



Frank Rune Dale
Sagstadvegen 67
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2962 - 17/9928

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
30.08.2017

Avslag - GBNR 24/7 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel - Oppføring av generasjonsbustad

Administrativt vedtak. Saknr: 135/2017

Tiltakshavar: Frank Rune Dale
Søknadstype: Søknad om dispensasjon, jf pbl § 19-2

SAKSUTGREIING:

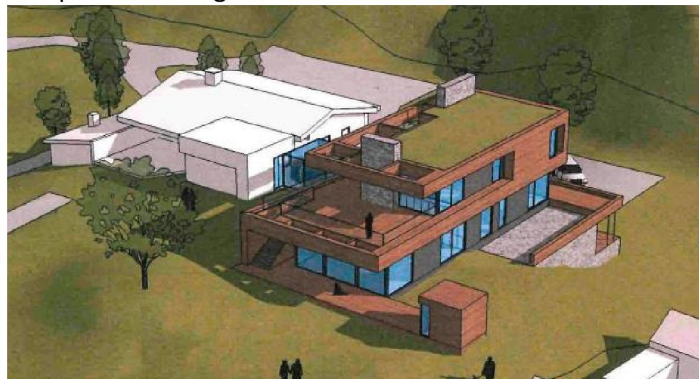
1. Saka gjeld:

Administrasjonen viser til søknad om dispensasjon frå LNFR-formålet (landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift) i kommuneplanen sin arealdel journalført motteke 24.03.17. Dispensasjonen skal legge til rette for oppføring av generasjonsbustad (kårhus) ved eksisterande våningshus på gbnr 24/7, Langeland i Meland kommune. På situasjonsplan vedlagt dispensasjonssøknaden er tiltaket vist slik:

Situasjonsplan:



Perspektivteikning:



Den nye bustaden er planlagt oppført med kopling til eksisterande bustad gjennom vinterhage/drivhus.

Under førehandskoferansen gjorde administrasjonen merksam på at den nye bustaden, vurdert saman med eksisterande våningshus, vil bli større enn 400 m² BRA. Dette er større enn føresegn 1.6.14 til KPA opnar for. Føresegn 1.6.14 gjeld generelt i kommunen. Tiltakshavar har gjort gjeldande at våningshuset og det nye kårhuset må vurderast som sjølvstendige bustader i høve til føresegn 1.6.14, men har søkt om dispensasjon òg på dette punkt for det tilfellet at kommunen ikkje skulle vere samd i denne vurderinga, sjå nedanfor.

Søknaden var komplett og klar for behandling ved mottak av dokumentasjon for nabovarsling og tilleggsmerknader frå tiltakshavar 07.08.2017.

2. Søknad om dispensasjon:

Gjennom skriv dagsett 24.03.2017 har tiltakshavar grunngitt dispensasjonssøknaden slik [utdrag]:

«Bakgrunn

Gbnr 24, bnr 7 er en landbrukseiendom som har vært i familien i flere generasjoner. Slik ønsker vi også at det skal være i fortsettelsen, selv om det vesentlige av bruket er regulert til andre formål eller utskilt fra bruket (Meland aktiv, Fosseskarvegen, parkeringsplass for Sagstad skule, deler av Frekhaug senter, Torvvegen og noe spredt bebyggelse).

Undertegnede med ektefelle sitter i utskiftet bo og nærmer oss pensjonsalder. Vi er så heldige at vår datter og svigersønn ønsker å overta eksisterende våningshus og det som er igjen av gården. De ønsker å drive hagebruk og vedlikeholde eiendommen slik det er gjort til i dag, i nær samarbeid med aktiv bonde som disponerer grasmarken. Min kone og jeg ønsker fortsatt å bo på bruket og bidra med vedlikehold og drift så lenge vi kan. Vi har lyst til å videreføre tradisjonene på gården, der bl.a. den eldre generasjon har fått bo livet ut.

Eiendommens størrelse

Eiendommen er i dag på ca 70 da + fellesområder for hovedbrukene på gnr 24, Langeland. Dyrket mark er ca 15 da og utmarken ca 55 da. 30 mål av utmarken er nylig avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Disse arealene er p.t. under regulering og vil bli utskilt fra hovedbruket. Etter regulering og fradeling vil det gjenstå ca 25 da av utmarken og eiendommen totalt vil være på ca 40 da.

Pågående planarbeid

Foruten reguleringsplanen nevnt ovenfor, som er under utarbeidelse av ABO arkitekter, har Statens vegvesen opplyst at de vil sette i gang reguleringsarbeid for gang og sykkelsti langs fylkesveien fra Frekhaug senter til Sagstad skule. Deler av fylkesvegen grenser til vår eiendom.

