



Thomas Hagewick  
Holtermandsvegen 21 B  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/2903 - 17/11307

Saksbehandlar:  
Marianne Aadland Sandvik  
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.  
no

Dato:  
08.06.2017

## Avslag - GBNR 23/83 - Avslag på søknad om løyve til dispensasjon for deling av grunneigedom - Frekhaug

**Administrativt vedtak. Saknr: 156/2017**

**Tiltakshavar:** Thomas Hagewick  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4.

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Thomas Hagewick har søkt om løyve til deling av gbnr. 23/83, Frekhaug.

Den omsøkte eigedomen har eit areal på om lag 1109 m<sup>2</sup>, og Thomas Hagewick står registrert som heimelshavar. Ettersom ei deling vil vere i strid med arealdelen til kommuneplanen si føresegn om krav til storleik på bustadtomter, er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført 9.5.2017, samt revidert situasjonskart, journalført 6.6.2017.

### VURDERING:

#### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Som eigar av den kommunale vegen skulle Meland kommune ha vore varsla, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd. På bakgrunn av resultatet i saka finn administrasjonen at det ikkje er naudsynt å varlse ytterlegare før handsaming av søknaden. Ved ei eventuell klage må kommunen varslast.

### Høyring:

Administrasjonen har vurdert det slik at omsøkte dispensasjon ikkje får verknad for nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland eller Hordaland fylkeskommune for uttale.

### Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.» Deling må «heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.»

Gbnr. 23/83 er regulert til frittliggjande småhusbebyggelse i områderegeringsplan for Frekhaug senter, planid: 125620100004. Total utnytting (TU) er satt til 25% BYA, men planen set ikkje grenser for storleik på eigedomane innanfor planområdet.

Føresegn 1.6.14 pkt. 2 til arealdelen til kommuneplanen (KPA) legg til grunn at minste tomteareal for ein bustadar skal vere 650 m<sup>2</sup>. Revidert situasjonskart, journalført 6.6.2017, viser at tomten med beståande bustad på vil ha ein storleik på om lag 662 m<sup>2</sup> etter deling. Den frådelt eige dom vil vere på om lag 447 m<sup>2</sup>. Dette inneber at omsøkt frådelt eige dom vil vere mindre enn kravet som er satt i KPA. Skal det gis løyve til omsøkt deling må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå føresegn 1.6.14 til KPA for storleiken, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

### Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen sin arealdel må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.<sup>1</sup>

Søklar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

*«Vi ønsker å skille ut en boligtomt fra vår nåværende boligtomt som er 1103 kvm. Ny tomt blir 440 kvm, mens nåværende da minskes til 663 kvm. Dette medfører at vi trenger dispensasjon fra Kommuneplanens Arealdel pkt 1.6.14, som sier at minste tomteareal for eneboliger skal være 650 kvm, mens tomannsboliger må være 100 kvm. Bebyggelsen i nabolaget viser at en slik størrelse samstemmer bra med nabolagsprofilen ellers, da mange eneboligtomter er på denne størrelsen. Eksempel er Holtermandsvegen 14 (23/447) på 463 kvm, Holtermandsvegen 16 (23/439) på 410 kvm og Holtermandsvegen 20 (23/391) på 497 kvm. Tomannsboliger i nabolaget er også på mindre tomter, eksempel er Schriverhaugen 17+19 (23/435+23/462)*

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

*på 812 kvm og Schriverhaugen 24+26 (23/432+23/474) på 890 kvm. Ny bolig må bli under 4 meter fra minst en nabogrense, men denne grensen blir vår resterende tomt. (...).»*

Formålet med å setje krav til minste storleik på bustadeigedomar, saman med regulert utnyttingsgrad, er at kommunen ønskjer å sikre tilstrekkeleg uteareal for bebuarane.

At eigedomar i nabolaget er av same storleik som omsøkt, tilseier ikkje at det kan gis dispensasjon i denne saka. Kommunen har ved siste rullering av arealdelen til kommuneplanen (KPA) teke stilling til at det ikkje er ønskeleg med einebustadtomter på under 650 m<sup>2</sup>. Eigedomane som tiltakshavar viser til er godkjent delt og utbygd før KPA vart vedteken av kommunestyret den 17.6.2015.

