

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-312/19, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 26.05.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
089/21	Utval for areal, plan og miljø	09.06.2021
103/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for fradeling - gbnr 312/19 Tveit nedre RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/18632, datert 01.02.2021, vert sendt Statsforvaltaren 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 09.06.2021:

Handsaming:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 089/21 Vedtak:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 23.06.2021:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Jogeir Romarheim-Krf:

Klagen vert teke til følge og vedtak i sak 20/18632 vert gjort om. Med heimel i pbl §19-2, vert det gjeve dispensasjon frå LNF- føremålet i gjeldande kommunedelplan for Meland for fradeling av ny grunneigedom til oppføring av bustad med utleigedel.

Grunngjeving:

- Eigedom er allereie frådelt frå landbrukseigedom.
- Omsøkt område kan ikkje nyttast til landbruk, då arealet ikkje er eigna. Det er lite sannsynleg at arealet vert disponert til landbruk i framtida.

- Det er ikkje konflikthar mellom dei nåverande landbruksdrift og eksisterande bustader i området. Naboeigedomar er positive til utbygging, og vil gjerne benytta høve til å kobla seg til kommunale leidningar.
- APM støtter uttale fra Vestland fylkeskommune om at det skal setjast vilkår om utbetring av eksisterande avkjørsel frå fylkesvei før det kan gjevast igangsettingsløyve.

Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene.

Framlegget vart samrøyste vedteke.

APM- 103/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/18632 vert gjort om. Med heimel i pbl §19-2, vert det gjeve dispensasjon frå LNF- føremålet i gjeldande kommunedelplan for Meland for fradeling av ny grunneigedom til oppføring av bustad med utleigedel.

Grunngjeving:

- Eigedom er allereie frådelt frå landbrukseigedom.
- Omsøkt område kan ikkje nyttast til landbruk, då arealet ikkje er eigna. Det er lite sannsynleg at arealet vert disponert til landbruk i framtida.
- Det er ikkje konflikthar mellom dei nåverande landbruksdrift og eksisterande bustader i området. Naboeigedomar er positive til utbygging, og vil gjerne benytta høve til å kobla seg til kommunale leidningar.
- APM støtter uttale fra Vestland fylkeskommune om at det skal setjast vilkår om utbetring av eksisterande avkjørsel frå fylkesvei før det kan gjevast igangsettingsløyve.

Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 312/19

Adresse: Melandsvegen

Tiltakshavar/eigar: Vidar Dalland Kvalvåg og Kari Fosse Dalland

Klagar: Villanger & Sønner AS v/ Rune Kristoffersen på vegner av tiltakshavarar

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/18632, om søknad om dispensasjon frå arelføremål LNF-område i kommunedelplan for Meland for fradeling av parsell til oppføring av bustad med utleigedel.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og § 11-6 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå gjeldande arealføremål i kommunedelplanen sin arealdel, for fradeling av parsell for oppføring av bustad med utleigedel på gbnr 312/19 Tveit nedre.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, sak 20/18632.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 20/18632 er sendt ut den 01.02.2021. Klagen er mottatt innan den 22.02.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 09.06.2021, og blir ikkje handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren 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 partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som arealføremål LNF.

Den er i matrikkelen oppgjeve med ein storleik på ca. 5.276,1 m². Det er søkt om frådeling av parsell på ca. 1,5-2 mål.

Dispensasjon

Tiltaket har trong for dispensasjon frå arealføremål LNF i gjeldande kommunedelplan for Meland.

Kart/foto

Vurder om det skal leggast inn situasjonsplan og teikningar.