Eksisterende våningshus og det nye kårhusets plassering

Eksisterende våningshus er i dag plassert i et ca 4 da stort **hjørne** av eiendommen; og **innebygget og avgrenset fra gården** av boligfeltet Torvvegen i nord-nordøst, en stor eneboligeiendom i øst-sørøst, to eneboligeiendommer i sør-sørvest og en privat tilførselsvei (for flere boligeiendommer) i vest-nordvest.

Våningshuset har dermed en **tydelig avgrensing** fra resten av gården og driften av denne.

Dette avgrensede arealet er **uegnet til tradisjonelt landbruk pga plassering og størrelse**. Arealet er i dag opparbeidet som hageanlegg.

Kårhuset er tenkt plassert på sørøstsiden av våningshusets i ca 8 meters avstand fra dette, og ca 10-12 m avstand til grense for naboeiendom (enebolig). Kårhuset er plassert helt i sørøstgrensen av eiendommen. Plasseringen er valgt for å **unngå å legge beslag på arealer** som i dag benyttes til hage/park og som i en eventuell nødsituasjon kan omgjøres til et produktivt mindre hagebruk.

Plasseringen er også optimal i forhold til utsikts- og brukskvalitetene til eksisterende våningshus, sammenbundet med dette gjennom en felles vinterhage/drivhus.

[...]

Generasjonsboligen/ kårhusets størrelse:

Under forhåndskonferansen ble det påpekt at den nye boligen (kårhuset), sammen med eksisterende våningshus, vil bli større enn 400 m² og dermed i konflikt med kommunens bestemmelser om hvor stor en bolig kan være.

Søker vil her presisere at både våningshuset og det nye kårhuset begge er selvstendige boliger, selv om de har samme bruksnummer som gården. Vinterhagen, som er tenkt å binde sammen våningshus og kårhus, er det eneste som kan bidra til at dette blir sett på som én bolig. En løsning kan da være å unngå å bygge denne forbindelse, men det vil redusere en viktig sosial kvalitet ved begge boligene.

Sekundært søkes dispensasjon fra bestemmelsene i KPA kap. 1.6.14 om maks 400 m² samlet størrelse på bolig, garasje og uthus, da både våningshus og kårhus reelt må ses på som separate boliger.

Infrastruktur

Vei

Kårhuset vil benytte samme private tilførselsvei som våningshuset. Denne veien ligger i dalsøkket på baksiden av våningshuset langs nordøstgrensen mot boligfeltet Torvvegen. Her er det opparbeidet god plass til parkering, og det er god avstand til eksisterende våningshus. Det blir således ingen konflikt mellom tilkomsten til hverken våningshuset eller landbrukseieendommen om man legger tilkomstveien til kårhuset her.

Dersom Statens vegvesen (SVV) må godkjenne utvidet bruk av privat utkjørsel til fylkesvegen, kan vi opplyse at utkjørselen til fylkesvegen tidligere er opparbeidet i hht Vegvesenets gjeldende krav.

Om nødvendig blir det søkt SVV om utvidet bruk av eksisterende utkjørsel til fylkesvegen når denne søknaden er besvart og godkjent.

VA

Kommunalt VA anlegg med god kapasitet går i dag gjennom eiendommen og like forbi planlagt plassering av den nye boligen. Kårhuset vil koble seg på eksisterende private VA-anlegg som går fra våningshuset og frem til det kommunale VA anlegget.

Elektrisitet, tele og fiber

Her kan man velge ulike løsninger. Nærmeste koblingspunkt er jordkabler ved eksisterende våningshus eller graving av grøft frem til nærmeste koblingsskap/stolpe.

Søknad om dispensasjon

1. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (KPA) der de omsøkte arealer i dag er vist som LNF område
2. Det søkes eventuelt om dispensasjon fra KPA punkt 1.6.14 om maks samlet størrelse på 400 m²

A) Hensynet bak bestemmelsene

1) LNF-bestemmelsene. Hensynene bak bestemmelsene er å sikre landbruks, natur og friluftsinnteresser.

2) Boligens samlede størrelse. Hensynet bak bestemmelsen er å hindre store boliger. Begrunnelsen er noe uklar, men søker antar at plankravet trolig har sin årsak i at man ønsker å utnytte tomtearealer så optimalt som mulig (fortetting). Store boliger gir dårligere utnyttelse av felles infrastruktur.

B) Tilsidesettes hensynet ved at dispensasjon gis. Hvorfor / hvorfor ikke?

1) LNF-bestemmelsene. Slik vi har forklart ovenfor er arealet en del av et hageanlegg og ligger slik til at det ikke på noen måte er til hinder eller ulempe for landbruket eller driften av gården, ei heller tilkomst til driftsbygning og våningshus. Arealet er ikke egnet til landbruksformål pga. beliggenheten i forhold til annen bebyggelse. Arealet har ingen interesse som offentlig natur- og friluftsområde.

