



Cardo 8614 AS
Øvre Blekeveien 20
5003 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1874 - 18/22059

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

Dato:
23.10.2018

Avslag - GBNR 15/6 - Søknad om dispensasjon frå LNF-formål i KPA for frådelling av to bustadeigedomar

Administrativt vedtak. Saknr: 282/2018

Tiltakshavar: Heineken Eiendom AS / Eikanger Bygg AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon, jf pbl § 19-2

SAKSUTGREIING:

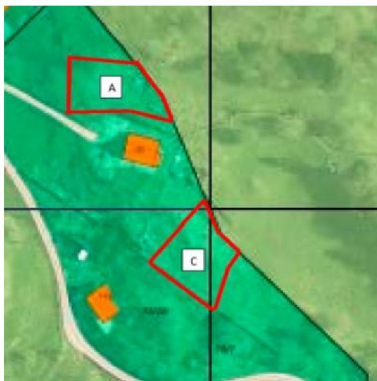
Saka gjeld:

Det blir vist til søknad frå Heineken Eiendom AS / Eikanger Bygg AS (tiltakshavar), representert ved Cardo 8614 AS, om dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel (KPA), jf pbl § 19-2. Søknaden gjeld frådelling av to nye einebustadtomter på Hopland i Meland kommune.

Søknad om dispensasjon:

Gjennom skriv journalført motteke 10.09.2018 blei søknaden redusert frå tre til to tomter:

KPA:



Markslagskart AR5:



Dispensasjonssøknaden er grunngitt av tiltakshavar gjennom brev av 12.07.2018 (utdrag):

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

Argumentene/fordelene ved søknaden er:

- At søker kan få en forventet tro på økonomi til fremføring av bredbånd til egen eiendom, som også utløser bygden. Denne er bestilt hos leverandør og står på vent til han har nødvendig tro på at KPA blir å komme til anvendelse qua angår bygdens utvikling med noen nye boliger, herav 1-3 hos ham.
- At søker kan få en nødvendig tro på å ruste opp avløp til nybyggstandard med rensing, framfor bare å vøle eksisterende anlegg for våningshuset.
- At søker får økonomi i eiendommen til å starte vøl av de mest verdifulle kulturminnene der, jmf SEFRAK. Det å la eiendommer med stort kulturvernansvar og byrde utvikle noe for å finansiere er benyttet mange steder i Norge, for eksempel på anlegg under Riksantikvaren som Gudbrandsgard i Sudndalen.
- At søker får tro på en økonomi som gir overskudd, samt etter hvert beboere, som kan ta del i å opprettholde sentrale trekk i kulturlandskapet, jmf Kirkevegen, og alle SEFRAK registrerte anlegg i inn og utmark. Mange av disse er i områder som står i fare for gjengroing.

Fradeling før det er klart for byggesak er vesentlig fordi både vøl av kulturminner og bruk av den dyrkbare marken og opprettholdelse av kulturlandskap krever økonomi, økonomisk tro på prosjektet. Fyllingsnes har nå jobbet for en viss utvikling gjennom KPA høringen, med positivt resultat for bygden, som så ble begrenset ved tilleggsbehandling rekkefølge om hovedveg/kryss. Nå har en sett at både avløp, kulturminner og kulturlandskap har lidd under å vente på en utvikling som kan gi økonomi i eiendommen til å ta et løft for fellesskapets verdier. En fradeling av fra en til tre tomter vil bli et betydelig positivt signal, som gjør at Fyllingsnes kan risikere midler for å påbegynne nevnte positive tiltak.

Tiltaket er nabovarslet, se vedlagte liste over naboer og kvittering, samt gjenpart av varslingsbrev. Dette ble administrert av Cardo 8614 AS for grunneier og tiltakshaver. Det innløp ingen merknader.

Nokre nærare opplysningar om de to parsellane søknaden no gjeld blei gitt i brev datert 07.09.2018:

Om tomt A: 730 m², formelt marklag i all hovedsak innmarksbeite, denne er i realiteten skrin fastmark/stein, det er stein fra bygningsrester og annet spredt utover. Den er ikke på noe som helst mulig måte verken beite eller mark som kan slås, men en forstår at dispensasjon må søkes ut fra det formelle kartet. Dog fremgår jo også steinformasjonene delvis av kartet. Spredt boligbygging i KPA

Om tomt C: 758 m², innmarksbeite, det er lite jordsmonn, men en synlig stein/haug/skrent på del av tomten. Den er lokalisert inne i det gamle tunet, da det er gjenstående eldre håndverks og driftsbygninger både under og over den. Den har i praksis en viss begrenset mulighet til å inngå i sammenhengende beite, men en vil påpeke at en normalt verken på grunn av menneskehelsen og dyrehelsen ønsker at beitet skal strekke seg så tett på våningshuset og driftsbygninger og verkstedsbygg. Det har vært dødsfall for beitende dyr fra nabobruk nettopp i dette området. Innenfor spredd busetnad i KPA.

