

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Moe	Gbnr - 25/35, HistSak - 13/1695	14/922

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
51/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Klage på DNT.vedtak 61/2014 - avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av to-mannsbustad på Fosse, gbnr 25/35.

Vedlegg:

Avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av to-mannsbustad på Fosse, gbnr 2535.

Klage på vedtak - søknad om dispensasjon

Klageskriv

Skriv fra nabo

38313176A01 - Situasjonsskart

25-35 vedlegg 1

25-35 vedlegg 2

25-35 vedlegg 3

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Det vert vist til avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av tomannsbustad på gnr. 25 bnr. 35 på Fosse i Meland kommune i vedtak datert 24.03.14. Vedtaket blei påklaga av Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar 11.04.14, og er sett fram rettidig jfr. Forvaltningslova (fvl) § 29.

Klage:

Klagar gjer i hovudsak gjeldande følgjande:

- Det vert vist til administrasjonens vedtak der kommunen i argumentasjonen vektleggjer omsynet til å ta vare på eksisterande leike- og friareal som eit relevant moment ved dispensasjonsvurderinga. Til dette visar klagar til skriv frå nabo på gnr. 25 bnr. 84. Eigedomen består hovudsakleg av myr, og er ikkje egna til leik.
- Klagar meiner at bustadbygging på eigedomen representerer ein positiv utvikling for området.

- Klagar kan ikkje sjå korleis ein ny einebustad på gnr. 25 bnr. 36 vil påverke kommuneplanarbeidet negativt.
- Det vert vist til «likebehandlingsprinsippet», og naboeigedom med gnr. 25 bnr. 35 kor det blei gitt dispensasjonsløyve i 2012.
- Søknaden reviderast til no å gjelde dispensasjon for oppføring av ein einebustad og ikkje tomannsbustad som opphavleg søkt om. Trafikkale ulemper vil derfor bli redusert.
- Det presiserast at dispensasjon må vurderast i den enkelte sak og ikkje basert på ei overordna argumentasjon.
- Eigedomen er ein resttomt og eit løyve vil ikkje medføre presedensverknad.
- Det vert vist til at fordelane ved ein dispensasjon er klart større enn ulempa. Det vert vist til klagen i sin heilskap.

Vurdering:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Området er sett av til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen. I slike område er det i utgangspunktet berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Omsøkte tiltak er derfor i strid med føremålet i kommuneplanens sin arealdel, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Klagar er ikkje er einig kommunen sin vurdering av vilkåra for dispensasjon jfr. Plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjonssøknaden har vore gjennom ei grundig handsaming før det vart fatta vedtak om avslag. Det vert vist til dispensasjonsvurderinga i vedtak datert 24.03.14 som i hovudsak tilsluttast i klageomgangen. Etter ein grundig gjennomgang av klagen kan administrasjonen ikkje sjå at klagar kjem med nye opplysningar som endrar administrasjonens vurdering av om vilkåra for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt. Meland kommune vil likevel knytte nokon kommentarar til klaga:

Meland kommune er på bakgrunn av nye opplysningar mottatt i klageomgangen einig i at eigedomen ikkje eignar seg til leikeareal. Dette er likevel ikkje eit avgjerande moment for om det ligg føre grunnlag for å gje dispensasjon. Det er i avslaget konkludert at omsyna bak LNF-føremålet ikkje blir vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon. Det er det andre kumulative vilkåret i Pbl. § 19-2 som vurderast å ikkje vere oppfylt i avslaget, nærmare bestemt at ein ikkje kan sjå at fordelane ved ein dispensasjon er klart større enn ulempa.

I klageomgangen har tiltakshavar redusert tiltaket frå tomannsbustad til einebustad. Sjølv om det er positivt at tiltakshavar ynskjer å redusere omfanget av tiltaket, vurderast det at dette ikkje har avgjerande relevans for interesseavveginga av fordelar contra ulemper ved tiltaket jfr. Pbl. § 19-2.

Kommunen har i plansamanheng tatt stilling til kvar utbygging skal skje. Gjeldande kommuneplan inneheld eit framtidig utbyggingsområde i nærområdet, Fosse — Litlebergen. Det er ikkje sett av område for spreidd utbygging elles på Fosse. Omsynet til ein heilskapleg planlegging av området tilseier 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 tidlegare

nemnd i avslaget, skal det derfor mykje til for å fråvike ein arealplan.

I klagen vert det vist til at det i 2012 blei gitt løyve til dispensasjon for frådelling og for bygging av einebustad i LNF-område på naboeigedomen med gnr. 25 bnr. 35.

I den offentlege forvaltninga gjeld eit ulovfesta prinsipp om at like sakar skal handsamast likt. Usakleg forskjellshandsaming kan føre til at eit vedtak er ugyldig.

