

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
008/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	27.01.2021
016/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/2332

121/1 Mjelstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - handsaming av klage

Vedlegg:

20/2332- Mjelstad- Klage på vedtak

182903001

121/1 Mjelstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - vedtak

121-1 revidert dispensasjonssøknad

121-1 søknad om dispensasjon

121-1 søknad om deling - situasjonsplan

121-1 situasjonskart 1-1000

121-1 ortofoto 1-1000

121-1 ortofoto 1-5000

121-1 plan 1-1000

121-1 plan 1-5000

Uttale - Osterøy - 121 1 - Mjelstad - oppretting av grunneigedom - dispensasjon

Vedtak - utvida bruk av avkjørsel - fv. 5426 - gnr 121 bnr 1 - Osterøy kommune

situasjonsplan_CCF_000065(1).pdf.pdf

Krav til utforming av avkøyrsl 70564.pdf

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 19.11.2020 saknr. 440/20 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 008/21

PL - behandling:

Alf Terje Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring"

AVRØYSTING:

Alf Terje Mortensen, FRP, sitt framlegg

- Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Saka vert utsett for synfaring

Plan- og kommunalteknisk utval - 016/21

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før handsaminga i møtet.

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: "Kommunen sitt vedtak av 19.11.2020 saknr. 440/20 vert gjort om. Klagen vert teke til fylgje. Det vert gjeve løyve som omsøkt.

Grunngjeving: Utvalet har vore på synfaring på området, og området er vurdert. Arealet grensar til eksisterande veg og arealet er ikkje verdifullt som jordbruksareal. Arealet er dels prega av berg i dagen, vegetasjon på skrinne jord og dels gamle røter etter tidlegare vedhogst. Det er dermed ikkje av vesentleg verdi som jordbruksareal. Slik arealet ligg er det ikkje naturleg som tilleggsjord. Området sikrar fortetting og utnytting av eksisterande infrastruktur med at veg og anna infrastruktur kan nyttast. Arealet ligg på eit høgdedrag og vil ikkje kome i konflikt med gardsdrifta.

Prøverøysting

Alf T. Mortensen, FRP, sitt framlegg - vedteke med 3 røyster (1FFRP,1AP,1SP) mot 2 røyster (1H,1V)

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg om tillegg: "Det er klart større fordelar enn ulemper ved å gje løyve. Lova sitt føremål vert ikkje sett til side ved å gje løyvet."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	2 røyster (1H,1V)
FRP sitt framlegg med tillegg	-	3 røyster (1FRP,1AP,1SP)

PL - vedtak:

"Kommunen sitt vedtak av 19.11.2020 saknr. 440/20 vert gjort om. Klagen vert teke til fylgje. Det vert gjeve løyve som omsøkt.

Utvalet har vore på synfaring på området, og området er vurdert. Arealet grensar til eksisterande veg og arealet er ikkje verdifullt som jordbruksareal. Arealet er dels prega av berg i dagen, vegetasjon på skrinne jord og dels gamle røter etter tidlegare vedhogst. Det er dermed ikkje av vesentleg verdi som jordbruksareal. Slik arealet ligg er det ikkje naturleg som tilleggsjord. Området sikrar fortetting og utnytting av eksisterande infrastruktur med at veg og anna infrastruktur kan nyttast. Arealet ligg på eit høgdedrag og vil ikkje kome i konflikt med gardsdrifta. Det er klart større fordelar enn ulemper ved å gje løyve. Lova sitt føremål vert ikkje sett til side ved å gje løyvet."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følge, skal saka vidare til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Vedtaket skal sendast til statlege og regionale styresmakter, som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 121 bnr. 1, Mjelstad.

Tiltakshavar/eigar: Einar Ove Håland.

Klagar: Advokat Christian Grahl-Madsen.

Klage motteke: 30.11.2020.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1.

Det er i søknaden opplyst at søknaden gjeld eit tomteareal på 1260 m².

