



Hennig Wilhelmsen
Røysetvegen 92
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2403 - 15/21400

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

Dato:
01.12.2015

Avslag - GBNR 14/6 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Frådeling av bustadtomt i LNF-område

Administrativt vedtak. Saknr: 427/2015

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 20-1 bokstav m har Henning Wilhelmsen søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppretting av ny bustadtomt i eit område på Erstad som er avsett til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF), jf. søknad journalført 1.9.2015.

Søknad om dispensasjon:

Det er i skriv frå tiltakshavar søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, sjå vedlegg. I grunngjevinga av søknaden har tiltakshavar vist til følgjande:

- 1. På den tiltenkte tomten har det stått en antenne for b.l.a. TV2 med antennehus i 45m høy 3 barduner. Den opptok ca 3,5 dekar. Den ble fjernet for 3 år siden men står fremdeles på kartet. Derfor er ikke det området tatt med i kommuneplanen, siden den fortsatt står på kartet. Derimot er det ved siden av tatt med fulldyrket eng som jeg ikke er interisert i å bygge på, som vist på kartet.*
- 2. Kjøper av tomt er informert om og godtar driften av steinbruddet i nærområdet.*
- 3. Det er kun 1 nabo som er varslet fordi jeg eier alt rundt og det er ingen andre som kan se eller blir berørt av ett hus på denne tomten.*

Og vidare i vedlegg til søknaden:

- 1. Veien er privat fra hovedvei og fram til tomt. Utkjørsel er godkjent Juli 2015 av Statens Vegvesen.*

2. Mini rense anlegg godkjent til 3 hus er på plass som vist på kartet.
3. Offentlig vei ligger frem til renseanlegget som vist på kartet.

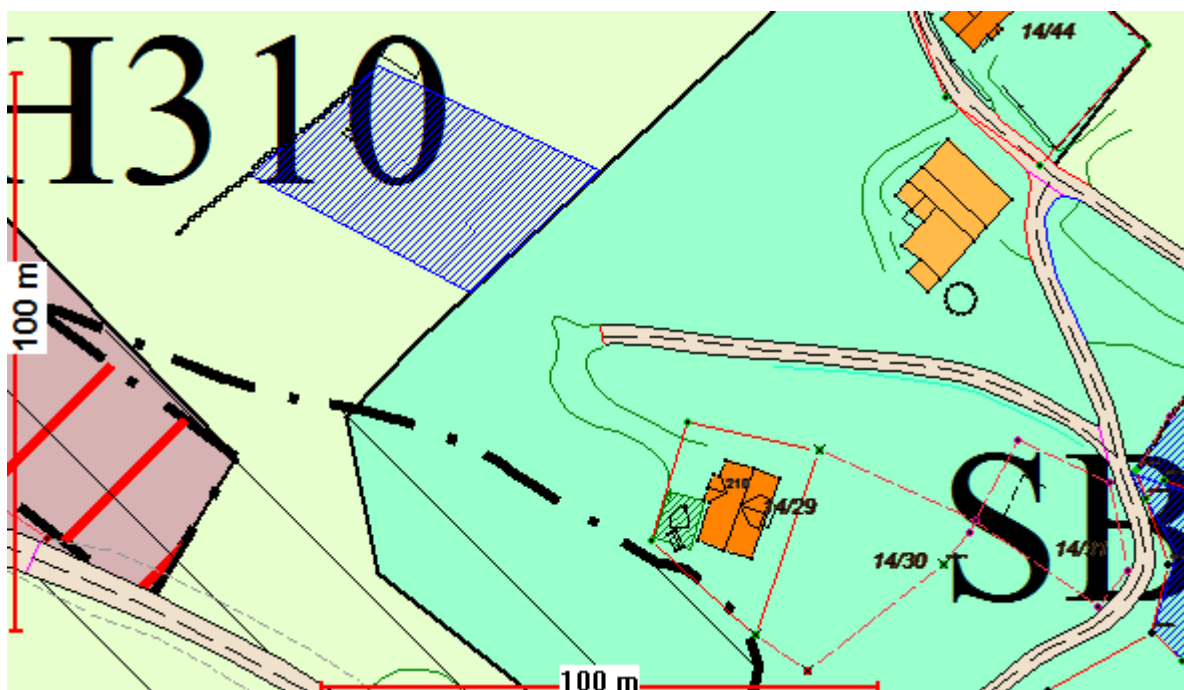
Det vert vist til søknaden med vedlegg i sin heilskap.

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla 30.8.2014. Det er berre gbnr 14/29 som er varsla og eigar har samtykka i frådeling som omsøkt. Gbnr 14/6 er ein landbrukseigedom med matrikelregistrert storleik på om lag 81 275 daa. Eigedomen har grense òg mot andre eigedomar, men omsøkt areal og bustadoppføring på dette vil ikkje ha betydning for desse. Administrasjonen vurderer derfor gjennomført nabovarsling som tilstrekkeleg, jf pbl § 21-3.