Under forhåndskonferansen ble det vist til Skog og Landbruket sitt gårdskart AR5m, der plassering av ny bebyggelse, som angitt i vedlagt situasjonskart, ikke vil kreve behandling etter jordloven § 9 eller 12.

Etter søkers mening er det ikke kommet frem noen landbruks- eller friluftsfaglige argumenter mot å kunne innvilge dispensasjon fra KPA, der arealet i dag er avsatt til LNF område. Det er snakk om å benytte et allerede innbygget hageareal ved våningshuset og må ses på som en fortetning, noe kommunen tidligere har oppmuntret til i dette området. Det er tatt særlige forholdsregler ved plasseringen for å unngå å benytte hagearealer som i fremtiden kan gjøres om til produktivt landbruk. Arealet til den nye kårboligen blir ikke fradelt hovedbruket.

Gården er pr definisjon ikke et aktivt bruk pga størrelsen, men er veldrevet i samarbeid mellom eier og aktiv nabobonde.

2) Boligens samlede størrelse. I vårt tilfelle er det snakk om å bygge et kårhus tett opp til et eksisterende våningshus. I forhold til bestemmelsene i KPA må boligene ses på som separate boliger.

C) Fordeler ved at dispensasjon gis

Fordelene er åpenbare med tanke på drift og vedlikehold av bruket, der flere generasjoner kan dele på oppgavene, lære av hverandre og være tradisjonsbærere. De overveiende fordelene er imidlertid av sosial- /trivselsmessig art, der generasjonene kan bo nært hverandre. Her kan man delta i barnepass og ha tett sosialt samvær i gode så vel som vanskelige tider. For samfunnet kan det bety betydelig sparte utgifter til sykefravær (familiær avlastning) og det å kunne ha familien tett rundt seg i alle livets faser.

C) Ulemper ved at dispensasjon gis

Søker har ikke maktet å identifisere, eller fått opplyst, noen argumenter mot at dispensasjon bør kunne gis.

D) Er det overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon?

I Plan og Bygningsloven § 19 heter det at «dispensasjon kan gis dersom fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene».

Som vi har redegjort foran har vi ikke funnet argumenter for at det er noen ulemper med å gi dispensasjon. *Fordelene* er det redegjort grundig for og er dermed *klart i overvekt.*»

Administrasjonen viser til søknaden med vedlegg i sin heilskap.

3. Nabovarsling:

Dispensasjonssøknaden blei nabovarsla pr epost 26.05.2017 i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader.

4. Høyringsuttaler og tilsvar frå tiltakshavar:

Gjennom pbl. § 19-1 er det bestemt at regionale og statlege myndigheiter skal ha høve til å uttale seg før kommunen eventuelt gir dispensasjon frå planar som vedkjem deira saksområde. Vidare følgjer det av pbl. § 19-2 at kommunen ikkje bør gi dispensasjon dersom slik statleg eller regional myndigheit har uttala seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Omsøkt dispensasjon har vore sendt til sektormynde for uttale ved høyringsbrev av 04.04.2017.

Fylkesmannen i Hordaland har i skriv datert 20.04.2017 rådd frå dispensasjon med følgjande grunngjeving [utdrag]:

«Saka gjeld søknad til generasjonsbustad/kårhus på gnr. 24 bnr. 7 på Langeland. Søknaden krev dispensasjon frå LNF-føremålet og storleikskrav for bustad i føresegn 1.6.14. I oversendinga frå kommunen er det ikkje tatt konkret stilling til dispensasjonsspørsmålet.

Grunnen til at kårhuset krev dispensasjonsbehandling krev dispensasjonsbehandling frå LNF-føremålet, er at bruket er for lite til at det opnar for hus nr. 2 etter jordlova.

Det er fleire forhold med søknaden som gjer at Fylkesmannen vil **rå i frå** at dispensasjonar blir gitt:

- Kommunen må prioritere allereie regulerte bustadområde i staden for spreidde bustader innanfor LNF-føremålet. Nær opp til omsøkt eigedom er det eit regulert bustadområde. Nye bustader bør difor leggest til dette bustadområde, og ikkje til LNF-områda.
- Omsøkt bustaden er lagt veldig nær dagens bustad på eigedomen. Dette vil kunne føre til ulemper for drift av eigedomen.
- Bustaden er gitt eit stort bygningsvolum som går vesentleg utover kommuneplanføresegnene for bustader innanfor LNF-føremålet. Det er viktig at kommunen følgjer opp denne kommuneplanføresegna, og legg til rette for bustader som kjem minst mogleg i konflikt med LNF-føremålet. Storleiken på bustaden gjer at den vil ha negativt innverknad på kulturlandskapet i området.»

