



Dag Albert Sudmann
Hjelten 45
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/1134 - 19/19189

Saksbehandlar:

Hanne Marie Evensen

hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:

18.09.2019

Avslag - GBNR - 1/6 - Søknad om dispensasjon frå plankrav for frådelling av bustadtomt - Flatøy

Administrativt vedtak. Saknr: 210/2019

Tiltakshavar: Dag Albert Sudmann

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Tiltakshavar har søkt om løyve til frådelling av ein bustadtomt på om lag 1229 m² frå gbnr. 1/6 på Flatøy i Meland kommune. Ettersom omsøkt areal gjennom kommuneplanen sin arealdel (KPA) er sett av til framtidig bygge- og anleggsområde med bustadformål (B_2), gjeld det eit krav om utarbeiding av reguleringsplan (plankrav) før kommunen kan godkjenne søknadspliktige tiltak i slike område. Det vart difor samstundes med frådelling søkt om dispensasjon frå reguleringsplankrav i føresegn 1.2.1 i KPA.

Det vert elles vist til søknad motteken og supplert 27.08.2019.

Utsnitt av KPA:

Omsøkt frådelt tomt markert med grønt:

Postadresse

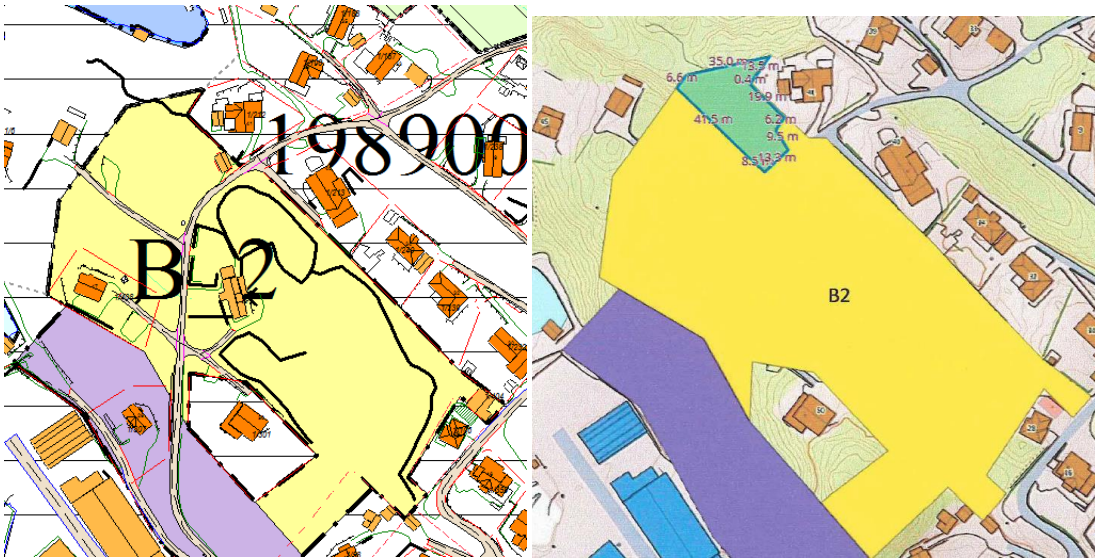
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 28.08.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

VURDERING:

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Uttale frå anna styresmakt

Omsøkt dispensasjon har vore sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev av 31.05.2019.

Fylkesmannen i Vestland sendte uttale i saka 24.06.2019, og skriv følgjande:

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen/reguleringsplan og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere 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 vere 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.

Det omsøkte området er del av eit større område som er sett av med bustadformål med plankrav i arealdelen av kommuneplanen. Området ligg på Flatøy, vendt mot Flatøyosen som er registrert som eit svært viktig friluftslivområde. Strandsoneinteressene i området er store. Kommunen har i andre samanhengar definert Flatøy som eit sentralt område i kommunen og området ligg i nærleiken av planlagt ny kollektivterminal. På bakgrunn av dette bør det vurderast om det i planområdet bør opnast for tettare utnytting enn bustadtomter på over eit mål.

Dispensasjon frå plankrav for bustader, kan vere aktuelt i bustadområdet som er nesten ferdig utbygd. Innanfor bustadområde B_2 er det i dag berre to bustadhus. Ein dispensasjon her kan gjere det vanskelegare å krevje plan i området i framtida og kan føre til ein bit for bit utbygging av område utan plan. Fylkesmannen si vurdering er at det er viktig at det vert utarbeida ei reguleringsplan for område som tar omsyn til strandsoneinteresser, friluftsiinteresser og bustad, areal og transportplanlegging, i tillegg til eit godt bustadmiljø.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon frå plankrav i denne saka.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Statens vegvesen sendte uttale i saka 12.06.2019. Statens vegvesen viser til at fordelane ved å gje dispensasjon skal vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Dei ber generelt om at kommunen legg til grunn ein streng praksis for å vurdere om saka stettar krava for dispensasjon, slik at ein unngår at plankravet vert undergreve.