Planstatus:

I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er omsøkt tomteareal vist som LNF- område, og ligg i utkanten av område SB_3 i KPA (LNFR-areal med spreidd bustadbygging). Området ligg på Erstad i Meland kommune og i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel er det opna for totalt 4 nye bustader i planperioden. Utsnitt frå KPA viser tiltaket (blå skravering):



Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga, Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Statens vegvesen ved høyringsbrev dagsett 21.9.2015.

Hordaland Fylkeskommune har i kulturminnefagleg fråsegn ved brev journalført 6.11.2015, opplyst at ved synfaring ikkje vart påvist funn av automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi i området.

Statens vegvesen har ved brev journalført 23.10.2015 (dagsett 22.10.2015) gitt førehandsuttale til dispensasjonssaka knytt til utvida bruk av avkjørsle til fylkesveg. Vegvesenet opplyser at avkjørsle er i god nok teknisk stand til at utvida bruk kan tillatast, og at dei ikkje har merknader til kommunen sin vidare handsaming av saka.

Ved høyringsfråsegn journalført 19.10.2015 (dagsett 15.10.2015) har Fylkesmannen i Hordaland rådd i frå at kommunen gir dispensasjon for tilkomstveg i saka. Fylkesmannen har i si fråsegn opplyst følgjande [utdrag]:

«I markslagskartet til Norsk institutt for skog og landskap vert område definert som innmarksbeite og overflatedyrka mark. Det er eit nasjonalt mål at det årleg skal omdisponerast mindre enn 6000 dekar dyrka eller dyrkbar jord i Noreg, og kommunane har eit klart ansvar for at dette målet vert nådd. Den nye eigedomen vil beslaglegge dyrkbar mark, og det er klart imot nasjonale interesser og arealføremålet LNF å bygge her. Som kommunen sjølv påpeiker så inneheld arealdelen av kommuneplanen også føresegn med krav om at det ikkje skal byggast på dyrka eller dyrkbar mark.

Det er ledige tomter i SB_3. Behovet for meir areal til bustadbygging i dette området synest såleis å vera lite.

Fylkesmannen vil også kommentere at arealdelen av kommuneplanen til Meland nyleg blei vedteke. Ein dispensasjon i denne saka vil kunne undergrave kommuneplanen som styringsverktøy for utvikling av kommunen, og kan i tillegg skape presedens for liknande saker i framtida.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl. § 19-2 er derfor ikkje innfridde, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon til frådeling til bustadbygging».

Tiltakshavar har fått høve til å kommentere uttalen frå fylkesmannen og har tatt til motmæle mot at planlagt bustadoppføring vil ha negativ innverknad på landbruksomsyn som beite og dyrkbar mark. Det vert vist til merknader i brev journalført 13.11.15 (dagsett 12.11.15), samt skriv journalført same dato (dagsett 5.11.15) frå Tollef Moland og Britt Eide. Sistnemnde skal kjøpe omsøkt bustadtomt frå tiltakshavar Henning Wilhelmsen. Gjennom dei nemnde skriv har tiltakshavar/kjøpar i korte trekk gjort gjeldande:

- Parsellen har ikkje vore i bruk til beite fordi TV2 har hatt eit antennehus og antenne med bardunar på arealet. Tomten er ikkje eigna som beiteområde på grunn av «*naturlig avgrensing fra det naturlige beite i området med steingard samt vei til dyrket mark. Det er også grundt, lite jord og en del bergnakker på tomten*» se brev frå tiltakshavar dagsett 12.11.15.
- Kjøpar av eigedomen ønskjer av personlege grunnar å flytte til området og har fått høve til å kjøpe eigedom av svigersonen (tiltakshavar). Det er meininga at eigedomen skal attendeførast til tiltakshavar på sikt. Gamle steingarder på staden vil bli tatt godt vare på. Det er planlagt eit mindre bustadhus som skal byggast av Mesterhus på Hjelmås. Parsellen har særskilde gode utsiktstilhøve, som er viktig for kjøpar.

VURDERING:

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Formålet med plan- og bygningslova er mellom anna å fremje «...bærekraftig utvikling til det beste for den enkelt og, samfunnet og framtidige generasjonar», jf pbl § 1-1. Dette skal takast omsyn til ved dispensasjonsvurderinga.

Vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. Lova krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

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.

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå «planar, Lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gi dispensasjon.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne og landskapsverdiar
- Omsyna bak kravet om felles planlegging
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Administrasjonen har vore på synfaring i saka. Vurderingane nedanfor er gjort på bakgrunn av opplysningane i saka og inntrykka frå synfaring.