Statens vegvesen (SVV) har i skriv datert 27.04.2017 rådd frå dispensasjon med følgjande grunngjeving [utdrag]:

«Planstatus

Eigedom gnr. 24 bnr. 7 Langeland er i dag på om lag 70 da. Om lag 30 da av eigedomen er dei seinare åra avsett til bustadbygging i kommuneplanens arealdel, og grunneigar planlegg i følge søknaden å dele det arealet frå eigedom gnr. 24 bnr. 7.

Resten av eigedomen, ca 40 da, er framleis LNF-område. I denne saka meiner Statens vegvesen at Meland kommune må avgjere om eigedomen fortsatt har ei drift som gjer det naudsynt med kårbustad. Basert på at vi har motteke saka som ein dispensasjon frå LNFformål, ser vi på saka som ei ordinær bustad-sak.

«Trafikale tilhøve

Statens vegvesen har i fleire uttaler til arealplaner og dispensasjonssøknader i dette området framheva at fv. 244 mellom Frekhaug og Sagstad skule ikkje har tilfredsstillande tilhøve for mjuke trafikantar, og at vi difor er negativ til nye tiltak som skaper meir biltrafikk på denne strekningen. Slik tilhøva er no, vil all bustadbygging i dette området vere bilbasert, og situasjonen vert verre for dei som går/syklar langs vegen når talet på biler aukar.

Negative verkander av ein dispensasjon

Dei trafikale tilhøva i området vil verte forverra av ein dispensasjon i denne saka. Dette vil vere ei klar ulempe som vi ber om at kommunen legg vekt på i si vurdering. Vi viser vidare til at samfunnsmessige tilhøve skal vege tyngst i dispensasjonsvurderinga.

Konklusjon

Av omsyn til trafikktryggleiken for dei mjuke trafikantane langs fv. 244, og mål om auka del gåande og syklande, vil Statens vegvesen rå ifrå at kommunen gir dispensasjon i saka.»

Det er ikkje motteke merknader frå Hordaland fylkeskommune.

Tiltakshavar har i skriv datert 03.08.2017 tatt til motmæle mot uttalene frå Fylkesmannen og SVV.

Tiltakshavar sine kommentarar til uttalen frå Fylkesmannen:

1. *Kommunen må prioritere allerede regulere områder som bl. annet ligger tett opp til omsøkte eiendom. Nye boliger må plasseres der.*

Kommentar: På det nevnte avsatte nye boligområdet har vi fått opplyst at det vil bli rekkefølgekrav i forhold til gang og sykkelsti fra Fossemymra mot Frekhaug Senter. Tidspunktet for oppjusteringen av denne veistrekningen er det ingen som kan fortelle oss. Det arbeides med en løsning innenfor Nordhordlandspakken, men der er det ikke satt av penger til å ferdigstille prosjektet. Vi kan derfor regne med at en løsning på veiproblemet kommer så sent at det ikke vil være en løsning for oss. Dersom ny bolig ikke står ferdig innen en 3-5 års periode, blir det neppe aktuelt for oss å bygge i det hele. Dette skyldes selvsagt vår alder og at det er i den fase vi og vår datter/svigersønn nå er i, at vi kan ha gjensidig glede av å planlegge, utvikle og drive eiendommen sammen, som storfamilie, og danne grunnlag for at også generasjonen etter oss kan gjøre det samme.

Det er noe helt annet å kunne ta ansvar for en eiendom man eier, bor på og driver i fellesskap, eller om man bor på og eier hver sin eiendom. Vi forstår derfor ikke fylkesmannens argumentasjon på dette punktet.

Vi mener videre at Fylkesmannen er uvitende om de stedlige forholdene når han så sterkt fokuserer på at dette er et LNF område. Når det gjelder Landbruk har det aktuelle arealet ingen verdi hverken i dag eller i fremtiden pga plassering og topografi. Som Naturområde har arealet knapt nok, eller bare delvis, verdi som hage for dem som bor på gården, og ingen verdi for allmennheten. Som Friluftsområde har det heller ingen verdi, i og med arealet i dag er en del av et hageanlegg, inneklemt mellom boliger på alle sider. Pr i dag er området delvis et vedlikeholdsproblem for Landbrukseiendommen og helt uten nytteverdi.

