



Rbe Søknader Ragnvald Rasmussen  
Jordalsveien 17  
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/812 - 17/12304

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

Dato:  
20.06.2017

## Avslag - GBNR 37/53 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad i LNFR- område

**Administrativt vedtak. Saknr: 171/2017**

**Tiltakshavar:** Tonny Gullaksen, representert ved RBE søknader Ragnvald Rasmussen  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon, jf plan- og bygningslova (pbl) § 19-2

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2, jf § 19-1, har Tonny Gullaksen søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av einebustad på gbnr 37/53, som er ein frådelt teig i eit område på Ådland som er avsett til landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift (LNFR), jf søknad journalført motteke 04.04.2017, supplert 08.05.2017. Parsellen blei godkjent frådelt til bustadformål etter dispensasjon i 2008. Dispensasjonssøknaden omfattar opparbeiding av om lag 70-80 meter privat tilkomstveg over gbnr 37/4. Dette vegarealet ligg òg i LNFR-område.

#### Søknad om dispensasjon:

Det er i skriv frå føretaket RBE SØKNADER, som representerer tiltakshavar, søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA). Søknaden er datert 04.04.2017, og er i korte trekk grunngitt slik:

- Søknaden inneber ei fornying av tidlegare gitt dispensasjon ved frådelling av parsellen i 2010.

- Det er allereie opparbeida privat tilkomstveg et godt stykke fram mot parsellen, og denne vil vere lett å vidareføre til tomta.
- Ved bygging av planlagt bustad vil det bli montert godkjent minireinseanlegg for avlaup.
- Ny bustad vil bli tilkoplå kommunal vassforsyningsleidning.

Det blir vist til søknaden med vedlegg i sin heilskap.

#### **VURDERING:**

##### Nabovarsling og privatrettslege tilhøve:

Tiltaket vart nabovarsla 25.03.2017 utan merknader jf pbl § 21-3.

Tiltakshavar er sjølv grunneigar av gbnr 37/4, som er den eigedommen både eksisterande privat tilkomstveg og planlagt ny tilkomstveg til omsøkt parsell går over.

Oppføring av bustad på parsellen krev løyve frå Statens vegvesen etter veglova § 40 til endra bruk av eksisterande avkjørsle til fylkesveg 245, sjå nedanfor.

##### Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga, Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Statens vegvesen ved høyringsbrev datert 11.05.2017.

Statens vegvesen har ved brev datert 06.06.2017 gitt førehandsuttale til dispensasjonssaka knytt til utvida bruk av avkjørsle til fylkesveg. Statens vegvesen har ikkje rådd frå dispensasjon, men opplyser følgjande:

##### **«Uttale:**

Eigedommen ligg langs Fv. 245 ved Ådland. Vegen er smal og svingete på gjeldande strekning. Det er ikkje tilbod til gåande og syklande. Fartsgrensa er 50 km/t og ÅDT (årsdøgertrafikk) er 500. Strekinga er klassifisert til Haldningsklasse 4 jf Rammeplan for avkøyrslar og byggjegransar på riks- og fylkesveggar i Region vest (2013-2016).

##### *Vegvesenet si vurdering av saka:*

I rammeplanen er vegstrekninga klassifisert til Haldningsklasse 4. Det vil mellom anna seie at vegen har ein viktig lokalvegfunksjon, og at avkøyrsløyve normalt blir gitt dersom avkøyrsla tilfredsstillar dei krav vi setter til utforming. Rammeplanen er retningsgjevande for korleis vi handsamar søknaden.

Eit absolutt krav vi stiller til nye avkøyrslar eller ved utvida bruk av eksisterande, er at det skal vere tilstrekkeleg sikt. I dette tilfellet er minimumskravet til sikt at ein skal sjå 45 meter til kvar side av køyrebana frå eit augepunkt 1,1 meter over bakken 4 meter inn i avkøyrsla. For å oppnå tilfredsstillande sikt i begge retningar er det forventa at ein står vinkelrett på fylkesvegen før ein køyrer ut. Vi vurderer at denne avkøyrsla har ei dårleg utforming, og det er særleg svingradius til høgre i avkøyrsla som er for liten. Dette medfører eit uheldig køyremønster i avkøyrsla og at sikta blir redusert. Dersom vi skal gi eit nytt avkøyrsløyve her vil vi stille krav om utbetring av

geometrien i avkøyrsla. Søkjar må sjølv avklare eigedomstilhøve og innhente dei nødvendige rettane som gjeld bruk og opparbeiding av avkøyrsløve, frisktsoner og tilkomstveg.

#### **Vidare saksgang:**

Statens vegvesen kan ikkje sjå at det ligg føre eit avkøyrsløve frå offentleg veg til denne eigedomen.

Dersom kommunen vel å gje dispensasjon i dette tilfellet, vil vi behandle søknaden vidare etter føresegnene i veglova. Det må då sendast søknad om avkøyrsløve til Statens vegvesen. Meland kommune må stille krav om at det føreligg avkøyrsløve til offentleg veg før det vert gjeve løve til igangsetting av nye tiltak på omsøkte eigedom»

Det er ikkje motteke merknader frå fylkesmannen eller fylkeskommunen.

#### Planstatus:

I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er omsøkt eigedom vist som LNFR- område. Parsellen blei godkjent frådelt gjennom dispensasjonsvedtak av 19.11.2008, DS-131/08. Søknaden blei då behandla etter tidlegare kommuneplan og tidlegare plan- og bygningslov (1985-lova). Delingsvedtak etter jordlova § 12 blei gitt administrativt 14.01.2009.