Som det fremgår av hovedsøknad og overnevnte har en søkt å redusere søknaden for å forenkle dispensasjonsgrunnlaget, både hva angår antall tomter og hver tomt.

En ber om at søknaden blir behandlet i forhold til denne revisjon av søknaden, med kun to tomter vist i KPA kart og markslagskart. En ber videre om at dersom kommunen ikke finner å kunne gi dispensasjon til to tomter, eller finner kun en av dem å kvalifisere for en positiv behandling, om at en da vurderer å dispensere bare for 1.

For grunngjeving av søknaden blir det vist til denne i sin heilheit.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 15/6 er ein mindre landbrukseigedom med eit matrikkelregistrert areal på om lag 17,6 daa. Parsellane som er søkt frådelt som bustadtomter ligg i KPA som LNF-spreidd bustadområde på Hopland (SB_2). I dette området er det på dei vilkår som går fram av føresegn 3.2 til KPA lov å dele frå og bygge totalt 4 nye bueiningar på fråskilte parsellar.

Omsøkt areal gjeld i sin heilskap areal som i markslagskart AR5 er klassifisert som innmarksbeite. Dette er i strid med føresegn 3.2 til KPA, som bestemmer at det ikkje kan byggast mellom anna på samanhengande innmarksbeite. Tiltaket krev difor dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen.

Det gjeld rekkefølgekrav om etablering av planskilt kryssing på Holme før igangsetting av byggearbeid innanfor dette spreidd-området, men ikkje frådelling, jf føresegn 1.5.6 til KPA.

Tiltaket krev vidare samtykke til omdisponering etter lov om jord (jordlova) § 9 og deling etter jordlova § 12.

Nabovarsling:

Dispensasjonssøknaden blei nabovarsla 09.08.2018 i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre nabomerknader.

Høyring:

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 rår frå dispensasjon. Omsøkt dispensasjon har vore sendt til sektormynde for uttale ved høyringsbrev av 11.09.2018.

Fylkesmannen i Hordaland har gjennom uttale datert 08.10.2018 rådd frå dispensasjon med følgjande grunngjeving [utdrag]:

«Dei to tomtane som er søkt frådelt er registrert som innmarksbeite i markslagskart frå NIBIO. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er

kritisk til slik omdisponering. Stortinget har også skjerpa måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien. Vi gjer merksam på at innmarksbeite er å rekne som dyrka mark jf. Jordlova § 9 og rundskriv M-1/2014 kap. 6.2.

Vi kan ikkje sjå at det er tatt stilling til vegtilkomst til tomtene. Vi legg til grunn at det er naudsynt med dispensasjon for tilkomstveg om den skal gå over dyrka eller dyrkbar mark.

Frådeling vil også føre til ei uheldig oppsplitting av eigedomen og moglege driftsulemper. Tomt A vil ligge rett ved fulldyrka jord, noko som kan føre til konflikhtar i samband med lukt og støy. Tomt C ligg midt ute på innmarksbeite og vil splitte opp landbruksarealet på ein uheldig måte. »

Statens vegvesen har gjennom uttale datert 25.09.2018 opplyst at bygging av planskilt kryssing på Holme skal starte opp i 2019. Under føresetnad av at igangsetting av byggearbeid på dei omsøkte parsellane ikkje skjer før undergangen er ferdig, har vegvesenet ikkje hatt vesentlege merknader til dispensasjonssøknaden.

Med tilvising til føresegn 17.1 og 1.8.2 til KPA, har tenesteområde Kultur i Meland kommune opplyst at omsøkt tiltak er i høg konflikt med kulturmiljø, kulturminner og kulturlandskapet ved det gamle klyngetunet på Hopland. Og vidare at tilhøva mellom etablering av nye bygg og vern av eksisterande ikkje kjem klart fram av dispensasjonssøknaden.