Ei deling som omsøkt vil innebere at den frådelt eigedomen vil ha ein storleik på om lag 447 m<sup>2</sup>. Dette er 203 m<sup>2</sup> mindre enn det kommuneplanen legg opp til. Eigedomen vil ha eit relativt bratt terreng og vil liggje nært vegen i si heilheit. Delar av eigedomen er i tillegg regulert til gang-/sykkelveg i områderegeringsplan for Frekhaug senter. Vidare er delar av arealet som er best eigna til uteareal for bebuarane tenkt nytta til parkering og til veg fram til tomte med eksisterande bustad på. Det er difor vanskeleg å få til tilstrekkeleg, og gode, uteareal for bebuarane på eigedomen. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at formålet med å stille krav til minste storleik på einebustadtomter i føresegn 1.6.14 pkt. 2 til KPA vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon for deling i strid med KPA sitt krav til minste storleik på bustadeigedomar i denne saka vil også kunne skape presedens for liknande saker.

Vidare legg pbl § 26-1 siste setning til grunn at det ikkje må gis løyve til deling som inneber at det blir danna eigedomar som på grunn av storleik, form eller plassering ikkje er eigna til bygging. Skal det byggjast bustad på den omsøkt frådelt eigedomen vil ein vere avhengig å få løyve til plassering i strid med avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd. På bakgrunn av dette, og eigedomen sin storleik og topografi, finn administrasjonen at ei deling i denne saka også vil vere i strid med pbl § 26-1.

Ettersom formålet bak minstekrav til storleik på bustadeigedomar i KPA vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, er grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd ikkje oppfylt. Det kan dermed ikkje gis dispensasjon frå kravet til minimum 650 m<sup>2</sup> storleik på bustadeigedomar, som fastsatt i føresegn 1.6.14 pkt 2 til KPA. Vi finn det då ikkje nødvendig å vege eventuelle fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon.

#### Usakleg forskjellshandsaming:

Søkjjar har ikkje påberopt seg usakleg forskjellshandsaming, men viser til at det er fleire eigedomar i området som er mindre enn 650 m<sup>2</sup>. Han viser til følgjande eigedomar: Gbnr. 23/447, 23/439 og 23/391. På bakgrunn av dette vel kommunen å ta ei vurdering av forskjellshandsaminga.

Utgangspunktet for sakshandsaminga i kommunen er eit ulovfesta prinsipp om at like saker skal handsamast likt, det vil seie at usakleg forskjellshandsaming kan føre til at eit vedtak er ugyldig.

Sivilombudsmannen har sagt følgjande:

*«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi*

*noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvens praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.»<sup>2</sup>*

Etter dette er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker, både i faktisk og rettsleg forstand.

Alle eigedomane som søkjar viser til er vurdert og godkjent med heimel i reguleringsplan for Frekhaug senter/vest, planid: 125619951011, og tidlegare kommuneplanar som ikkje inneholdt krav til minste storleik på eigedomar. Omsøkt tiltak må vurderast etter arealdelen til kommuneplanens om vart vedteken 17.6.2015. Sakene er difor ikkje rettsleg like, og det kan av den grunn ikkje leggjast til grunn usakleg forskjellshandsaming.

#### **VEDTAK:**

*«Meland kommune avslår søknad om dispensasjon frå krav til minste tomteareal, som fastsatt i føresegn 1.6.14 pkt. 2 til arealdelen til kommuneplanen, for deling av gbnr. 23/83, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.*

*For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering 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 kommunen, 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 vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 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 ifrå. Klage skal vere grunngjeven.

Ettersom det er gjeve avslag på søknad om dispensasjon vert ikkje Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga underretta om vedtaket.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

---

<sup>2</sup> Sivilombudsmannen si årsmelding for 2002 s. 321



**Mottakere:**

Thomas Hagewick

Holtermandsvegen 5918  
21 B

FREKHAUG