Det vart gjeve avslag på dispensasjonssøknaden i vedtak av 19.11.2020 saknr. 440/20.

Det er motteke klage på vedtaket frå advokat Christian Grahl-Madsen den 30.11.2020.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Klage

Det er i klagen mellom anna synt til at tilsidesettinga av omsyn i plan- og bygningslova sine føremålsreglar og reglane om arealføremål i kommuneplanen ikkje er vesentleg. Dette mellom anna fordi det tidlegare er gjeve løyve til frådelling av 3 bustadtomter i same område. Ein dispensasjon vil ikkje i særleg grad påverke verdifulle landbruksressursar eller medføre reell netto avgang i området som er drivverdige ut frå landbruksomsyn. Området er alt tett utbygd og har ein geometri som syner utviklinga av eit moderne rekketun. Det er mellom anna synt til at merknaden frå Fylkesmannen i Vestland er generell, og ikkje ein konkret uttale basert på inngåande vurdering av denne saka.

Kommunen syner til motteken klage.

Vurdering

Rådmannen legg til grunn at kommunen berre kan dispensere dersom omsynet bak det føremålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine føremål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempe, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

I gjeldande arealdel i kommuneplanen er hovudføremålet for gnr. 121 bnr. 1 LNF-område, og underføremålet er areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytta næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (2007-08) s. 242.

Søknad om dispensasjon skal handsamast i samsvar med plan- og bygningslova § 19-2.

Rådmannen legg til grunn at plan- og bygningslova § 19-2 er ein kan regel, der det i enkelte tilhøve er mogeleg å gje dispensasjon til konkrete tiltak. Eventuelle dispensasjonar endrar ikkje vedteken plan, men gjev løyve til å fråvike planen for det aktuelle tilfellet søknaden gjeld. Dersom kommunen gjev dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom, må det likevel søkjast om ny dispensasjon ved eventuell søknad om oppføring av til dømes bustad på eigedomen.

Rådmannen legg til grunn at plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 1. punktum er ein regel for i kva tilfelle det ikkje er mogeleg å gje dispensasjon. Sjølv om det ikkje føreligg vesentleg tilsidesetting i ei sak, fører likevel ikkje dette til at ein har krav på dispensasjon. Saka går i slike tilfelle frå å vere ei sak der ein ikkje har lov til å gje dispensasjon i, til ei sak der ein kan vurdere om ein skal gje dispensasjon.

Rådmannen legg til grunn at etter ei samla vurdering skal fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempe, før kommunen har høve til å gje dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 2. punktum.

Vidare skal det ved dispensasjon leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 3. ledd.

Det er i klagen mellom anna synt til at det tidlegare har vorte godkjent frådeling av 3 tomter.

Rådmannen legg til grunn at gjeldande plan- og bygningslov er frå 2008, og tok til å gjelda frå 01.07.2009 og 01.07.2020.

Rådmannen legg vidare til grunn at arealdel av kommuneplanen vart vedteken i Osterøy heradsstyre den 16.02.2011.

Gnr. 121, bnr. 15, 19 og 20 vart søkt oppretta i 2006 og 2007, og matrikkelføringane vart slutført i 2008, jf. opplysningar i matrikkelen.

Rådmannen vurderer at det ikkje er relevant å leggja vekt på frådelingar som er gjennomført etter tidlegare plan- og bygningslov (1985) § 7 og før gjeldande arealdel av kommuneplanen vart vedteken.

Det er i klagen mellom anna synt til at ein dispensasjon ikkje i særleg grad vil påverke verdifulle landbruksressursar eller medføre reell netto avgang i området som er drivverdige ut frå landbruksomsyn. Området er alt tett utbygd og har ein geometri som syner utviklinga av eit moderne rekketun.

Rådmannen legg vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Oppstyking av eigedom er ein type utvikling som bør skje gjennom plan med heilskaplege løysingar, der infrastruktur er avklart, og der konsekvensar er utgreia. Det er lite effektiv styring av samfunnet å opprette spreidde tomter i strid med arealdelen i kommuneplanen, og det vil vere ei dårleg løysing både samfunnsøkonomisk og for miljøet.