2. Omsøkt bolig ligger svært nær dagens våningshus

Kommentar: I vår søknad har vi brukt en del energi på å beskrive hvorfor den nye boligen er plassert nettopp slik det fremgår av situasjonsplanen. Det ser ikke ut til at fylkesmannen har lest våre argumenter for denne plasseringen. Vår og våre rådgiveres konklusjon er at dette er den mest optimale plassering den nye boligen kan ha i forhold til eksisterende våningshus, særlig med tanke på å hindre ulemper for driften av gården/eiendommen. Vi kan ikke se at våre argumenter overhode er hensyntatt, noe en befarung helt klart vil kunne bekrefte.

Vi gjentar at den nye boligens plassering ikke vil ha noen dokumenterbare driftsmessige ulemper for gården, samt at boligen er plassert 8 m fra eksisterende våningshus, noe som er helt i tråd med generelle retningslinjer for bygging i boligfelt og som derfor ikke er et argument i denne sammenheng.

3. Boligens størrelse

Kommentar: Vi har valgt å kalle den nye boligen sammen med eksisterende våningshus en generasjonsbolig, men i praksis er dette to selvstendig boliger, slik det fremgår av situasjonsplanen. Vi har valgt å knytte eksisterende våningshus sammen med det nye kårhuset med en felles vinterhage/drivhus, noe vi mener kan bli en fin kvalitet både aktivitetmessig og sosialt for både

eksisterende våningshus og det nye kårhuset. Er dette et problem, kan vi selvsagt kutte ut vinterhagen, og da er dette utvilsomt to selvstendige boenheter som ikke overskrider noen arealgrenser.

Tiltakshavar sine kommentarer til uttalen frå SVV [utdrag]:

«1. Planstatus

Kommentar: SVV har valgt å se på dispensasjonen som en ordinær bolig-sak. Ut fra gårdens størrelse er dette etter gjeldende regler selvsagt rett. Vi vil imidlertid legge til at en av grunnene for at neste generasjon ønsker å bosette seg på gården, er mulighetene for å få til en alternativ drift på gården innen overnatting /servering/kurs/konferanser. Planene her er på et meget tidlig stadium, men vi vil om kort tid fremme en søknad om nettopp slik drift. Vi never i den forbindelse at vi allerede har fått avsatt areal for serveringssted på gården og vi ønsker også å fremme søknad om ombygging av eksisterende uthus til overnattingsformål/gardsturisme og kurs/konferanser. For neste generasjon er det helt vesentlig at de har en forutsigbarhet nå, om de kan få overta og bo på gården, og om vi som familie kan utvikle dette i felleskap.

2. Trafikale forhold

Kommentar: Vi er alle kjente med at trafikforholdene på FV 244 er problematiske og at veien bør oppjusteres med fortau, selv om det finnes gode forhold for gående i umiddelbar nærhet om man benytte gangvegen over Bustølen, som de aller fleste gjør. Problemet er at man velger å kjøre barna til skolen i stedet for å la dem benytte eksisterende gangveg. Det samme gjelder biltrafikken til Meland Aktiv. Vi finner det imidlertid helt urimelig at vi som har bodd i området i generasjoner, lenge før det ble bygget skoler og idrettsanlegg, skal måtte lide for at det offentlige ikke har villet prioritere oppgradering av denne veien. At det ikke er stilt tilsvarende krav i forbindelse med utvidelsen av Sagstad skole som nå pågår, samt utvidelsen av Meland Aktiv som er under regulering, virker helt merkelig, særlig tatt i betraktning at vi i sin tid vederlagsfritt gav grunnareal til idrettsanlegget og tilhørende veigrunn til nødvendig omlegging av Fosseskarvegen. Når det er sagt ønsker vi begge disse nye prosjektene velkommen, men vi opplever forskjellbehandlingen urettferdig og provoserende.

3. Negative virkninger av dispensasjon

Kommentar: Vi vil opplyse at nåværende bolighus i sin tid ble bygget og godkjent som en generasjonsbolig. Det er allerede idag to selvstendige boenheter i boligen. Av ulike årsaker ble ikke generasjonsleiligheten tatt i bruk som bolig, da forrige generasjon valgte å bo i egen bolig som ble utskilt fra gården med eget bruksnummer, (som del av arveoppgjør) da vi overtok gården. Dessverre er den nå solgt ut av familien. Generasjonsleiligheten i eksisterende våningshus har imidlertid i alle år fungert som kontor for undertegnede selskap. Vi vil hevde at det ikke vil bli økt trafikk til boligen ut over det som tidligere er godkjent. I dag er det betydelig trafikk til kontoret, både varelevering og besøkende. Dette vil opphøre når den nye kår-boligen tas i bruk. Etter vår vurdering kan eksisterende generasjonsleilighet tas i bruk som bolig når som helst uten at det søkes om dette, men leiligheten er på kun 60 m² og dekker ikke det behovet vi dag har for generasjonsbolig.

