



Terje Fløysand  
Fløksand 76  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/1067 - 16/3319

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

Dato:  
23.02.2016

## Avslag - søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av to bustadtomter frå gbnr. 5/7 i Meland kommune

**Administrativt vedtak. Saknr: 47/2016**

### SAKSUTGREIING

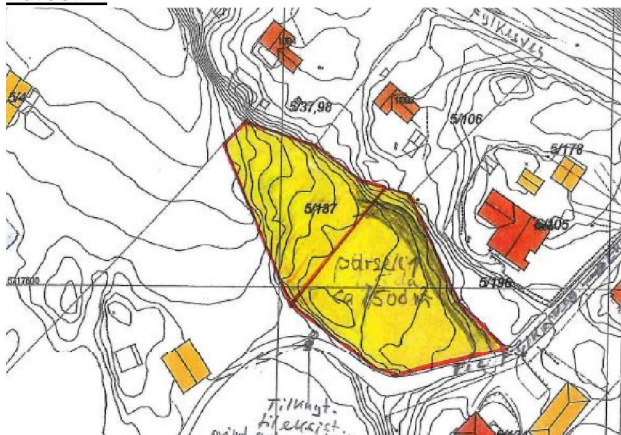
#### Bakgrunn

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav m har Terje Fløysand søkt om frådelling av areal frå gbnr. 5/7 for oppretting av to nye grunneigedomar til bustadformål, jf. søknad m/ vedlegg av 13.3.2015.

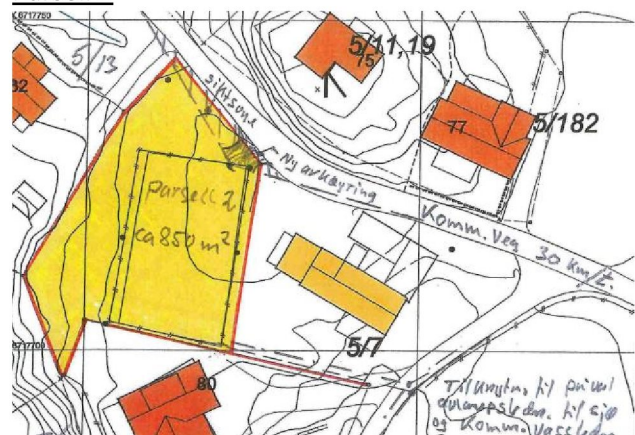
Saman med søknaden om delingsløyve er det òg søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA), då frådelinga gjeld areal som er sett av til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF). For parsell 2 er det i tillegg søkt om dispensasjon frå KPA sitt generelle forbod mot byggjetiltak i strandsona.

Dei to omsøkte teigane er i søknaden opplyst til å vere på om lag 1 500m<sup>2</sup> og 850m<sup>2</sup>:

#### Parsell 1



#### Parsell 2



**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)

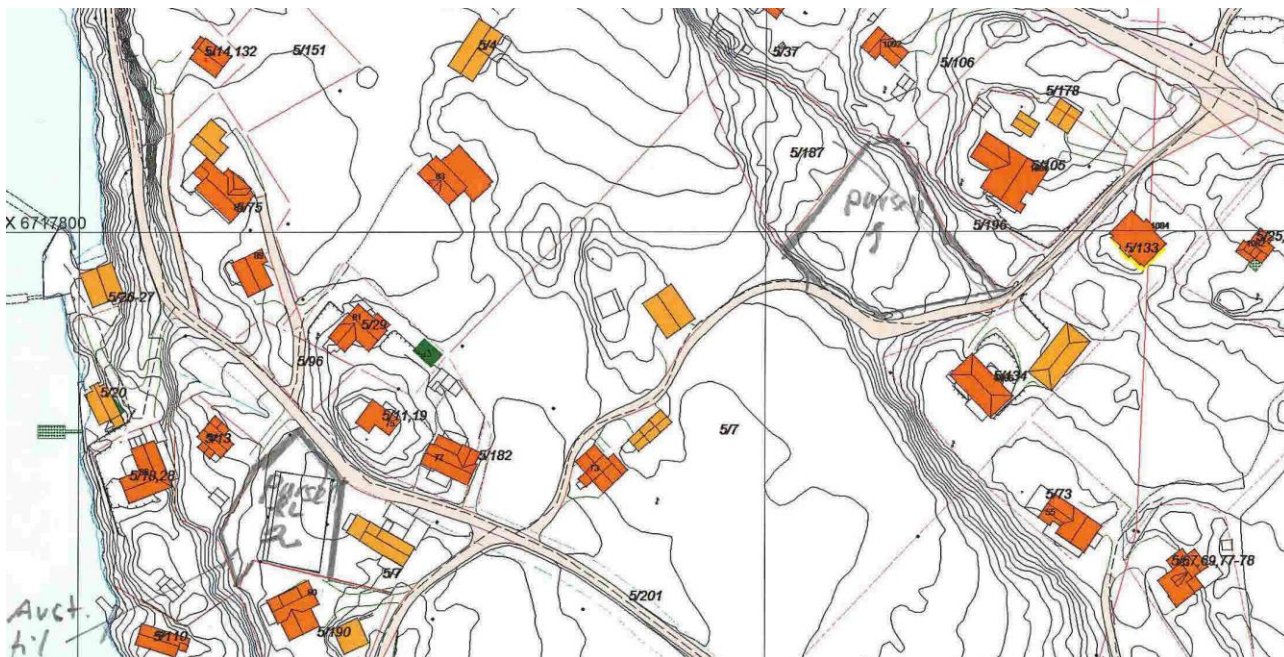
Kommunen si førebelse kontrollmåling tyder på at det i realiteten er tale om teigar på høvesvis 1 787m<sup>2</sup> og 1 018m<sup>2</sup>, men utan at dette avviket har betydning for kommunen sitt syn på søknaden om dispensasjon.

Søknadane om dispensasjon og delingsløyve gjeld to sjølvstendige parsellar i ulike område på Fløksand, men når det gjeld søknaden om dispensasjon finn administrasjonen det mest tenleg å handsame begge teigane gjennom eitt og same vedtak. Parsellane skal like fullt vurderast særskilt i høve til gjeldande dispensasjonsvilkår – ettersom det for kvar av parsellane gjer seg gjeldande til dels ulike reglar og omsyn – men kor området samstundes må sjåast i eit heilskapleg perspektiv med tanke på arealdisponering.

Administrasjonen tar i denne omgang berre stilling til søknaden om dispensasjon, ettersom søknaden om delingsløyve uansett er avhengig av at dispensasjonar vert gitt.

### **Kort om hovudbruket**

Gbnr. 5/7er i matrikkelen registrert med eit samla areal på om lag 232,9daa fordelt på fire teigar. Dei to parsellane som no vert søkt frådelt ligg begge sør for riksveg 564 og innanfor dei to teigane som i dag utgjer bruket sin hovudteig, innmarksareal, tun og bygningar:



I markslagskartet til Norsk institutt for skog og landskap er gbnr. 5/7 registrert med slik arealfordeling: 13,4daa fulldyrka jord, 0,4daa overflatedyrka jord, 3,2daa innmarksbeite, 49,7daa skog med særskilt høg bonitet, 23,9daa skog med høg bonitet, 7,5daa skog med middels bonitet, 36,8daa uproduktiv skog, 0,4 daa myr, 22,2daa jorddekt fastmark, 70,6daa skinn fastmark og 4,8daa bygd areal.

Parsell 1 består ifølgje same markslagskart av 1,1daa fulldyrka jord, 0,6daa skog med høg bonitet og eit mindre areal med uproduktiv skog.

Parsell 2 er i sin heilskap registrert med jorddekt fastmark, men om lag halvparten av dette arealet er i dag opparbeida som inngjerda leikeplass og idrettsbane med grusdekke og banemål.