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 kursendinga gjeld særleg i høve til dispensasjon frå vedtekte 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 klåre hovudregelen er likevel at endringar i ein vedtekte arealbruk må skje gjennom ny planprosess og ikkje ved stykkevis fråvik av planar gjennom dispensasjonar.

Administrasjonen vurderer at dispensasjon som omsøkt vil sette til side dei omsyn som ligg til grunn for det aktuelle planformålet (LNF). Omsøkt parsell ligg på eit høgdedrag som kan karakteriserast som eit utsiktspunkt med vid utsikt mot Meland og kyrkja i austleg retning. Mot vest vil parsellen ha vid utsikt heilt mot Brakstad og brakstadvatnet. Administrasjonen vurderer plasseringa som dominerande og eksponert i kultur- og miljølandskapet. Kommunen kan sjølvstendig forstå tiltakshavar sitt ønske om å bygge bustad på eigedomen, men det er etter administrasjonen sitt syn ikkje god arealdisponering frå eit samfunnsperspektiv, jf òg omsyna nemnd i formålsføresegna til plan- og bygningslova.

Administrasjonen vurderer at bustadoppføring på ein eigedom som omsøkt i eit område med verdifulle landskapskvalitetar og eksponert plassering, nettopp er eit døme på områder der kommunen bør vere varsam med å gi dispensasjonar. Mellom anna kan ein gjennom planprosessar sikre ivaretaking av landskapsverdiar og natur- og friluftsiinteresser i planprosessen. At det ikkje er gjort funn av automatisk freda kulturminne er ikkje noko tungtvegande argument i seg sjølv for å gi dispensasjon. Det vil vere pårekeleg at landskapsverdiar og miljøkvalitetar vil gå tapt i takt med visuell privatisering, bruk og opparbeiding av arealet.

Administrasjonen har undersøkt påstanden om at arealet ikkje er med i SB_3 fordi det i kartet var vist antenne for TV2. Opplysninga er ikkje i samsvar med administrasjonen sin oppfatning. Det er truleg meir korrekt å sei at tiltakshavar kom med eit innspel til kommuneplanen om å få omsøkt areal inn i område SB_3, men at dette kom så seint i prosessen at det ikkje vart teke omsyn til. Det betyr ikkje automatisk at tiltakshavar ville fått gjennomslag i kommuneplanen for sitt innspel dersom forslaget hadde kome inn i tide, jf vurderingane ovanfor. Nokon avgjerande vekt ved dispensasjonsvurderinga kan administrasjonen ikkje sjå at desse opplysningane har. Når antennemasta no er fjerna, er det administrasjonen sitt syn at arealet bør gå tilbake til bruket i samsvar med LNF-formålet.

Når det gjeld argumentasjonen om at omsøkt plassering er betre en plassering på dyrka mark innanfor SB_3, viser administrasjonen til at føresegnene til LNF-spreidd områda i KPA inneheld forbod mot bustadoppføring på dyrka eller dyrkbar mark òg innanfor formålsgrensene for LNF-spreidd. Framtidige bustader må altså plasserast innanfor LNF-spreidd områda i arealplankartet, men ikkje på dyrka eller dyrkbar mark, for å vere i samsvar med LNF-spreidd formålet.

Administrasjonen legg til at faren for å skape ei uheldig presedens klart 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 i randsona til LNF-spreidd områda på ein saklig måte som ikkje vil innebere ulikehandsaming. Kommuneplanen i Meland er nyleg vedteke etter ei omfattande planprosess. Det er viktig for kommunen at denne ikkje gjennom dispensasjonar gradvis mister sin verdi som styringsverktøy for kommunen.

Vidare vert det lagt vekt på at sektormyndene har rådd frå dispensasjon. Uttalen frå Fylkesmannen bygger på ein konkret og saklig vurdering av søknaden. Kommunen bør som utgangspunkt følgje ei slik tilråding, jf pbl § 19-2, 4. ledd.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom klagen er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Tiltakshavar/kjøpar har rett nok påpeika familiarere fordelar ved å etablere ein ny bustadtomt på eigedomen, men 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 /ulempar av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggjast, medan individuelle forhold normalt ikkje bør ha avgjerande betydning.

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 ulempene. Det er ikkje tilfelle i denne saka. 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 er 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 Henning Wilhelmsen journalført 21.9.2015 om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny bustadtomt i område avsett til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF) på gbnr 14/6. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga 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. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer.

Gebyr for sakshandsaminga vert 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 vert 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

Tore Johan Erstad

sektorsjef teknisk

konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Hennig Wilhelmsen

Røysetvegen 92 5918

FREKHAUG

Tellef Moland

Hulfjell Gård 3750

DRANGEDAL