Det vi i realiteten søker om, er at generasjonsboligen flyttes over i et nytt kårhus i stedet for i samme bolig. Vi kan derfor ikke se at det vil medføre økt trafikk til gården («forverra trafikktilhøve») som følge av at generasjonsboligen flyttes over i en ny kårbolig.

Når det gjelder «samfunnmessige tilhøve» blir altså ikke disse forverret ved å gi dispensasjon, men tilsvarende som i dag.

Vi vil også hevde at når det gjelder «samfunnsansvar» har vår familie bidratt betydelig (ref. Meland Aktiv og Fosseskarvegen) og at vi som privatpersoner bør kunne stole på at det er likebehandling i forhold til veispørsmålet mellom private og offentlige når forholdene og forutsetningene ellers er identiske.»

Avslutningsvis skriv tiltakshavar:

«Til sist vil vi vise til at det for mindre enn 5 år siden ble gitt dispensasjon på å skille ut boligtomt på vårt bruk (Sagstadvegen 63). Også dette var del av et arveoppgjør. Forutsetningene var da de samme som nå, bortsett fra at det i ettertid er foretatt utvidelse av Sagstad skule og Meland Aktiv, samt at vi primært ikke ønsker å skille ut kårhuset i et eget bruksnummer, nettopp for å hindre at «kårhus» senere selges ut fra gården.

Vi vil med dette fastholde vår søknad og ser ikke at hverken SVV eller FiH har kommet opp med argumenter som skulle tilsi at søknaden bør avvises.

Fordelen med å godkjenne søknaden oversiger langt ulempene både for oss som søkere og våre naboer, samt at det ikke vil ha negative virkninger for samfunnet generelt. Velger administrasjonen likevel å frarå søknaden, ber vi om at den blir behandlet politisk, ut fra de nye reglene om at lokaldemokratiet skal ha større makt i slike saker enn Fylkesmannen.»

Administrasjonen viser til høringsuttalene og skrevet frå tiltakshavar med vedlegg i sin heilskap. Desse følgjer saksdokumenta.

VURDERING:

1. Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 24/7 er ein landbrukseigedom på 77138 m². Deler av eigedomene er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) regulert til bustad. Omsøkt tiltak ligg i område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR).

I LNFR-områda gjeld det eit generelt forbod mot byggjetiltak som ikkje er tilknytt stadbunden næring (landbrukstiltak), slik at oppføring av nytt bustadhus i dette planområdet er avhengig av dispensasjon frå KPA. Oppføring av kårbolig kan vere i samsvar med LNFR-formålet, men berre dersom bygget er naudsynt av omsyn til driften av garden. Det er ikkje tilfelle i føreliggjande sak. Administrasjonen legg til grunn tilsvarende rettsleg utgangspunkt i eit tilfelle som det føreliggjande, der den nye bustaden blir omsøkt som tilbygg til eksisterande våningshus. Nokon avgjerande skildnad mellom omsøkt tiltak og til dømes ein frådelingssøknad, eller søknad om oppføring av separat kårbolig på eigedom, kan administrasjonen ikkje sjå at det er. Tiltaket krev difor dispensasjon som omsøkt frå arealformålet i KPA.

I føresegn 1.6.14 til KPA er det stilt krav om at samla bruksareal for bustad, garasje og uthus ikkje skal vere meir enn 400m² BRA. Tiltakshavar har – etter råd frå administrasjonen – søkt om dispensasjon frå denne føresegna for det tilfellet at kommunen meiner den gamle og den nye bustaden må vurderast samla. Etter å ha vurdert innsendte teikningar og skildringar av planlagt bygg, vurderer administrasjonen at desse bustadene etter registreringsinstruksen for matrikkelen vil bli å vurdere som to einebustader i kjede (kjedehus/bygningstype 133). Slike kjedehus skal ha eigne bygningspunkt i matrikkelen og blir registrert som sjølvstendige bustader i høve til bygningsstorleik mv. Dette inneber etter administrasjonen sitt syn at det ikkje er rett å stille krav om dispensasjon frå føresegn 1.6.14 til KPA.

2. Dispensasjon - Vilkår og vurdering:

2.1 Vilkår (rettsleg utgangspunkt):

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. Det vert særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd, som båe må vere oppfylte for at kommunen skal kunne gi dispensasjon:

1. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak enten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side. Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.
2. Fordelane med å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det er i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne tilleggast vekt i denne vurderinga.

Ved dispensasjonsvurderinga skal formålet med plan- og bygningslova leggast vekt på, jf pbl § 1-1. Her heiter det m.a. følgjande:

«Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. (...) Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Som ledd i denne målsettinga er kommunen i medhald av pbl § 11-5 pålagt å utarbeide ein samla plan for all arealdisponering innanfor kommunegrensene (KPA). Gjennom den lovstyrte prosessen som ligg til grunn for slike arealplanar skal både kommunen og regionale og statlege myndigheiter ta i vare ei lang rekkje oppgåver og omsyn. I lovforarbeida til plan- og bygningslova av 2008 er det i den samanheng uttala følgjande, jf Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.»

