



Jan Erik Sagstad
Dalstøvegen 29
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3844 - 14/14525

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:
26.09.2014

Avslag - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av tomt til bustadformål på gbnr. 18/21 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 267/2014

Saksutgreiing

Om søknaden:

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 20-1 bokstav m har Jan Erik Sagstad søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppretting av ein ny bustadtomt i eit område på Dalstø som er avsett til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF), jf. søknad journalført 11.10.2013.

I brev frå kommunen av 4.11.2013 vart det påpeika at søknaden var mangelfull i høve til nabovarsling. Manglane vart retta gjennom dokumentasjon i e-post frå Sagstad dagsett 11. sm.

Ved konvertering til nytt elektronisk sakshandsamingssystem ved årsskiftet 2013/2014 vart nemnde e-post frå Sagstad ved ein feil ikkje registrert på den aktuelle saksmappa. Dette har igjen medført at saka ikkje var registrert som klar for handsaming før Sagstad nyleg tok kontakt med administrasjonen.

Som opplyst i førebels svar av 10.11.2013 har kommunen ikkje plikt til å handsame søknadar om dispensasjon innan nokon lovpålagt frist, men administrasjonen seier seg uansett lei for at nemnde omstende har medført ei betydeleg lengre handsamingstid enn det som er normalt i slike sakar.

Bakgrunn:

I samband med den verserende rulleringa av kommuneplanen sin arealdel fremja Sagstad i 2011 innspel til kommunen om å sette av seks tomter på gbnr. 18/21 til bustadformål, jf. e-post dagsett 24.6.2011. Parallelt med dette vart det òg søkt om frådelling av seks tomter, jf. søknad dagsett 31.5.s.å. i arkivsak 12/1017.

I brev av 13.8.2012 svarte administrasjonen dertil følgjande:

«Vi vil [difor] legge dykkar søknad om frådelling av seks bustadtomter i vårt ventearkiv inntil rullering av kommuneplanen er vedtatt. Vi vil då ta søknaden dykkar fram til handsaming. Om De ønskjer at tiltaket skal handsamast som dispensasjonssak ber vi om at De tar kontakt.»

Som nemnd innleiingsvis vart det gjennom søknad dagsett 10.11.2013 igjen søkt om frådelling på gbnr. 18/21, men denne gong med tilhøyrande søknad om dispensasjon frå KPA for oppretting av ein bustadtomt på om lag 2,1daa, jf. arkivsak 13/1639.

I ettertid har Sagstad halde fast ved at den føreståande vedtakinga av ny KPA bør leggje til rette for etablering av seks nye bustadtomter på gbnr. 18/21, sjå m.a. e-poster frå Sagstad med innspel til til KPA av 15.7.2014 og 25.9. s.å. I føreliggjande forslag til ny KPA – som har høyringsfrist 1.10.2014 – har administrasjonen likevel valt å ikkje endre arealformålet LNF, idet administrasjonen finn at det p.t. ikkje ligg føre plan- eller arealdisponeringsmessige grunnar til å endre gjeldande arealformål for dette området.

Planstatus:

Den omsøkte parsellen ligg i eit område som i gjeldande KPA er avsett til LNF-formål. I LNF-områda gjeld det eit generelt forbod mot andre byggjetiltak enn dei som er tilknytt – og naudsynt for – stadbunden næring. Den omsøkte frådellinga skal skje til bustadformål og er difor avhengig av at det vert gitt dispensasjon frå rettsverknadane av KPA, jf. pbl. §§ 11-6 og 19-2.

Nærmare om søknaden om dispensasjon:

Frå søknaden om dispensasjon vert følgjande referert:

«Meland kommune har opplyst at det vil være enklere å få til en fradeling av areal ved å søke om fradeling av 1 stk. tomt, sett på bakgrunn av at min eiendom 18/21 ligger i LNF område pr. d.d. Derfor søker eg herved om å få fradelt avmerket tomt 1 på vedlagte situasjonskart. Tomten er tiltenkt min son Vidar Andre som er enebarn.

(...)

I Deres historiske saksmappe for 18/21 finnes det tidligere søknader og avslag i forbindelse med identisk fradelings sak, men eg håper denne gang på annet resultat. Situasjonen i Dalstø har forandre seg mye på de siste årene, da vann/avløp nå er kommet på plass frå kommunens side, og min eigedom er ikkje tjenlig for dagens landbruksdrift, spesielt ikkje

området som fradeling er søkt for som er «hauger og hamrer», så det skulle være rom for å få dispensasjon frå LNF regelen.»

Det vert vist til søknaden av 10.11.2013 i sin heilskap.

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon vart nabovarsla 10.11.2013 og det er innan fastsett frist ikkje motteke merknadar frå dei varsla partane. Varslinga vert rekna som tilstrekkeleg, jf. pbl. § 21-3.

Høyringsfråsegner:

Ettersom søknaden om dispensasjon vert avslått blir saka ikkje sendt på høyring til andre sektormynde.