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

- Ein stillar seg undrande til at den planlagde bustaden opptil landbruksareaet kan føre til konflikhtar kring støy og lukt frå landbruket. Har ikkje vore nokon konflikhtar knytt til landbruket.
- Området er godt egna for både landbruk og bustad.
- Det er ikkje fare for tvist med grunneigar av landbruk. Grunneigar av landbruket er positiv til bustadbygging.
- Naboeigedomar er positive til utbygging, og vil gjerne benytte anledninga til å kobla seg til kommunale leidningar.
- Bustaden er plassert i god avstand på ein høgde over landbruksarealet.
- Det er bustader i området som ligg i same og nærare avstand til jordbruket.
- Det er valt ein bustadtype som skal gli fint inn i området, noko kommunen og er einig i.
- Ein stillar seg uforståande til at ein frådelling fører til oppstykking av landbruksarealet og har negativ verknad på gardsbruka på gnr. 312 bnr. 1, 3, 12 og 5.
- Omsøkt område kan ikkje nyttast til landbruk, då arealet ikkje er egna. Det er lite sannsynleg at arealet vert disponert til landbruk i framtida.
- Eigedomen parsellen skal skiljast i frå er frådelt for lenge sidan.
- Eigedomen grensar ikkje til gbnr. 312/1, og vil difor ikkje ha negativ verknad til denne garden.
- Sjølv om det er sett av områder for LNF-spreidd bustader i nærleiken, ligg det ikkje noko tomter til sals i denne skulekrinsen og me eig heller ikkje anna eigedom. Difor får vi ikkje ført opp bustad noko anna plass.
- Bustad på gbnr. 312/14 har fått godkjent bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad. Sidan det skal vere likt for alle stiller ein seg undrade til avslaget.
- Dei personlege fordelane vil være svært store. Det var ingen einebustader til sals per 04.02.2021 innanfor Vestbygd skulekrins. Sidan dette er eit svært attraktivt bustadområde vil det bety at ein som ung familie vil kunne bli buande og slå seg til ro i kommunen. Det vil og vere moglegheit for ein famile til å kunne busette seg her.
- Infrastrukturen er svært god med nyleg etablert daglegvarebutikk i nærleiken, og barnehage og

- skule i nærleiken med ledig plass og kapasitet til fleire born.
- Kommunen har brukt ein betydeleg sum på veg/kloakk-prosjektet «Holme/Tveit».
- Ein vil kunne utbetre avkjørsla til fylkesveg om de vert satt som vilkår.

Det vert vist til klagen 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

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

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.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, å hindre oppstykking av landbruksarealet, ta vare på naturverdiar og kulturlandskap i området.

Det avgjerande punkt i saka vil vere om frådelling som omsøkt inneber at fordelane med å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. Kommunen har normalt ein streng praksis for frådelling av parsell i LNF-område gjennom dispensasjon. Dette er LNF-område som ikkje har endra karakter og kan ha bruksnytte som landbruksområde etter vår vurdering.

Ifølgje uttale frå Landbrukssjefen av 28.12.20 er det fleire ulemper ved dispensasjon her:

Landbruk vil peika på at jordbruksarealet på Tveit er i drift og at det er fleire aktive bønder med husdyrdrift, og det er bra om ein kan planleggja slik at ikkje bustadhus kjem for tett på jordbruksarealet med tanke på å førebyggja konflikhtar knytt til beitedyr, støy, lukt, støv frå landbruksdrifta.

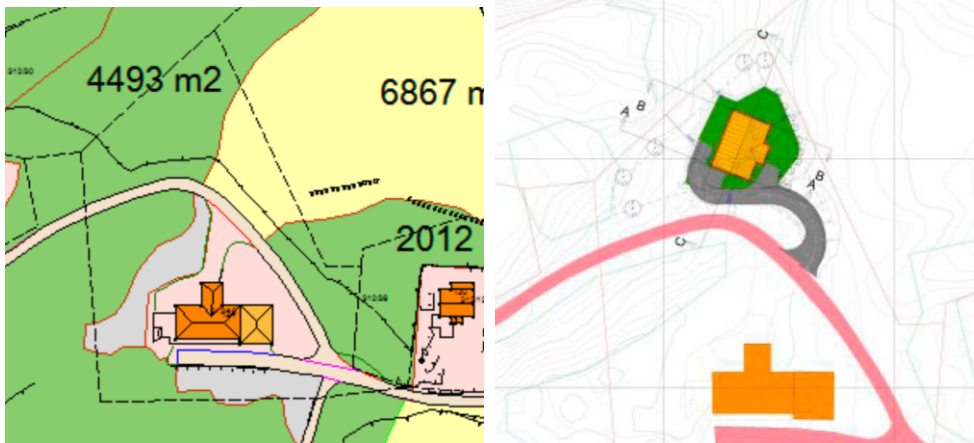
Omsøkt bustadeigedommen ligg nord-vest for fv. 247 saman med landbrukseigedomar, tre einebustader og ein fritidseigedom. Eigedommen ligg i område avsett til produktiv skog og innmarksbeite i gårskart frå NIBIO.

