

Meland Kommune  
Avd. byggesak  
Pb 79  
5906 FREKHAUG

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref:  
14/922

Vår ref:  
Tom Andre Sivertsen

Dato:  
10.04.2014

**Klage på vedtak vedrørende søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for gnr. 25, bnr. 35 i Meland kommune.**

**Saksforhold**

Det ble den 24.03.14 gitt avslag på søknad om dispensasjon fra LNF-formålet til oppføring av tomannsbolig på gbnr. 25/35 i Meland kommune.

Vi vil herved klage på vedtaket. Klagen er rettidig fremsatt, jf. forvaltningsloven § 29 første ledd. Vi vil samtidig presisere at vi reviderer tiltaket noe for å nærme oss kommunens standpunkt og argumentasjon. Endringen som gjøres er at en går ned fra tomannsbolig til enebolig. Dispensasjonssøknaden er for øvrig helt lik.

Avslaget er hjemlet i pbl. § 19-2 og 11-6. Det gis ikke dispensasjon fra LNF-formålet til oppføring av tomannsbolig på tomten.

**Begrunnelse for klagen**

Vi anerkjenner at kommunen i utgangspunktet står fritt til å avslå en dispensasjonssøknad selv om lovens materielle vilkår for dispensasjon er oppfylt, jf. ordlyden "kan" i § 19-2. Samtidig må forvaltningens saksbehandling og avgjørelse bygge på alminnelige forvaltningsrettslige prinsippl. Vi tenker da først og fremst på et saklighetsprinsipp og likebehandlingsprinsipp.

Vi vil i det følgende, gjennom klage/revidert søknad, hevde at tiltaket nå tilfredsstillende de materielle krav i som oppstilles i § 19-2 og at vedtaket lider av enkelte misforståelser/feil faktum, som kan ha påvirket vedtaket. Sammenholder man dette med de nevnte forvaltningsrettslige prinsippl mener vi at vedtaket bør omgjøres og at det bør gis dispensasjon.

Som nevnt i dispensasjonssøknaden, og som også nevnt i vedtaket fra kommunen, er det pbl. § 19-2 som oppstiller vilkårene for dispensasjon. Det avgjørende for om det skal gis dispensasjon bygger på om 2 kumulative vilkår er oppfylt:

- 1) Blir de hensyn som bestemmelsen skal ivareta "vesentlig tilsidesatt" gjennom dispensasjonen?
- 2) Er fordelene med dispensasjon "klart større" enn ulempene?

Kommunen konkluderer på side 5 i vedtaket at det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon. Dette etter en samlet vurdering av fordeler og ulemper ved etablering ytterligere 2 nye boliger på eiendommen ved dispensasjon.

For det første utelater administrasjonen å vise til at man har vurdert de bakenforliggende hensyn som LNF-formålet er ment å ivareta. Dette er imidlertid kommentert underveis i vedtaket, men er ikke nevnt i konklusjonen. Vi må derfor vurdere kommunens enkelte argument i forhold til dette punktvis.

Først vil vi oppsummere de punktene hvor administrasjonen støtter våre argument.

- Eiendommen er ikke i bruk til landbruksformål, og har ikke verdi som ressurs for landbruket. Landbrukshensyn blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.
- Det er ikke grunnlag for å konstatere at natur- og friluftshensyn blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

I forhold til LNF-formålet mener vi etter dette at de bakenforliggende hensyn ikke er vesentlig tilsidesatt. Kommunen skriver imidlertid:

*"Men omsynet til å ta vare på eksisterende leike- og friareal er etter administrasjonen sitt syn eit relevant moment ved dispensasjonsvurderingen"*

Til dette vil vi henvise til skriv fra nabo ved 25/84. Eiendommen som vi søker dispensasjon for består hovedsakelig av myr. Dette ble også poengtert i dispensasjonssøknaden. Området er med andre ord uegnet til lek. Vedkommende nabo ved 25/84 skriver til og med at myrområdet kan utgjøre en reell fare for dem og deres barn.

Å få disse massene utskiftet, tomten planert og lagt til rette for bolig vil, etter vår mening, kun representere en positiv utvikling for området. Man vil heve det estetiske uttrykket, samtidig som man sikrer et potensielt farlig myrområde. At nabo som har klaget (gbnr. 25/146,164) hevder at området benyttes til barns lek har vi vanskelig for å skjønne. Vi stiller selvsagt til befarings dersom dette skulle være ønskelig fra administrasjonen/politisk hold.

Basert på vår forståelse av nårværende situasjon finner vi at administrasjonens henvisning til en viss vektleggelse av området som leke og friareal, bør fjernes da det bygger på feil faktum. I det minste bør det foretas en befarings før det vektlegges i dispensasjonsvurderingen.