Sivilombudsmannen har i ein sak frå årsmeldinga for 2002 s. 320, uttalt at for at ein påstand om forskjellshandsaming skal kunne føre fram, er det ein føresetnad at det dreiar seg om like saker både faktisk og rettsleg. Det må vidare kunne leggjast til grunn at det skal forholdsvis mykje til for å konstatere ugyldighet som eit resultat av forskjellshandsaming når det enkelte vedtak isolert sett vurderast som gyldig.

Meland kommune er einig i at tiltaket på naboeigedom som det blei gitt løyve til i 2012, faktisk og rettsleg kan samanliknast med eigedomen det no søkjast dispensasjon for. Etter 2012 har Meland

kommune no kome lengre i planlegginga av ny kommuneplan, der ein kartleggjer kor ein ynskjer nye bustadar i kommunen. Meland kommune vil framheve at kommunen har ei vid moglegheit til å endre sin praksis i så vel liberal som restriktiv retning. I denne samanheng vil Meland kommune vise til andre eigedommar i området som nylig har fått avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet.

Det vert vist til eigedom med gnr. 25 bnr. 33, kor det 02.07.13 blei gitt avslag på søknad for frådelling av tre parsellar for bustadføremål. Vedtaket blei påklaga, men Meland kommune tok ikkje klaga til følge i vedtak 21.01.14. Fylkesmannen stadfesta Meland kommune sitt vedtak i brev datert 20.02.14. Eigdommen med gnr. 25 bnr. 33 ligg i umedelbar nærleik til gjeldande eigedom. Kommunen vil også vise til søknad om liknande tiltak på gnr. 27 bnr. 3 og gnr. 27 bnr. 2, kor Meland kommune også ga avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel. Fylkesmannen har stadfesta vedtak på gnr. 27 bnr. 3 og klage på avslag tilknytt gnr. 27 bnr. 2 er sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Eksempla ovanfor visar at Meland kommune har endra praksis i området i restriktiv retning. Dersom Meland kommune gjer dispensasjon i denne konkrete saka, vil dette kunne få uheldig presedensverknader for ein rekke andre eigedomar regulert til LNF-føremål i området. Det konkluderast etter dette med at eit avslag i denne saka ikkje er eit utslag av usakleg forskjellshandsaming.

Konklusjon

Saka er med dette blitt vurdert på nytt basert på innkommen klage, utan at det funnet grunnlag for å ta klagen til følge.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling viser til innkomen klage når det gjeld avslag på søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel, og finn at det ikkje er kome fram opplysningar/moment i klaga som gjev grunn til å endra på vedtak datert 24.03.14 i sak 14/922. Klagen vert derfor ikkje teken til følge.

Administrasjonen sitt vedtak i saken datert 24.03.14 vert med dette oppretthalde. Saka vert med dette oversendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.»Skriv inn forslag her

Utval for drift og utvikling - 51/2014

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet starta.

Framlegg til vedtak frå Per Kristian Holmetun, SP:

«Utval for drift og utvikling viser til innkomen klage når det gjeld avslag på søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel, og finn etter synfaring at det er kome fram opplysningar/moment i klaga som gjev grunn til å endra på vedtak datert 24.03.14 i sak 14/922:

- Området er ikke egnet for landbruk, og tiltaket vil heller ikke komme i konflikt med eksisterende landbruk.
- Videre vil det bli etablert felles løsning for renovasjon og distribisjon av post.
- En vil også få opparbeidet leikeareal til felles bruk for området.
- Kommunalt vann og kloakkløsning er klart frem til tomten.
- Området som i dag er farlig for leik, vil bli sikra.

Klagen vert derfor teken til følgje for ei bustadeining.

Administrasjonen sitt vedtak i saken datert 24.03.14 vert oppheva.

Saka vert oversendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune for vurdering av om dei vil nytte klageretten sin. «

Administrasjonen sitt framlegg til vedtak fekk 3 røyster for, 5 i mot (Frp, AP, SP) og fall.

Framlegg til vedtak frå Per Kristian Holmetun, SP, fekk 5 røyster for, 3 i mot (H, MDG) og er såleis vedteke.

UDU – vedtak mot 3 røyster:

«Utval for drift og utvikling viser til innkomen klage når det gjeld avslag på søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel, og finn etter synfaring at det er kome fram opplysningar/moment i klaga som gjev grunn til å endra på vedtak datert 24.03.14 i sak 14/922:

- Området er ikke egnet for landbruk, og tiltaket vil heller ikke komme i konflikt med eksisterende landbruk.
- Videre vil det bli etablert felles løsning for renovasjon og distribisjon av post.
- En vil også få opparbeidet leikeareal til felles bruk for området.
- Kommunalt vann og kloakkløsning er klart frem til tomten.
- Området som i dag er farlig for leik, vil bli sikra.
-

Klagen vert derfor teken til følgje for ei bustadeining.

Administrasjonen sitt vedtak i saken datert 24.03.14 vert oppheva.

Saka vert oversendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune for vurdering av om dei vil nytte klageretten sin. «

, den 26.05.2014

Ingrid Moe
byggjesakskonsulent/jurist