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i

planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

Heimelen til å dispensere frå arealplanar – som alternativ til ny planprosess – er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje blei teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for den gjeldande arealplanen. Den klåre hovudregelen er likevel at endringar i ein vedtekte arealbruk må skje gjennom ny planprosess og ikkje ved stykkevis fråvik av planar gjennom dispensasjonar.

På bakgrunn av dei same omsyna stiller pbl. § 19-2 fjerde ledd følgjande krav til kommunen si behandling av dispensasjonssakar:

«Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Både Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen har rådd frå dispensasjon i denne saka.

2.2 Vurdering:

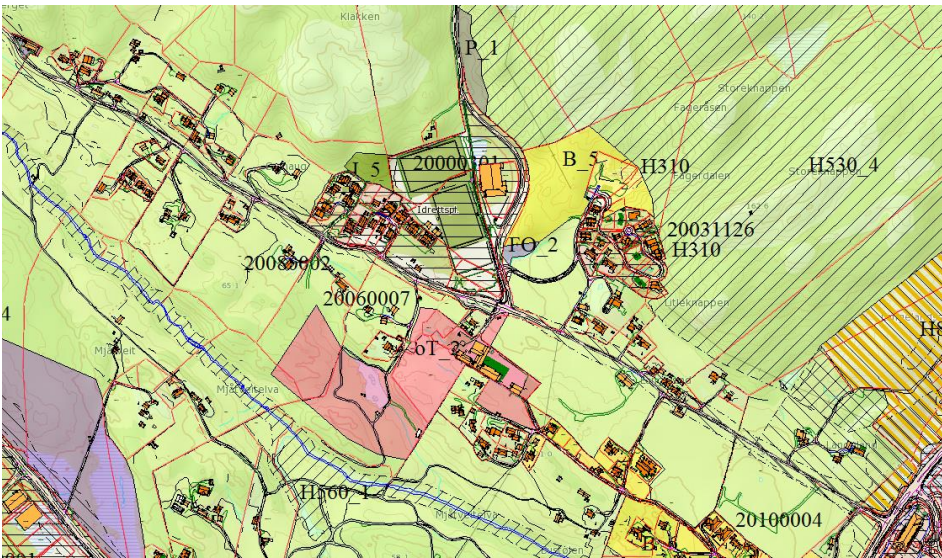
Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegna det blir søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (planomsyn)
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne og landskapsverdiar
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Trafikktryggleik
- Likebehandling og moglege presedensverknader
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av eventuell dispensasjon

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstykking av landbruksareal og grønstrukturar og elles legge til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagde område der infrastruktur og heilskaplege løysingar blir ivareteke. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Gjennom vedtaking av kommuneplanen blei det avsett fleire område rundt Frekhaug til nye bustadfelt. Det er ikkje lagt opp til fortetting av LNFR-områda i randsona av desse. Dette var eit bevisst val i planprosessen. Omsøkt eigedom grenser mot utbyggingsområde omfatta av *Reguleringsplan for Langeland* (arealplanid 125620031126). Dette planområdet er i stor grad ferdig utbygd. I forlenging av det eksisterande utbyggingsområdet på Langeland blei det i kommuneplanen avsett eit nytt bustadområde (B_5). Oppføring av nye bustader i området bør som utgangspunkt skje innan for dei avsette bustadområdene.

Utsnitt av KPA (oversikt):



Når det gjeld konsekvensane av dette einskilde tiltaket isolert knytt til landbruks-, natur- og friluftsomsyn, er administrasjonen langt på veg samd med tiltakshavar i tiltaket i seg sjølv ikkje inneber ei vesentleg tilsidesetting av desse. Den nye bustaden er planlagt oppført på eksisterande gardstun på ein måte som ikkje vil vere til hinder for drift av eigedomen. Bygget blir heller ikkje plassert på dyrka eller dyrkbar mark. Nokon natur- eller friluftssinteresser for allmenta er det heller ikkje på staden.

Vurdert i eit større perspektiv er det viktig at ikkje kommuneplanen gjennom dispensasjonar blir fråvike på ein slik måte at planen mister verdi som styringsverktøy for kommunen. Det er mange eigedomar attmed Sagstadvegen der det vil kunne vere aktuelt å oppføre nye bustadhus på eksisterande bustad- og landbrukseigedomar utan at desse vurdert isolert vil vere vesentleg i konflikt med LNFR-omsyna. Samla sett vil dette opne for en fortetting i desse områda som ikkje er planstyrt og som kommuneplanen ikkje legg opp til. Områda ligg nær Frekhaug sentrum og det er påreknleg med auka press mot dispensasjonar for oppføring av nye bustader i desse områda.

