet også vere kortare. Ein veg til bruk for landbruksføremål kan gjerast enklare og med mindre inngrep og ulempe for landskapet.

Fylkesmannen er komen til at dispensasjon i dette tilfellet vil setje til side omsyna bak LNF-føremålet og forbodet mot tiltak i strandsona i pbl. § 1-8 og viser mellom anna til dei uheldige verknadene tiltaket får for landskapet. Slike verknader er også ulemper ved dispensasjon utan at det er vesentlege relevante fordelar ved dispensasjon. Dispensasjon kan vere ein fordel for tiltakshavaren, men personlege ønske og behov kan til vanleg ikkje leggast vesentleg vekt på ved vurderinga av dispensasjon. Det er helst samfunnsmessige fordelar det kan leggast vekt på i denne samanhengen. Fylkesmannen finn etter ei samla vurdering at fordelane ved dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene nemnt ovanfor. Vilkåra for dispensasjon er ikkje til stades. 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:



Ørjan Tveit

Fylkesmannen i
Vestland

Elsters gate 5059 Bergen

3

Njøsavegen 6863 Leikanger

2