



MELAND KOMMUNE
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar
Svein Undheim, 51 56 89 08

Klageavgjerd i byggjesak – dispensasjon og frådeling av parsell - gnr. 9, bnr. 7, Meland kommune- tiltakshavar: Tonny Hjertås

Fylkesmannen i Vestland klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon og løyve til å dela frå parsell med bustadhus. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.

Vi viser til sending dagsett 18.11.2019 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet med oppnemning av Fylkesmannen i Rogaland som settefylkesmann til å avgjere klagen.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen og løyve til å dela frå parsell på om lag 1800 m² med bustadhus.

Fylkesmannen i Vestland har i brev dagsett 4.4.2019 rådd i frå dispensasjon. Statens vegvesen har ikkje hatt merknader til tiltaket.

Utval for drift og utvikling gjorde 11.6.2019 følgjande vedtak:

” 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. 9/7.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 1,8 daa med påståande bustadhus frå gbnr. 9/7.

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



Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtaket i brev dagsett 26.6.2019. Klagaren gjer mellom anna gjeldande at arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess og er vedteken av kommunestyret. Det er derfor ikkje kurant å gjera unntak frå planen. 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. Frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbrukseigedom. Frådeling til bustadføremål gjer tomte fritt omsetteleg bustadeigedom. Eigartilhøva over tid er ofte skiftande og 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 grunna støy og lukt frå landbruket. Begge delar kan potensielt føre til konfliktar mellom eigar av bustadeigedom og landbrukseigedom. I denne saka ligg hus nr 2 på garden som ein buffer mellom bustadområdet og den overflatedyrka jorda. Både huset sin nærheit til dyrka mark og vegtilkomsten kan føre til driftsulemper i eit langtidsperspektiv. Klagaren viser også til at ein mottar mange tilsvarande søknader både frå Meland og frå andre stader i Nordhordland og at det er stor fare for uheldig presedens. Dette kan også undergrave kommuneplanen som styringsverktøy. Klagaren si vurdering er at omsyna bak kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som planen skal sikra vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt. 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 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 11.6.2019, sak 55/2019, vert gjort om.
Klaga vert difor ikkje teken til følge."*

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 forlengte klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Eigedommen er ikkje regulert og ligg i eit 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 er 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. uttale i 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 uheldig presedens for andre liknande saker i framtida. Det er opplyst at ein mottar mange tilsvarande søknader i Nordhordland og ein vurderer det slik at det er stor fare for presedens dersom ein gir dispensasjon. Fylkesmannen viser til at LNF-føremålet skal verna landbruks- natur- og friluftinteressene i området og det skal ikkje tillatast tiltak i slike område som ikkje støtter slike interesser. Fylkesmannen ser det slik at frådeling av den eine bustadeigedom fører med seg ein uheldig splitting av landbrukseigedom. Den frådelt eigedom blir ein fritt omsetteleg bustadeigedom. Det er erfaring for at slike bustadeigedomar i LNF-område 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.

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 ser det slik at føremonene ved dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Samtykke til tiltaket har nok føremoner for tiltakshavaren men det er ikkje høve til å leggja vesentleg vekt på personlege ønsker og behov ved vurdering av dispensasjon. Det er helst samfunnsmessige føremoner som er relevant i denne samanhengen. Vilkåra 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 11.6.2019 og avslår søknaden.

Klagen er tatt til følgje.

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:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Tonny Hjertås	Hjertåsvegen 23	5918	Frekhaug