Hordaland fylkeskommune varsla om synfaring i brev datert 14.06.2019. Arkeologar frå Hordaland fylkeskommune gjennomførte synfaring i det gjeldande arealet, og det vart ikkje påvist synlege automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg nasjonal eller regional verdi under synfaringa.

Tiltakshavar har hatt høve til å uttale seg til Fylkesmannen sin uttale og har i brev journalført 27.08.2019 kommentert følgjande:

Fylkesmannen skriv:

«Innanfor bustadområde B_2 er det i dag berre to bustadhus. Ein dispensasjon her kan gjøre det vanskelegare å krevje plan i området i framtida og kan føre til ein bit for bit utbygging av område utan plan.»

I forbindelse med utarbeidinga av ny Kommuneplan arealdel som vart godkjent av kommunestyret 2015 kom Dag Sudmann med innspel til planen med et ønskje der eit mindre område blei endra frå LNF til bustad formål (sjå bilde merka som *innspel*, under, som er klypt ut av konsekvensutgreiing for kommuneplanens arealdel). Dette er omtrent det same arealet som det vi no søker om å få skilt i frå til bustad formål. I arbeidet med kommuneplanen tilrådde administrasjonen å utvide dette området (sjå bilde merka med *område etter vurdering* under) og dette blei godkjent i gjeldene kommuneplan. Som amatørar både i kommuneplanlegging og område for bustad vart dette ikkje klaga på frå vår side, men det har aldri vore vår tanke å etablere noko bustadområde på Hjelten. Men eit ønske om at kanskje eit av borna våre kunne få bygge på garden. Eg meiner difor det er urimeleg at Fylkesmannen i Vestland kan komme med ein påstand om at området vil bli utbygd bit for bit utan plan dersom ein ser på historia bak parsellen med ynskje å skilje ifrå.



Innspel



Området etter vurdering

Fylkesmannen skriv også:

Kommunen har i andre samanhengar definert Flatøy som eit sentralt område i kommunen og området ligg i nærleiken av planlagt ny kollektivterminal. På bakgrunn av dette bør det vurderast om det i planområdet bør opnast for tettare utnytting enn bustadtomter på over eit mål.

Dersom kommunen gjer oss tillatelse å skilje frå omsøkte parsell, vil dette verta ei fortetting i området og vi har då tatt utgangspunkt i at ny bygning bør stå i høve til nabobygg, terrenget og landskapet og som hovudregel tilpasse seg eksisterande byggeline og volum.

Parsellen vi har søkt om frådelling på ligg på nedsida av vegen som går til Hjelten forbi Framo. Vi har lagt den inntil eksisterande tomt i øst og grenser mot vei. Vi har også prøvd å plassere parsellen slik at den følgjer terrenget naturleg nedover i dalen, tomten blir da på litt over et mål. Dersom det er eit ønskje om å redusere størrelsen på parsellen kan vi gjerne i samråd med kommunen sjå på dette og endre størrelsen på tomta.

Lov- og planstatus

Oppretting av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 20-2, jf. 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strid i mot denne lov, forskrift eller plan.»

Det omsøkte arealet ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er sett av til byggeområde med bustadformål (B_2). Deling som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet.

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KPA at areal sett av til byggeområde for bustad skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad om løyve etter pbl §§ 20-3 og 20-4 kan tillatast. Deling som omsøkt er ikkje i samsvar med plankravet.

- **Vurdering av fritak frå plankrav:**

Det følgjer av KPA føresegn 2.1.1a at kommunen på visse vilkår kan fritak frå kravet om reguleringsplan ved fortetting av eksisterande bustadområde som «.. i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan». Nye bygg må kunne knyte seg til eksisterande infrastruktur, og vere tilpassa eksisterande bygg med omsyn til mellom anna volum og utnyttingsgrad. Dette er ei konkret, skjønsmessig vurdering som kommunen må gjere frå søknad til søknad. Føresegn 2.1.1a er formulert som ei «kan» føresegn. Administrasjonen sitt generelle utgangspunkt er at dersom vilkåra for fritak er oppfylt, så bør kommunen gi fritak frå plankravet.

Administrasjonen held fast ved tidlegare førebels vurdering at vilkåra for fritak frå plankrav ikkje er tilstade for omsøkt frådeling. Fritaksheimelen er etter administrasjonen sitt syn berre aktuell ved fortetting av restparsellar i uregulert område som er utbygd utan reguleringsplan. Innanfor bustadområde B_2 er det i dag berre to bustadhus, kommunen finn dermed at grunnføresetnaden om at fritak kan bli gitt for område som «... i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan» ikkje er oppfylt. I tillegg er det aktuelle området i fleire samanhengar definert som eit sentralt område på Flatøy og i kommunen, som Kommunestyret gjennom KPA har bestemt at skal utviklast gjennom reguleringsplan. Dette standpunktet har òg støtte gjennom uttalen frå Fylkesmannen.