Hovudomsynet bak LNF-føremålet i kommuneplanen er å ivareta jordbruks-, friluft- og naturinteressene i det området det her er tale om. Vidare kan det vere aktuelt å leggje vekt på landskapsinteressene i området.

Ortofoto over området syner kupert terreng med fulldyrka jord, overflatedyrka jord, innmarksbeite og skog.



Rådmannen vurderer at ei frådelling av ei ny bustadtomt ikkje vil ivareta føremålet i plan- og bygningslova § 1-1, og det vil ikkje vere i samsvar med gjeldande praksis. Ein kan vidare ikkje sjå at tiltaket har klare fordelar.

Ny eigedom er søkt plassert i ytterkanten av ein mindre skog. Eventuell framtidig oppføring av bustadhus vil krevje terrenginngrep og hogst av delar av skogen. Rådmannen vurderer at området har kulturlandskapskvalitetar, som dermed vil verta tilsidesett.

Ved oppretting av bustadtomter i LNF-område finst det mange døme på at bustader i LNF-område seinare fører til konflikhtar mellom dei som bur på frådelt tomter og landbruksdrifta i området, til dømes på grunn av lukt og støy frå landbruksverksemda. Slike konflikhtar kan på sikt medverka til at landbruket i området vert pålagt lite ynskjelege driftsrestriksjonar.

Rådmannen vurderer vidare at å gje dispensasjon til oppretting av nye bustadtomter i LNF-område ein stad i kommunen kan medføre presedensverknader i andre saker der det vert søkt om å dela i frå tomter i LNF-område i kommunen.

I uttalen frå Fylkesmannen i Vestland er det òg synt til at ein dispensasjon i dette høvet kan medføre uheldig presedens for liknande saker i området og elles i kommunen og såleis undergrave kommuneplanen som avgjerdsverktøy.

Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen har ein rigid bruk av planar som styringsverktøy, og dermed stansar og utset ei ynskt utvikling, slik klagar mellom anna syner til. Kommunen legg mellom anna vekt på alder på plan, utviklinga i området, praksis i tilsvarande saker, om det er starta opp ein ny planprosess, med vidare. Denne praksisen har i enkelte tilfelle ført til at det er gjeve mellombels dispensasjon i påvente av utarbeiding av endeleg plan. Utfallet av denne praksisen har vore variabel.

Når det gjeld utvikling av nye bustadområde er praksisen derimot at dette skal skje i samsvar med arealdisponeringa i arealdelen i kommuneplanen. I dei tilfella der kommunen finn at det er ynskjeleg med spreidd busetnad i LNF-område vert underføremålet areal for spreidd bustadbygg i plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav b nytta, og området vert kartfesta i kommuneplankartet. Kommunen har fleire slike område i arealdelen i kommuneplanen, som ikkje er fullt utbygd, og rådmannen vurderer at det ikkje skal opnast for oppretting av bustadtomter og utbygging i LNF-område i strid med gjeldande kommuneplan.

Rådmannen vurderer at kommunen skal leggja vekt på at ei statleg styresmakt har gjeve negativ uttale til dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

Ein vurderer at ein dispensasjon vil vesentleg setje til side omsyna bak føremålet i plan- og bygningslova, og ein kan heller ikkje sjå at tiltaket vil medføre fordelar som etter ei samla vurdering er klårt større enn ulempene som har kome fram i sakshandsaminga. Rådmannen kan ikkje sjå at dei fordelande søkjar og klagar har peika på er klårt større enn dei ulempene rådmannen har synt til ovanfor og i vedtak av 19.11.2020.

Etter ei samla vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylte, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og konklusjon skal endrast.

Rådmannen rår til at kommunen sitt vedtak av 19.11.2020 saknr. 440/20 vert oppretthalde, klagen vert ikkje teke til fylgje og saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.