Vurdering

Om dispensasjon etter Plan- og bygningsloven § 19-2:

Dispensasjon etter pbl. § 19-2 krev at verken *”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”*. I lova si føremålsføresegn § 1-1 heiter det mellom anna: *«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»*

Kommuneadministrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd, med vekt på dei omsyn som er framheva i høvesvis § 19-2 og pbl. § 1-1:

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

Gjennom pbl. av 2008 vart heimelen til å gi dispensasjonar frå offentlege planar betydeleg innskrenka. Denne kursendringa gjeld særleg i høve til dispensasjon frå vedtekne arealformål, jf. m.a. følgjande uttale frå lovgivar i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

”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.”

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 vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for den gjeldande

arealplanen. Den klare hovudregelen er likevel at endringar i ein vedteke arealbruk må skje gjennom ny planprosess og ikkje ved stykkevis fråvik av planar gjennom dispensasjonar.

Administrasjonen har i samband med søknaden om dispensasjon vært på staden.

I føreliggjande sak har Sagstad foreslått at gjeldande arealformål for gbnr. 18/21 vert endra gjennom kommunen si handsaming av ny KPA, men kor kommunen i sitt forslag til ny KPA – som i skrivande stund er på høyring – altså har kome til at det i denne omgang ikkje er grunnlag for å leggje det aktuelle arealet ut som nytt utbyggingsområde.

I lovforarbeida til pbl. § 19-2 er det uttalt at det normalt ikkje vil vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, sjå m.a. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242. Gjeldande KPA er rett nok av noko eldre dato, men i samband med den verserande rulleringa av KPA har kommunen – gjennom føreliggjande utkast til ny KPA – vurdert at det ikkje er grunnlag for å endre det aktuelle området sin arealstatus. Kommunen har dertil teke konkret stilling til mottekne innspel frå Sagstad i høve til gbnr. 18/21.

Gbnr. 18/21 er om lag 17,8daa stor og omfattar til saman fire bygningar (våningshus, driftsbygning og to mindre anneks/garasjehus. I Norsk institutt for skog og landskap sitt gardskart er eigedomen registert med følgjande arealtpar: a) overflatedyrka jord: 5,5daa, b) innmarksbeite: 0,2 daa, c) Skog med sær s høg bonitet: 9,2daa, d) jorddekt fastmark: 2,1daa og e) bebygd areal: 0,8daa. Den omsøkte parsellen ligg i senter/nordleg del av teigen som i sin heilskap er registert som skog med sær s høg bonitet. Nærområdet på Dalstø er elles preget av opparbeidd landbruksareal, skog og spreidd busetnad.

Administrasjonen vurderer at ein dispensasjon som omsøkt vil sette til side dei omsyn som ligg til grunn for det aktuelle planformålet (LNF). Det vært særleg vist til den omsøkte parsellen sin arealtype (skog med sær s høg bonitet), plasseringa (i sentrum av hovudbruket), framtidige ulemper for landbruksdrift ved hovudbruket gjennom oppstykking av landbruksareal, samt verknaden for natur- og friluftsliv ved oppstykking av grønstruktur. Vidare finn administrasjonen at ein dispensasjon i denne saka vil være egna til å svekke KPA som overordna styringsverktøy, under dette òg med omsyn til pårekelege presedensverknadar i høve til framtidige sakar. Dersom det skal leggjast til rette for ytterlegare utbygging av dette området, bør dette etter administrasjonen sitt syn i staden skje gjennom ein meir overordna og heilskapleg planprosess. Administrasjonen gjer i den samanheng merksam på at fristen for innspel til føreliggjande forslag til ny KPA enno ikkje er ute (1.10.2014).

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom klagen er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper, jf. igjen pbl. § 19-2 andre ledd. Sagstad har rett nok påpeika familiære fordelar ved å etablere ein ny bustadtomt på eigedomen, men i forarbeida til lova er det presisert at vevinga 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. Sagstad har òg påpeika at området er utbygd med kommunalt VA-anlegg. Administrasjonen er samd i at ei betre utnytting av eksisterande infrastruktur vil kunne vere eit relevant omsyn i einskilde 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 ulemperne. Administrasjonen har på denne bakgrunn kome til at ein dispensasjon i denne saka vil ha større plan- og arealdisponeringsmessige ulemper enn fordelar.

Konklusjon:

Administrasjonen vurderer 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 det ikkje sannsynleggjort at ein 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

«Meland kommune avslår i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 11-6 søknad frå Jan Erik Sagstad journalført 11.10.2013 om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny bustadtomt i område avsett til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) på gbnr. 18/21. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreinga og vurderinga ovanfor.»

Vedtaket er administrativt fatta i samsvar med delegert mynde.

Gebyr for sakshandsaming vert ettersendt.

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf. vedlagte skjema.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om deling og dispensasjon

Melding om enkeltvedtak og om rett til å klage over forvaltningsvedtak