Administrasjonen vurderer plassering av heile vegtilkomst og delar av framtidig bustad med utleige i område definert som innmarksbeite som uheldig.

Sjølv om at gbnr 312/19 ikkje sjølv har landbruksdrift, har den eit areal på 5.276 m² og parsellen nord for vegen kunne ha vore nytta til landbruksdrift. Frådeling av 1,5-2 mål frå eigedommen fører til oppstyking av landbruksareal og har negativ verknad på både garden på gbnr 312/1 og 3/12/5 og på arealdel bestemt i kommunedelplanen for Meland.

Omsøkt eigedommen vil bli liggande tett på eksisterande landbruksarealet med ulemper som støy, beitedyr, lukt og støv frå landbruket. Dette er ein relevant ulempe ved søknaden som kommunen har plikt til å leggje vekt på.

Sjå utsnitt frå gårdskart:



I kommunedelplanen er det i nærleiken avsett areal for framtidig bustadutbygging (B_10) område for LNF-spreidd bustad (LNF-ja/SB_2, Hopland). Det er i desse områda kommunen gjennom arealplanprosessen har bestemt at ein ønskjer busetnad. Arealplanen skal gjennom dette mellom anna sikre busetting i denne delen av kommunen.

Statsforvaltaren i Vestlandet har også påpeikt følgjande omsyn den 22.12.20:

Det omsøkte området består av mark som er registrert som innmarksbeite og produktiv skog i markslagkart. Vi viser til at det eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Det nye huset skal også ligge rett ved samanhengande innmarksbeite på naboeigedomen. Fritt omsetjelege bustader tett opptil landbruksareal kan føre til konflikhtar kring støy og lukt frå landbruket. Kulturlandskapet vil også få eit meir bygd preg.

Alver kommune er i sterk vekst, noko som gjer det viktig å sikre planmessig styring av busetting og arealbruk i kommunen. Dersom det vert gitt dispensasjon vil eigedomen vere fritt omsetteleg, og kommunen har ingen styring med om framtidig busetting vil leggje press på sosial infrastruktur som til dømes barnehage, skule eller liknande. Busetting vil auke både bil- og gangferdsel i området. I tillegg er ikkje kommunal VA-trase for Holme-Tveit ferdigstilt. Kommunen kan ikkje utelukkande vurdere søknaden om frådelling for framtidig oppføring av bustad med utleige isolert, men må sjå det samla utbyggingspresset i kommunen og på staden i samanheng. Praksis må vere føreseieleg og omsynet til likehandsaming må takast i vare. Dersom kommunen seier ja til dispensasjon i føreliggjande sak vil det vere vanskeleg å peike på landbruksomsyn ved etterfølgjande søknader som grunngjeving for avslag.

På bakgrunn av det ovannemnde, og fordi kommunen har plikt til å legge vekt på uttalen frå Fylkesmannen i Vestland, kan vi ikkje sjå at vilkåra for å kunne gi dispensasjon som omsøkt er oppfylt.

Samla konklusjon:

Administrasjonen har kome til at omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon ikkje vil vere klart større enn ulempene. Vilråa for å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål i KDP Meland er dermed ikkje til stades i denne saka, jf. pbl. § 19-2.

Søknad om dispensasjon vert avslått.»

Det vert vist til at ein stillar seg undrande til at den planlagde bustaden kan føre til konflikhtar kring støy og ukt i frå landbruket. Det vil alltid kunne vere ein risiko, og det er noko ein som hovudregel lyt begrensa. Eit av momenta er at eigedomen vert fritt omsetteleg i det opne bustadmarkaden. Det vil sei at ein på sikt kan få konflikt ved eit eventuelt sal. Sjølv om intensjonen er at ein skal bu på eigedomen sjølve er det alltid ein risiko.

Eksisterande busetnad er etablert før gjeldande kommuneplan vart vedteken, og er difor ikkje samanliknbart med tanke på dagens situasjon. Kva gjeld godkjent bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad er det snakk om eksisterande bygningsmasse, og ikkje ein ny etablering. Det vert vist til at det ved eit avslag vert gjort usakleg forskjelsbehandling i saksbehandlinga. Vilråa for usakleg forskjelsbehandling er at det skal vere både rettsleg og faktisk likskap mellom sakene. Vilråa er kumulative, som betyr at begge vilråa må vere oppfylt. Rettsleg likskap gjeld lovverk og plangrunnlag på den tid vedtaket vart fatta.