Gjennom føresegn 1.5.6 til KPA er det vedteke rekkefølgjekrav knytt til utbetring av krysset ved Krossnessundbrua og trafikksikringstiltak forbi Litlebergen (fv 245) før det kan bli gitt byggeløve til nye tiltak.

Etter ordlyden i føresegn 1.5.6 gjeld rekkefølgjekrava berre for «ikkje utbygde område for bygg og anlegg». I LNF-områda er det uansett forbod mot byggjetiltak som ikkje ligg innanfor landbruksomgrepet, slik at oppføring av bustad på parsellen krev dispensasjon som omsøkt frå arealformålet, men ikkje direkte frå føresegn 1.5.6. Omsyna bak vedtakinga av føresegn 1.5.6 er – på bakgrunn av konsekvent kommunal avslagspraksis knytt til trafikkaukande dispensasjonar ved Litlebergen – likevel relevant ved dispensasjonsspørsmålet, sjå vurderinga nedanfor.

#### 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 blir 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 blir søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til trafikktryggleik og likebehandling
- 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 blir gitt

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. 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.

På bakgrunn av vurderingane som blei gjort gjennom behandlinga av saka i 2008-2009, vurderer administrasjonen at omsøkt dispensasjon ikkje kjem vesentlig i konflikt med LNFR-omsyn. Det ligg ikkje føre vesentlege nye opplysningar som tilseier ei endra vurdering av omsyna til landbruk-, natur- og friluftsliv.

Gjennom vedtaking av ny plan- og bygningslov i 2010 blei åtgangen til å dispensere bevisst innskjerpa av lovgivar, jf pbl § 19-2. Vilkåret blei endra frå «særlige grunner» til at fordelane med dispensasjon må vere «klart større enn ulempene» etter ei samla vurdering.

Administrasjonen meiner at det ikkje er påvist «klart større» fordelar enn ulemper gjennom søknaden. 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 /ulempar av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggjast. Individuelle forhold bør normalt ikkje ha avgjerande betyding. At det er mogleg å leggje til rette for veg-, vass- og avlaupsløysingar er absolutte føresetnader for bustadoppføring, jf pbl kap 27, men er i seg sjølv ikkje tilstrekkeleg som argumentasjon for dispensasjon.

Vegtilkomst til omsøkt parsell vil skje via Litlebergen – Ådlandsvegen, Fv 245. Etablering av heilårsbustad på eigedomen vil innebere auka bruk av denne vegen. Utval for drift og utvikling (UDU) i Meland kommune har dei seinare år lagt avgjerande vekt på dårlege trafikale tilhøve langs denne vegstrekninga ved behandlinga av dispensasjonssøknader. UDU har hatt som konsekvent praksis å avslå dispensasjonssøknader som inneber trafikkaukande tiltak langs denne strekninga. Dette er òg grunnlaget for rekkefølgekrava som er vedteke i føresegn 1.5.6 til KPA.

Ved handsaming av dispensasjonssøknader som inneber auka trafikk på denne strekninga, har kommunen soleis vektlagt dette som ei relevant ulempe ved tiltaket, jf pbl § 19-2. Søknad om deling av einebustadtomt til tomannsbustader innanfor reguleringsplanen for Moldekleiv er avslått med denne grunngevinga. Tilsvarande gjeld søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrava i reguleringsplanane for Sundet og Midtsundet. Det er stilt krav om gjennomføring av trafikksikringstiltak langs fylkesveg 245 frå Litlebergen før dette området kan byggast ut. I sak med arkivsakid 11/1829 av slo kommunen søknad om dispensasjon for oppføring av to bustader på gbnr 27/232, som òg var en parsell fråskilt i 2009 etter dispensasjon frå LNF for deling. I sak med arkivsakid 13/1605 av slo kommunen søknad om frådeling av parsellar i LNF-område for oppføring av tomannsbustad på Moldekleiv mellom anna med tilsvarande grunngeving. I sak med arkivsakid 14/353 av slo kommunen søknad om dispensasjon for frådeling av parsell frå gbnr 27/2 på Moldekleiv. Det einaste unntaket som har vore gjort dei siste åra gjaldt bruksendring av ei eksisterande hytte på Ådland til heilårsbustad. Sistnemnde vedtak blei grunnlagt av UDU med at tiltaket (bruksendring) i liten grad ville vere trafikkaukande i den konkrete saka.

Det er dei samla negative verkandene for trafikktryggleiken som mange einskilde dispensasjonsvedtak vil innebere som har vore avgjerande for den strenge dispensasjonspraksisen UDU har praktisert. Av omsyn til likebehandling er det sentralt at kommunen handsamer alle dispensasjonssøknader likt ved denne vurderinga.

Faren for å skape ei uheldig presedens talar klart mot dispensasjon i saka. Dersom kommunen gir løyve til bustadoppføring i føreliggjande sak, vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader i LNF-områda tilknytt Fosse – Håtuft – Ådland, på ein saklig måte som ikkje vil innebere ulikehandsaming.

#### **VEDTAK:**

«Meland kommune avslår i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 11-6 søknad frå Kent Roy Gullaksen journalført 04.04.2017 om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av einebustad i område avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF) på gbnr 37/53. For grunngeving av vedtaket blir 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 blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer.

Gebyr for sakshandsaminga blir 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 blir 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  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
Juridisk rådgjevar

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