Administrasjonen meiner difor at faren for å skape ei uheldig presedens talar i mot dispensasjon i saka. Dersom kommunen gir løyve til frådeling og bustadoppføring i føreliggjande sak, vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader på Sagstad på ein saklig måte som ikkje vil innebere ulikehandsaming. Kommuneplanen i Meland er nyleg vedteke etter ei omfattande planprosess. Det er som nemnd viktig for kommunen at denne ikkje gjennom dispensasjonar gradvis mister sin verdi som styringsverktøy.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom klagen er godtgjort at dispensasjon som omsøkt vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Tiltakshavar har peikt på familiære fordelar ved å etablere ein ny bustadtomt på eigedomen, drifts- og vedlikehaldsfordelar, samt mogleggjering av framtidig næringsutvikling på eigedomen. I forarbeida til lova er det presisert at veginga av fordelar og ulemper skal byggje på ei objektiv vurdering. Ved ein slik vurdering er det først og fremst samfunnsmessige omsyn og fordelar /ulemper av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggjast, medan individuelle forhold normalt ikkje bør ha avgjerande betydning.

Administrasjonen har forståing for at familiære omsyn er viktige for tiltakshavar, og at den vektig av fordelar og ulemper som lova legg opp til kan framstå formalistisk for den einskilde grunneigar. Det er likevel slik at det i dei fleste dispensasjonssaker vil gjera seg gjeldande liknande gode grunner for

grunneigarane for å kunne ønskje å oppføre nye bustader, til dømes til neste generasjon, på sine eigedomar.

Ei betre utnytting av eksisterande infrastruktur vil kunne vere eit relevant omsyn i ein skilde dispensasjonssakar, men då saman med andre omstende som samla sett tilseier at fordelane ved å dispensere – i staden for ein meir heilskapleg planprosess – vil vere «*klart større*» enn ulempene. Det er etter administrasjonen sitt syn ikkje tilfelle i denne saka.

I tillegg har Statens vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland rådd frå dispensasjon. Kommunen bør normalt følgje sektorstyremaktene sine råd, jf pbl § 19-1, dersom desse er tufta på ei konkret og sakleg vurdering. Kommuneadministrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å overprøve dei faglege vurderingane som har kome til uttrykk gjennom desse høyringsuttalene.

Når det særskilt gjeld vegtilkomst til eigedomen, vil omsøkt tiltak innebere krav om løyve til endra/utvida bruk av eksisterande avkjørsle til fylkesveg (Sagstadvegen). Det er Statens vegvesen som er vegmynde etter veglova og som må gi løyve, jf veglova § 40, 2. ledd. Eit slikt løyve er ein absolutt føresetnad før det kan bli gitt rammeløyve for bustadoppføring, jf pbl § 27-4.

Tiltakshavar har opplyst at søknad om løyve til utvida bruk av avkjørsle vil bli omsøkt og løyst etter at dispensasjon er gitt. Statens vegvesen har rådd frå dispensasjon i føreliggjande sak. Dette er i samsvar med vegvesenet sin praksis for trafikkaukande tiltak til Sagstadvegen. Praksisen er grunnleggjande med at det ikkje er fortau langs vegen og at situasjonen difor ikkje er tilfredsstillande for mjuke trafikkantar til og frå Sagstad skule. Fortau langs denne vegen er mellom anna eit rekkefølgjekrav i kommuneplanen før utbygging av område B_5 i kommuneplanen.

Sjølv om det ikkje er ein føresetnad for dispensasjon at det ligg føre løyve etter veglova § 40, 2. ledd, meiner administrasjonen generelt at det er uheldig å gi dispensasjonar der vegspørsmålet ikkje er løyst, særleg der Statens vegvesen som sektormynde i tillegg har rådd frå dispensasjon.

3. Konklusjon:

Samla sett vurderer administrasjonen at både omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå og omsyna bak loven elles vil bli sett vesentleg til side gjennom ein dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen at det ikkje er sannsynleggjort at dispensasjon som omsøkt vil ha «*klart større*» fordelar enn ulemper, men snarare medfører ei overvekt av plan- og arealdisponeringsmessige ulemper.

Vilkåra for å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål i KPA er dermed ikkje til stades, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen), avslår Meland kommune søknad om dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel som omsøkt gjennom søknad journalført motteke 24.03.2017, supplert 07.08.2017. For grunngeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

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

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, 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 skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det blir 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 for saksbehandlinga blir ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det blir 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

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.