Dispensasjon frå plan- og bygningslova - Vilkår og vurdering:

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

- Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak enten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl. § 1-1 blir sett vesentleg til side. Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.
- 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 tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne tilleggjast vekt i denne vurderinga.

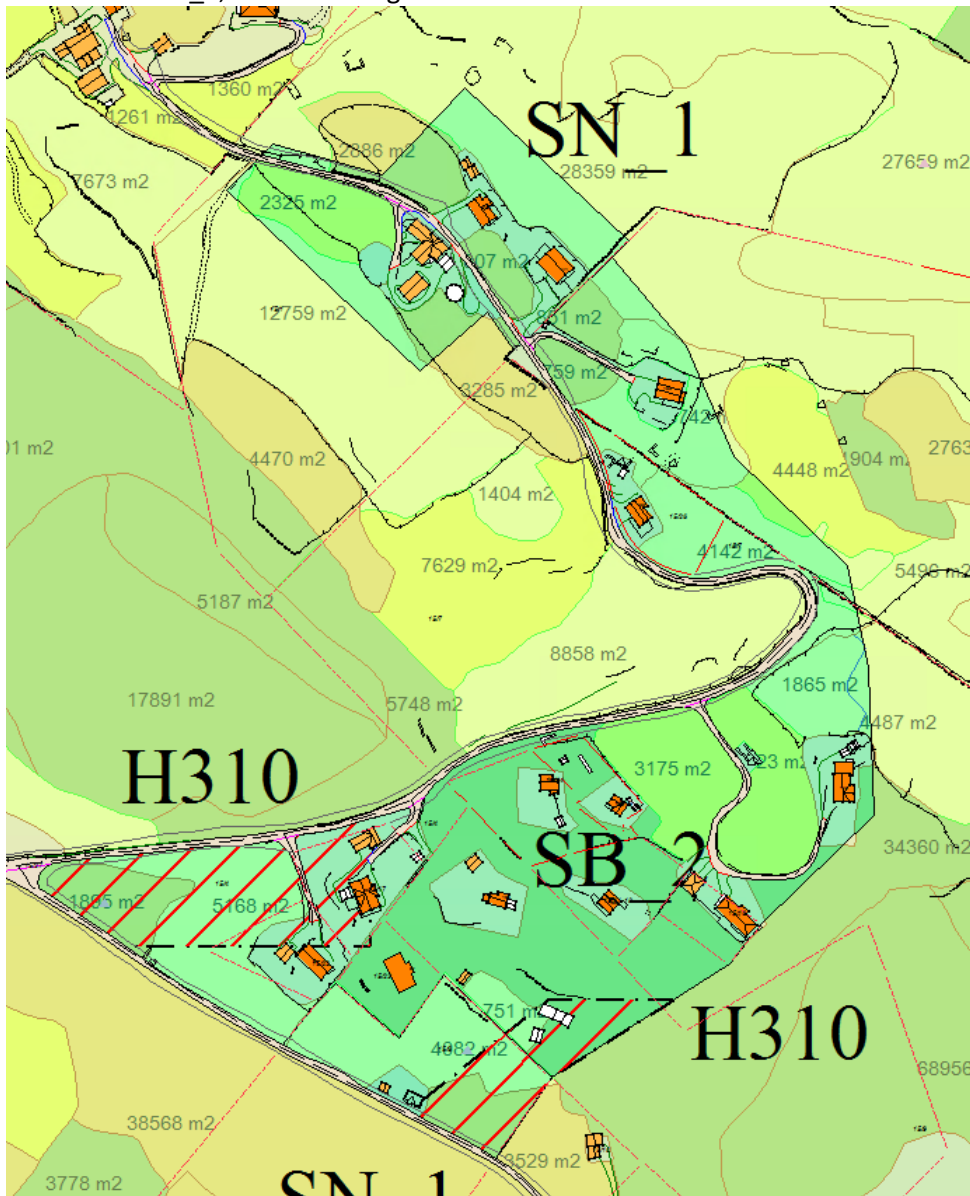
Ved dispensasjonsvurderinga skal formålet med plan- og bygningslova leggjast vekt på, jf pbl § 1-1. Her heiter det m.a. følgjande:

«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 løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar og elles legge til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Oversiktskartet nedanfor viser at oppføring av nye bustader innanfor område SB_2 truleg vil måtte gjennomførast sør i området dersom ein skal unngå trong for omdisponering etter jordlova § 9.