Vi vil i det videre gjennomgå vedtaket og knytte noen bemerkninger til administrasjonens enkelte argumenter.

#### 1) Pågående rullering av kommuneplan.

Kommunen skriver at arbeidet med revisjon av kommuneplanen sin arealdel er i full gang, og at nytt forslag til arealdel skal sendes ut på høring høsten 2013 (vi antar at dette skal være 2014). Det sies at det i dette området blant annet er fokus på å finne gode løsninger for



Fossekrysset, og evt. standard på Fossevegen, sammen med finansiering av offentlig infrastruktur generelt.

For det første er det er fullt forståelig at man ønsker å vente med dispensasjoner, byggesøknader etc., i et område der det foregår arbeid med reguleringsplaner, evt. bebyggelsesplaner. Man har også en hjemmel i slike tilfeller for å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i pbl. § 13-1. I denne saken er det dog ikke nedlagt noe midlertidig forbud. I tillegg mener vi at dette ikke gjør seg like mye gjeldende når det er snakk om rullering av kommuneplanen. I så tilfelle ville enhver rullering av planen stoppet all utbygging i uregulerte områder.

Vi ser heller ikke hvordan oppføring av ny enebolig ved gbnr. 25/35 vil påvirke planarbeidet på en negativ måte. En ekstra boenhet vil, etter vår mening, ikke medføre en slik økning i trafikkale forhold at det vil sette ytterligere rammer/restriksjoner for planleggingen av Fossekrysset, og evt. standarden på Fossevegen.

## 2) Likebehandlingsprinsippet.

Kommunen skriver at det er samme tiltakshaver, og at likebehandlingsprinsippet således ikke gir søker rettskrav på dispensasjon.

Til dette vil vi bemerke at ingen har rettskrav på dispensasjon. Vi ser imidlertid ikke at det skal ha betydning at det er samme tiltakshaver som i 2012. Vår oppfatning av likebehandlingsprinsippet er at like saker skal behandles likt. Når dette er sagt sier det seg selv at ingen byggesaker er helt identiske. Det vil alltid være små nyanser som skiller sakene. Dette betyr imidlertid ikke at man innenfor plan- og bygningsretten kan se bort fra dette generelle forvaltningsrettslige prinsipp. Poenget må uansett være at prinsippet har som formål å skape forutberegnelighet. Borgerne skal, i sin dialog med den offentlige forvaltning, til en viss grad kunne forutberegne sin rettsstilling, da basert på forvaltningens opplysningsplikt, likebehandlingsprinsippet, samt andre ulovfestede forvaltningsrettslige prinsipp.

Administrasjonen skriver i denne saken at de både har en rett og en plikt til å vurdere de samlede konsekvenser av denne saken, samt den saken som ble avgjort i 2012. Dette har vi ingen innvendinger mot. Vi mener likevel at likebehandlingsprinsippet kan anvendes med en viss styrke. Avgjørelsen om dispensasjon vil fortsatt måtte bero på konkrete objektive vurderinger. Og i den sammenheng må de samme kriterier for vurderingene, som lå til grunn i 2012, også legges til grunn i denne saken. Og her skriver administrasjonen selv at de ikke finner at hensynene som ligger til grunn for LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt, jf. ovenfor.

Spørsmålet må da bli om fordelene er ”klart større” enn ulempene.

En ulempe som kommunen nevner er de trafikkale forhold. Kommunen skriver at når det ”no er søkt om ytterlegare to bueiningar på staden, er det kommunen sitt syn at trafikkomsyn i større grad vert råka og at dette er ei relevant ulempe ved tiltaket i høve til pbl. § 19-2”.

Som ovenfor nevnt ønsker vi å reviderer søknaden til nå å omhandle oppføring av enebolig. Trakkhensyn vil derfor bli mindre påvirket og ulempen som administrasjonen henviser til vil bli tilsvarende redusert.

- 3) Kommunen mangler oversikt og syring med tallet på nye boliger og brukere av vei dersom utbygging skjer gjennom dispensasjoner og ikke planprosesser.

Kommunen viser her til at dispensasjoner generelt sett er en ulempe. Man går imidlertid lite inn og vurderer denne spesifikke saken. En slik henvisning til overordnede generelle prinsippl kan selvfølgelig vektlegges. Men da mener vi at de på en klarere måte må knyttes opp til vår sak.