Saker det vert vist til må vere like eller samanliknbare med tanke på dei faktiske og rettslege forhold. Kommuneplanen for tidlegare Meland kommune var gjennom ein revisjon i 2019. Det gjer at denne saka har eit

nytt plangrunnlag. Det er heller ikkje like saker. Det er dermed ikkje faktisk likskap mellom sakane og det ligg dermed ikkje føre usakleg forskjellsbehandling.

Området er gjerne godt eigna til både landbruk og bustad. Men ei bustadbygging i eit så pressa og attraktivt område må gjerast gjennom plan. Gjeldande kommunedelplan var vedtatt i 2019 og er difor forhaldsvis ny. I gjeldande plan er området sett av til arealføremål LNF. Det skal ikkje vere kurrant å gje dispensasjon frå nyare planar, mellom anna på grunn av faren for utholing i planverket. Eit anna moment er at planane skal vere forutseielege både for innbyggjarar og som verktøy i arealplanlegginga.

Landbruk viser i si uttale, datert 20.05.2021, at eigedomen den ønska parsellen skal delast frå er tidlegare delt i frå til bustadføremål og at omdisponering og deling av jordbruksarealet vart behandla den gongen bustadtomten vart oppretta. Vidare vil eigedomen synast som landbruksareal i gardskartet til det vert tatt i bruk til føremålet det er blitt frådelt til. Arealet er gjerne ikkje landbruk formelt sett, og det er ikkje store landbruksfaglege omsyn på akkurat det omsøkte arealet. Spørsmålet vert difor om ein skal tillata fortetting av området. Ei fortetting bør skje gjennom plan for å sikra god disponering av areala.

At ein ikkje eig eller at det ikkje er tomter til sals i same område er personlege omsyn som ikkje kan tillegkast vekt. Dette vil gjelde for mange i ulike områder i kommunen. Om ein skal legge desse momenta til grunn vil det vere stor fare for presedens. Det same vil gjelde dei andre personlege fordelane som nemnd i klaga. Ved vurderinga av fordelar og ulemper skal personlege omsyn tillegkast liten vekt, og samfunnsmessige omsyn tillegkast stor vekt.

Det er positivt at grunneigar og naboar ikkje er negativ til bustadbygging, men det må som nemnd ovanfor gjerast gjennom plan for å sikra gode løysingar på sikt. Eit moment oppi dette er for å kunne planlegge og lage gode løysingar knytt til potensielle konflikhtar til landbruket og for å sikre at dette ikkje er eit areal som kan nyttast til landbruk. Kommunen har ikkje noko å utsette på val av bustad, det er sjølve plasseringa i nærleiken av landbruket i eit LNF-område som er utfordrande i denne saka.

At infrastrukturen er svært god med både daglegvare, og barnehage og skule i nærleiken er positivt. Men det talar endå meir for at ein må sjå ei fortetting av området i eit større perspektiv, og at dette eventuelt må gjerast gjennom plan. Det vil medføre at ein kan kartlegge behov og moglegheiter på ein ryddig måte.

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

På denne bakgrunn rår rådmannen 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 grunngeven, 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 grunngevast, 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. Statsforvaltaren 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 § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. 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.
11. 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.

Vedlegg i saken:

21.05.2021	Uttale til klage	1560816
22.02.2021	klage på avslag	1515211
22.02.2021	Klage på avslag- dispensasjon - gbnr 312/19 Tveit nedre	1515210
01.02.2021	Avslag på søknad om dispensasjon for frådelling- gbnr 31219 Tveit nedre	1505668
05.01.2021	Uttale - Dispensasjonssøknad for oppføring av bustad med utleigedel - Fv 5314 - gbnr 312/19 - Alver kommune	1494020
29.12.2020	Uttale frå landbruk - søknad om deling og dispensasjon for nytt bustadhus GBNR 31219 Tveit nedre	1492573
22.12.2020	Uttale - Alver - 312/19 - Tveit nedre - oppføring av bustad - dispensasjon	1491881
01.12.2020	dialog VA avdeling og kart	1482004