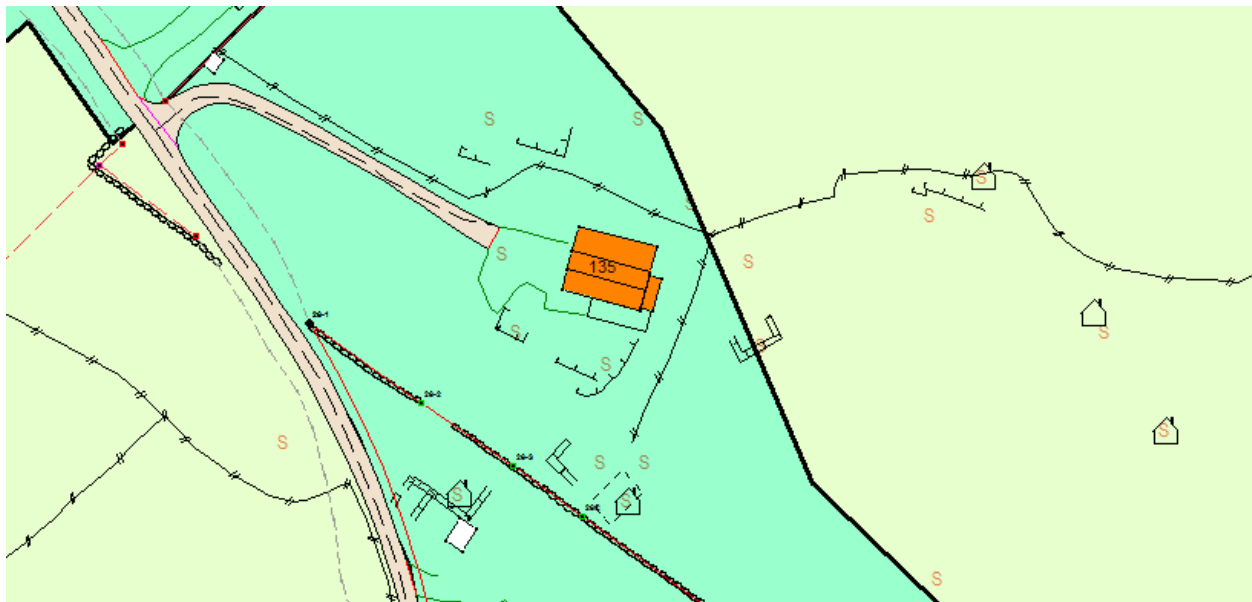
KPA område SB_2, over markslagskart:



I og med at begge dei omsøkte parsellane inneber konflikt både med omsyn til jordvern og vern av kulturmiljø, vurderer administrasjonen at dispensasjon som omsøkt kjem i vesentleg strid med LNF-omsyn. For grunngjeving av dette standpunkt blir det vist til innhaldet i uttalen frå Fylkesmannen i Hordaland kva gjeld omsynet til jordvern. Administrasjonen er samd med dei vurderingane som kjem fram der.

Fylkesmannen har rådd frå dispensasjon i saka, og administrasjonen vurderer at tilrådinga er sakleg og konkret grunngitt. Dette talar klart mot dispensasjon, jf pbl § § 19-2, 4. ledd.

At begge dei omsøkte parsellane inneber konflikt med kulturminne/kulturmiljø, som opplyst i uttale frå tenesteområde Kultur, går fram av utsnitt av kommuneplankartet med sefrakregistreringar nedanfor. Noko rettsleg grunnlag for å kunne gi dispensasjon kan administrasjonen difor ikkje sjå at det er, heller ikkje for nokon av parsellane vurdert åleine.



Samla konklusjon:

Samla sett vurderer administrasjonen at både omsyna bak reglane det blir søkt om dispensasjon frå og omsyna bak loven elles vil bli sett vesentleg til side gjennom ein dispensasjon som omsøkt. Dette i seg sjølv gjer at pbl § 19-2 ikkje gir heimel til å gi dispensasjon. Etter administrasjonen sitt syn er det heller ikkje 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 12.07.2018, supplert 07.09.2018. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Saka er behandla 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 grunnjevast. 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 saksbehandlninga 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 grunnjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Cardo 8614 AS	Øvre Blekeveien 20	5003	BERGEN
Cardo 8614 AS	Øvre Blekeveien 20	5003	BERGEN
Heineken Eiendom AS	Litlevågsbrotet 9	5913	EIKANGERVÅG