



Leiketun barnehage AS v/Lars Arne Markhus  
Holtermandsvegen 2A  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/1639 - 14/10964

Saksbehandlar:  
Bjarte Buanes  
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:  
04.07.2014

## Godkjenning - søknad om dispensasjon frå arealformål og føresegn i reguleringsplan og løyve til oppføring av leikehytte på gbnr. 23/1 i Meland kommune

**Administrativt vedtak. Saknr: 195/2014**

### Saksutgreiing:

#### Omsøkt tiltak:

Det vert vist til søknad m/ vedlegg journalført 3.4.2014 om løyve til oppføring av leikehytte tilknytt Leiketun barnehage AS på gbnr. 23/1 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2.

Gjennom høvesvis telefonsamtale 23.4.2014 og brev frå kommuneadministrasjonen dagsett 2. sm. vart tiltakshavar gjort merksam på følgjande manglar ved søknaden:

Det omsøkte arealet er i gjeldande reguleringsplan avsett til jordbruk. Vidare inneheld planføresegnene eit generelt byggjeforbod for dette området, jf. § 8:

*«Jordbruksområde kan berre nyttast til jordbruk. Bygningar kan ikkje oppførast i området dersom det ikkje er naudsynt for drift av jorda.»*

Administrasjonen påpeika dertil at pbl. § 12-4 andre ledd inneheld følgjande føresegn om rettsverknadane av ein reguleringsplan:

*«Tiltak etter [pbl.] § 1-6 første ledd (...) må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.»*

---

#### Postadresse

postmottak@meland.kommune.no  
Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Besøksadr: Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

#### Kontakt

www.meland.kommune.no  
Telefon +47 56 17 10 00  
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

På denne bakgrunn vart administrasjonen sitt brev av 28.4. d.å. til tiltakshavar avslutta slik:

*«Den planlagde leikehytta er på denne bakgrunn avhengig av enten ei omplassering til eit område som tillèt slik oppføring eller at det vert omsøkt og gitt dispensasjon frå arealformålet i reguleringsplanen.*

*Dykkar søknad vert etter dette lagt i kommunen sitt ventearkiv i påvente av at det vert søkt om ei anna plassering eller dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan.»*

Gjennom e-post frå tiltakshavar av 12.6.2014 mottok kommunen ein «klage på avslag om oppsett av leikehytte» med tilhøyrande grunngjeving.

I påfølgjande telefonsamtale med tiltakshavar 30.6. sm. vart det avklara at nemnde klage tufta på ei misforståing og at tiltakshavar i staden ynskte saka handsama som ein søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan.

Administrasjonen vurderer at e-posten frå tiltakshavar av 12. juni – saman med den supplerande informasjonen i telefonsamtalen med tiltakshavar 30. sm. – inneheld tilstrekkelege opplysningar til at kommunen kan vurdere saka opp mot dispensasjonsvilkåra i pbl. § 19-2.

#### Søknad om dispensasjon:

Søknaden er i hovudsak grunngitt som følgjer:

- Grillhytten skal plasserast innanfor eit hegna område som barnehagen har disponert som leikeareal i ei årrekkje. Arealet har stor verdi som leike- og rekreasjonsområde for barnehagen og vert òg nytta som del av barnehagen sitt pedagogiske opplegg.
- Det aktuelle området er ikkje tenleg som jordbruksareal.
- Det er tale om eit beskjeden byggjetiltak (storleik 9,2m<sup>2</sup> og høgde 3,32m).

Det vert vist til e-posten frå tiltakshavar av 12.6.2014 i sin heilskap.

#### **Vurdering:**

##### Planstatus:

Det vert vist til saksutgreiinga over.

##### Nabovarsling:

Søknaden om byggjeløyve vart nabovarsla i perioden 4. – 7.4.2014 og alle varsla partar har samtykt til tiltaket. Søknaden om dispensasjon er ikkje særskilt varsla, men på bakgrunn av opplysningane i søknaden om byggjeløyve finn administrasjonen å kunne fritta for ytterlegare varsling.

Tiltaket vert etter dette rekna som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

### Dispensasjon frå reguleringsplan:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2. Det vert særleg vist til andre og tredje ledd i lovføresegna:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.»*

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er altså at 1) omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og 2) at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Ved vurderinga av om desse vilkåra er oppfylt har administrasjonen lagt særleg vekt på dei omsyn som er framheva i respektivt pbl. § 19-2 og § 1-1.

Det omsøkte arealet ligg på ein koll med tre- og krattvegetasjon i utkanten av det aktuelle jordbruksområdet (*Grishushaugen*). Området er allereie hegna og vert disponert til leike- rekreasjons og undervisningsformål tilknytt drifta ved Leiketun barnehage. Ortofoto frå området stadfestar at det omsøkte arealet openbart ikkje er egna til jordbruksdrift.

Administrasjonen finn det tvillaust at den omsøkte hytta ikkje vil sette omsyna bak reguleringsplanen til side. Vidare er administrasjonen samd med tiltakshavar i at føremonene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, idet det vert vist til grunngevinga i e-posten frå tiltakshavar av 12.6.2014.

Administrasjonen finn på denne bakgrunn at vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades, jf. pbl. § 19-2.

### Plassering, høgde, utforming og avstand frå nabogrenser:

Leikehytta skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og oppførast i samsvar med vedlagte planteikning og illustrasjonsfoto. Tiltaket er med dette i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde, utforming, utsjånad, funksjon og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk, jf. pbl. §§ 29-1- 29-2 og § 29-4..

### **Vedtak**

*«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest sitt arealformål med tilhøyrande føresegn for oppføring av ei 9,2m2 stor leikehytte på gbnr. 23/1 i samsvar med søknadar m/ vedlegg journalført høvesvis 3.4.2014 og 12.6.2014.*

*I medhald av pbl. § 20-2 vert det vidare gitt løyve til oppføring av leikehytte i samsvar med søknad m/ vedlegg journalført 3.4.2014. Hytta skal plasserast og oppførast i samsvar med vedlagte kart,*

teikning og illustrasjonsfoto.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. Matrikkelova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan seinast 3 år etter at dispensasjon og byggjeløyve vart gitt fell både dispensasjonen og byggjeløyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Utover gitt dispensasjon skal tiltaket utførast i samsvar med krav og vilkår fastsett i eller i medhald av Plan- og bygningsloven.

Vedtaket er gjort med heimel i Plan- og bygningsloven og er administrativt fatta i medhald av delegert mynde.

Vedtaket kan påklagast med heimel i Forvaltningsloven § 28, jf. vedlagte skriv.

Gebyr for sakshandsaming vert ettersendt.

Med venleg helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes  
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

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

**Vedlegg:**

FAKTURAVEDLEGG 2014  
Illustrasjon  
Planteikning  
Situasjonskart