Spørsmålet er hvor mye vekt en skal legge på en slik overordnet argumentasjon. Argumentet kan brukes generelt i et hvert tilfelle hvor man søker dispensasjon innenfor uregulert område, som det også gjøres i denne saken. Dette vil dog medføre, dersom kommunen vektlegger det for mye, at man setter store begrensninger på utbygging innenfor kommunen så lenge planarbeidet pågår. Poenget vårt er at dispensasjonen må vurderes konkret i den enkelte sak, jf. pbl. § 19-2, og i denne saken fremgår det ikke hvordan administrasjonen har vurdert dette konkrete området, holdt opp mot argumentet om at det er ønskelig at utbygging skjer via planprosesser. En dispensasjon i denne saken vil, slik vi ser det, ikke på noen måte få negative konsekvenser i forhold til annen utbygging, offentlig infrastruktur eller offentlige tjenestetilbud og trafikksikkerhet, jf. også ovenfor. Ettersom det kun er snakk om oppføring av enebolig på en resttomt i et etablert byggefelt, er det vår vurdering det ikke bør tillegges noe særlig vekt at utbygging her skjer via dispensasjon og ikke en planprosess.

- 4) Dispensasjoner kan skape presedens.

Som ovenfor nevnt mener vi at like saker skal behandles likt. Når det er sagt ser vi ingen sammenlignbare tomter i nærområdet. Den omsøkte tomten fremstår som en resttomt i et etablert byggefelt. I vedtaket fra 2012 skriver kommunen at eiendommen som da ble vurdert, var å anse som en naturlig boligtomt og oppføring av bolig ville bli ansett som en naturlig fortetting i et etablert boligmiljø. Vi mener det samme gjør seg gjeldende i denne saken. Det er fortsatt et etablert boligmiljø og den gjenværende tomten fremstår for oss som en naturlig boligtomt.

Når det gjelder "*fare*" for presedens mener vi at den vil være avgrenset til å gjelde innenfor dette konkrete området. Her er det helt spesielle forhold, både faktiske og rettslige, som tilsier at det bør gis dispensasjon, samtidig som vi mener det er liten fare for at et eventuelt dispensasjonsvedtak har overføringsverdi til andre områder innenfor kommunens grenser.

Basert på gjennomgangen finner vi at "*ulempene*" som kommunen anfører kan imøtekommes og at de i denne konkrete saken ikke bør tillegges særlig vekt. Samtidig mener vi at tiltaket har flere positive sider som eksempelvis:

- Man får sikret et potensielt farlig område.
- Tiltaket vil gi området et estetisk løft og skaper et attraktivt, helhetlig boligfelt.



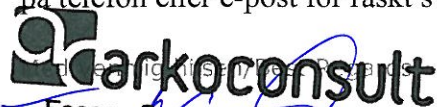
- Det vil bli flere til å bidra til opparbeiding av vei, kryss og generelt vedlikehold.
- Tillatelse medfører at man tilrettelegger for fortetting av et område som pr. i dag ikke er nyttbart til noe. I den sammenheng vil vi vise til Ordførerens uttalelse i forbindelse med rulleringen av kommuneplanen: *"Vi ønskjer eit samfunn med moglegheiter for alle. Lysten til å skapa noko for deg sjølv, familien og lokalsamfunnet vårt skal ikkje regulerast bort"*. I en kommune der det er behov for fortetting, og tiltaket ikke tilsidesetter eller kommer i konflikt med pågående planarbeid, mener vi de beste argumenter taler for dispensasjon. Her ønsker man å skape verdier både for seg selv, men også å skape et attraktivt bomiljø for de øvrige naboer. Å gi dispensasjon mener vi er i samsvar med kommunens overordnede målsetninger og vi fremmer at avslaget fra kommunen omgjøres.
- Vi vil også presisere at nabo ved gbnr. 25/84 stiller seg positive til tiltaket, se vedlagt skriv.

Oppsummeringsvis vil vi poengtere følgende:

- 1) Vi har redusert omsøkt tiltak fra tomannsbolig til enebolig. Dette for å imøtekomme kommunen på enkelte anførsler som fremholdt i avslaget. Vi håper dette kan bidra til at vedtaket omgjøres.
- 2) Vedtaket bygger på enkelte faktiske feil som kan ha påvirket utfallet. Dette tilsier at vedtaket bør omgjøres.
- 3) Vi vil hevde at vi i dette skriv har redegjort tilstrekkelig for at de materielle vilkår for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Å innvilge dispensasjon vil derfor være i tråd med god forvaltningskikk.

Konklusjon: Vedtaket bør omgjøres og det bør gis tillatelse til dispensasjon for oppføring av enebolig på gbnr. 25/35 i Meland kommune.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.



Fossen Senter, Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Tom Andre Sivertsen  
Jurist, Byggesak Org. Nr. 997 089 782

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292  
Fax: +47 56191130  
Epost: [tas@arkoconsult.no](mailto:tas@arkoconsult.no)



VEDLEGG:

- A) SITUASJONSPLAN
- B) SKRIV FRA NABO