



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Silje Sævik Bøe, 5557 2366

Vår dato
03.06.2014
Dykkar dato
08.05.2014

Vår referanse
2014/5916 423.1
Dykkar referanse
14/353

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Meland – gnr. 27 bnr. 2 - Moldekleiv - Frådeling av parsell

Vi viser til oversending frå Meland kommune, mottatt av Fylkesmannen i Hordaland 08.05.2014.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9 gjer Fylkesmannen følgjande

vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Meland kommune v/administrasjonen sitt vedtak av 05.02.2014, i delegert sak 02/2014.

Bakgrunn

Meland kommune v/administrasjonen gav 05.02.2014, delegert sak 02/2014, avslag på søknad om dispensasjon frå kommunens arealdel for deling av parsell for bustadformål frå gnr. 27 bnr. 2 på Moldekleiv.

Vedtaket blei påklaga av tiltakshavar Stein Olav Sagstad i brev av 26.02.2014.

Utval for drift og utvikling handsama saka på møte den 06.05.2014, sak 38/2014. Klaga blei ikkje tatt til følgje, og saka er sendt over til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Når det gjeld bakgrunn for saka elles, viser vi til saksdokumenta som vi legg til grunn at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl.) § 17 første ledd.

Fylkesmannens vurdering

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende, jf. fvl § 34. Klageinstansen kan enten stadfeste, gjere om eller oppheve kommunen sitt vedtak.

Omsøkte eigedom er definert som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til gjeldande kommuneplan (KPA). Det er søkt om frådeling til bustadformål utan tilknytning til stadbunden næring, og tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon frå arealdelen av kommuneplanen, jf. pbl § 1-6.

Det går fram av pbl. § 19-2 andre ledd at det ikkje kan gis dispensasjon *«dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir*

vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Etter forarbeida til regelen «*må det foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må veies opp mot ulempene*», jf. Ot.prp. nr.32 (2007-2008). Vidare må det «*foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon*». Dette inneber at det «*normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke*», jf. Ot.prp. nr.32 (2007-2008) s. 242.

Arealplanar gir uttrykk for ei konkret vurdering av arealdisponeringa for eit område på eit gitt tidspunkt. Vidare er arealplanar blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess, der ulike omsyn er vegne opp mot kvarandre av folkevalde organ. Det skal derfor mykje til for å fråvike ein gjeldande plan. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det viktig at endringar av betydning ikkje skjer ved dispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, sjå Ot.prp. nr.32 (2007-2008) s. 242.

Klagar gjer gjeldande at dispensasjonen ikkje vesentleg vil sette til side formåla med lova og ikkje vere i konflikt med landbruk-, natur- og friluftsinnteresser. Klagar uttalar at det tidlegare er blitt gitt løyve til frådeling til bustadformål frå eit område knytt til omsøkte eigedom. Vidare er infrastrukturen tilstrekkeleg for bygging av bustad. Klagar uttalar at omsynet til å hindre auka trafikk på fylkesvegen ikkje kan vektleggast dersom han blir gitt mellombels dispensasjon fram til vegen er utbetra.

Klagar seier vidare at tiltaket er i samsvar med eksisterande bruk av området og framtidige planar. Tiltaket vil ikkje vere til hinder for ei heilskapleg utvikling av bustadområdet i kommunen og i liten grad gi presedens for andre liknande saker. Tiltaket er ikkje i strid med statlege eller regionale retningslinjer for arealplanlegging, då tiltaket gjeld ein einskild bustad i eit område med allereie spreidd busetnad. Han viser også til at det i framlegg til ny kommuneplan er opna opp for eit område med spreidd busetnad i tett nærleik til omsøkte eigedom. Det blir også peikt på at tiltaket ikkje har negative konsekvensar for kringliggande bustadar, og at dispensasjon vil gjere det mogleg å bygge i samsvar med krava til universell utforming. Vi viser elles til klaga i sin heilskap.

Kommunen uttalar at sjølv om dispensasjonssøknaden i seg sjølv ikkje inneber tiltak som har negativ verkand på natur, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap, må søknaden vurderast i eit større perspektiv. Det blir peikt på at dispensasjon vil kunne sette til side rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging og skape uheldig presedens for liknande saker. Det blir uttala at etablering av bustadområder bør skje etter planprosessar og ikkje dispensasjonar. Kommunen viser til at omsyna bak LNF-formålet i første rekke er knytt til omsyn i høve areal- og ressursdisponering. Det er eit hovudformål å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, naturområde eller friluftsområde og å hindre oppstykking og fragmentering. Når det gjeld den nemnde dispensasjonen til frådeling gitt i 1985, seier kommunen at den saka blei vurdert etter eit anna regelverk, som i større grad enn pbl. av 2008 opna for dispensasjon. Sjølv om det i området finst ein del frådelte tomter som er nytta til bygging, ønskjer ikkje kommunen å gi løyve til frådeling av nye tomter av omsyn til infrastruktur og manglande plan for området.