Administrasjonen vurderer at KPA føresegn 2.1.1a ikkje gir heimel for fritak frå plankrav i denne saka, skal det gis løyve til omsøkt deling må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå reguleringskravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke. Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.¹

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 (4).

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Søknad om dispensasjon er i korte trekk grunngitt slik:

- Gbnr. 1/6 på Flatøy er eit lite småbruk som ikkje lenger er i drift, og tiltakshavar ønskjer å legge til rette for at fleire generasjonar kan bu på eigedommen slik at dei kan dra gjensidig nytte av kvarandre og få tilknytning til garden.
- Tiltakshavar ønskjer å skilje ut ein tomt på om lag 1,2 daa i utkanten av eit område som er satt av til bustadformål (B_2) i KPA.
- Opparbeiding av ein reguleringsplan vil gje tiltakshavar urettmessig store utgifter når dei berre ønskjer å bygge ein bustad.
- Omsøkt tiltak er eit mindre tiltak, det bør difor kunne gis dispensasjon frå plankravet.
- Frådelinga gir god utnytting av arealet, og det vil ikkje gje noko restareal for framtidig utbygging av bustader på B_2 området.
- Omsøkt frådelt tomt ligg i tilknytning til eksisterande einbustader. Bustadtypen vil vidareførast som ein fortetting av eksisterande bustader.
- Ny bustad vil kunne nytte seg av eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem i området.
- Fordelane med å gje dispensasjon frå plankravet ikkje sett bestemmingane vesentleg til side og at fordelane er klart større enn ulempa.

Det vert vist til søknaden med vedlegg i sin heilskap.

Dispensasjonssøknaden skal vurderast konkret, men kommunen må òg vurdere saka i eit større perspektiv. Kravet om planstyrt utvikling av dei framtidige bustadområda i kommunen er tufta på ein rekke omsyn, jf. pbl § 1-1 og pbl § 3-1. Planlegging skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgåver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressursar. Planlegging skal sikre openheit, medverknad og ei føreseieleg utvikling. Det skal leggjast vekt på langsiktige løysingar, og konsekvensar for miljø og samfunn skal skildrast.

For større utbyggingsområde let desse omsyna seg normalt ikkje støtte på ei god måte gjennom dispensasjonsbehandling. Det heng saman med at krava til behandling av reguleringsplanar er særskilt innretta mot å sikre nemnde omsyn. Vidare er det krav til bruk av plankyndig/planfagleg kompetanse ved utarbeiding av reguleringsplanar. Dertil blir større område vurdert i samanheng og ikkje gjennom stykkevis og delt utbygging.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak plankravet blir sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon. Både saksbehandlingsreglar som skal sikre gode interesseavvegingar 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 følgje kommuneplanen sitt krav om utbygging etter reguleringsplan. Det faktum at det reint praktisk let seg gjere å bygge bustad på omsøkt areal utan reguleringsplan, er ikkje i seg sjølv tilstrekkeleg for at vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Vidare er kommunen usamd med tiltakshavar om at det ikkje vil bli restareal etter ein frådeling, då heile det ubebygde arealet vil være å anses som eit restareal.

Dersom kommunen gir dispensasjon i føreliggjande sak, vil det vere fare for at saka vil kunne skape presedens innanfor byggeområdet B_2. Grunngjevinga i søknaden inneheld i liten grad argumentasjon som

vil vere eigna til å skilje saka frå eventuelt etterfølgjande saker. Stykkevis utbygging av område B_2 gjennom dispensasjonar er ikkje ønskjeleg, korkje ut frå arealdisponering – eller samfunnsmessige omsyn.

I tillegg har Fylkesmannen rådd ifrå dispensasjon, samt at statens vegvesen har oppmoda kommunen til å legg til grunn ei streng praksis for å vurdere om saka stettar krava for dispensasjon, slik at ein unngår at plankravet vert undergreve. Kommunen har plikt til å leggje vekt på dette, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd, som byggjer på ei konkret og sakleg vurdering av tilhøva på staden. Kommuneadministrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å overprøve dei faglege vurderingane som har kome til uttrykk gjennom desse høyringsfråsegnene.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår i medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplan) søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel sitt krav om reguleringsplan for frådelling av tomt på gbnr. 1/6 i område B_2 på Flatøy. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen, jf. fvl §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

Gebyr

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3,28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Hanne Marie Evensen
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Dag Albert Sudmann

Hjelten 45

5918

FREKHAUG