Kommunen uttalar vidare at dispensasjon vil føre til at det blir auka trafikk på ein strekning som allereie blir vurdert som trafikkfarlig. Det blir peikt på at tiltaket dermed har negative verknadar for helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge. Kommunen viser til at utbygging bør skje i planlagde bustadområde, slik at det kan stillast krav om utbetring av vegen før utbygging kan skje. Kommunen har konsekvent avslått dispensasjonssøknadar som vil føre til ei auka, trafikale belastning langs Ådlandsvegen mellom Fossekrysset og Moldekleiv.

Arealdisponering til LNF-formål er gjort nettopp av omsyn til desse interessene, som landskapsomsyn, naturmiljø, friluft- og landbruksinteresser. Frådeling av parsell for bustadformål er dermed i strid med formålet i LNF-området i kommuneplanens arealdel, der det i utgangspunktet er forbod mot alle tiltak som ikkje er knytt til landbruket.

Kommunen har i plansamanheng tatt stilling til kva areal som skal avsettast til utbygging, og kva areal som skal brukast til LNF-formål. Sjølv om tiltaket gjeld ein einskild bustad i eit område med allereie spreidd busetnad, tilseier omsynet til ein heilskapleg planlegging av området at utviklinga ikkje bør styrast gjennom enkeltdispensasjonar. Kommuneplanen er blitt til gjennom ein omfattande prosess, der ulike omsyn er blitt vegne opp mot kvarandre. Som tidligare nemnd, skal det derfor mykje til for å fråvike ein arealplan.

Fylkesmannen finn at dispensasjon i denne saka vil kunne undergrave kommuneplanen som styringsverktøy, og vil også kunne skape presedens med omsyn til andre søknadar om dispensasjon. Ein diskusjon rundt planstatus og arealdisponering høyrer derfor heime ved neste rullering av kommuneplanen.

Fylkesmannen finn etter dette, i likskap med kommunen, at tiltaket vil kunne sette vesentleg til side omsyna som arealdisponeringa i kommuneplanen er tufta på. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane med ein dispensasjon vil vere klart større enn ulempene i denne saka. Dei kumulative vilkåra i det rettslege grunnlaget for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 er dermed ikkje oppfylte.

Klagar gjer vidare gjeldande at det heftar feil ved kommunen si sakshandsaming. Han peiker på at dispensasjonssøknaden skulle ha vore sendt på høyring og at saka er avgjort av feil mynde.

Kommunen uttalar at opplysningar på nettsidene til kommunen er meint å tene som generell informasjon og rettleiing. Desse er utan rettsleg bindande verknad for kommunen si handsaming av einskildsaker, med mindre noko anna følgjer av lov eller forskrifter. Kommunen seier at kommunen har plikt til å sende saker på høyring dersom det blir gitt dispensasjon, men ikkje når dispensasjon blir avslått, jf. pbl. § 19-1 fjerde setning. Når det gjeld administrasjonen sitt mynde til å gjere vedtak om dispensasjon etter pbl. § 19-2, viser kommunen til gjeldande delegasjonsvedtak frå kommunestyret av 24.06.2009.

Fylkesmannen sluttar seg til kommunens vurdering på dette punktet, og har ikkje ytterlegare merknadar. Det heftar etter dette ikkje feil ved sakshandsaminga til kommunen.

Fylkesmannen tek ikkje stilling til om infrastrukturen på omsøkte eigedom er tilstrekkeleg for bygging av bustad, sidan det ikkje kan gis dispensasjon frå arealplanen i denne saka.

Klaga har etter dette ikkje ført fram.

Fylkesmannen stadfester Meland kommune v/administrasjonen sitt vedtak av 05.02.2014, delegert sak 02/2014.

Fylkesmannens vedtak på side éin er endeleg, og kan ikkje påklagast vidare, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Svein Bjerkeng e.f.
underdirektør

Silje Sævik Bø
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Stein Olav Sagstad Drageneset 43 5918 FREKHAUG