## **Planstatus**

Dei omsøkte parsellane ligg begge i eit uregulert område som i KPA er sett av til LNF-formål. I LNF-områda gjeld det eit generelt forbod mot byggjetiltak som ikkje er tilknytt stadbunden næring, så oppretting av nye grunneigedomar til bustadformål i dette planområdet er dermed avhengig av dispensasjon frå KPA.

Parsell 2 er i vidare omfatta av KPA sitt generelle forbod mot byggjetiltak nærmare strandlina enn 100m, jf. pbl. § 1-8 og planføresegn 1.6.0 punkt 3.

## **Nærmare om søknaden om dispensasjon**

Søknadane om dispensasjon frå KPA er i det vesentlegaste likt grunngitt for dei to eigedomane og kan i hovudsak summerast opp slik:

- Den omsøkte frådelinga er ledd i eit arveoppgjer mellom brødrane Terje og Asle Fløysand. Asle skal overta både dei to omsøkte parsellane og den allereie frådelte eigedomen gbnr. 5/187.
- Begge parsellar ligg i område som allereie er betydeleg utbygd med heilårs- og fritidsbustadar. Nye bustadar på desse parsellane vil i så måte vere ein naturleg fortetting av området og ein god utnytting av desse areala. Parsellane har dertil kvalitetar som gjer dei godt eigna til bustadformål.
- Begge parsellar kan knyte seg til kommunalt vassanlegg, eksisterande privat avlausleiding til sjø og kommunalt veganlegg.
- Dei omsøkte areala har ikkje noko reell verdi som friluftsområde.
- Jorda på parsell 1 har ikkje ein bonitet som gjer den dyrkbar.

Med omsyn til parsell 2 er søknaden om dispensasjon frå KPA sitt forbod mot bygging nærmare strandlina enn 100m grunngitt som følger:

- Avstanden til sjøen er om lag 40m, og her imellom ligg det bustadtomtar som allereie er utbygde.
- KPA sin fastsette strandsone er ikkje funksjonell med tanke på denne parsellen.

Det vert vist til søknaden om dispensasjon i sin heilskap.

## **Nabovarsling**

Søknadane om delingsløyve og dispensasjon vart opphavleg nabovarsla i perioden 18.3.-8.4.2015, med naudsynt supplerande varsel til gjenbuarar i perioden 10.16.8.2015. Administrasjonen legg med dette til grunn at søknadane om dispensasjon og deling er tilstrekkeleg varsla i samsvar med pbl. § 21-3.

## **Høyringsuttaler frå nasjonale og regionale sektormyndigheiter**

Gjennom pbl. § 19-1 er det bestemt at regionale og statlege myndigheiter skal ha høve til å uttale seg før kommunen eventuelt gir dispensasjon frå planar som vedkjem deira saksområde. Vidare følgjer det av pbl. § 19-2 at kommunen ikkje bør gi dispensasjon dersom slik statleg eller regional myndigheit har uttala seg negativt om dispensasjonssøknaden.



Fylkesmannen i Hordaland har i denne saka gitt særskilte høyringsuttaler for kvar av dei omsøkte parsellane, medan Statens vegvesen har fremja samla marknadar for begge parsellane.

Fylkesmannen i Hordaland har uttalt følgjande om parsell 1, jf. skriv til Meland kommune av 19.8.2015:

*«Kommunen kan berre dispensera dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen ikkje vert sette vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, jf. pbl. 19-2 andre ledd.*

*Det går fram av dispensasjonssøknaden at søkjar meiner at boniteten ikkje er dyrkbar jord. Fylkesmannen er ikkje samd i dette sidan området i markslagskartet til Norsk institutt for skog og landskaper er registrert som 1,1 daa fulldyrka mark og resten som skog med høg bonitet eller uproduktiv skog. Det er eit nasjonalt mål at det årleg skal omdisponerast mindre enn 6000 dekar dyrka eller dyrkbar jord i Noreg, og kommunane har eit klart ansvar for at dette målet vert nådd. Den nye eigedomen vil beslaglegge fulldyrka mark, og det er klart imot nasjonale interesser og arealføremålet LNF.*

*Fylkesmannen vil også kommentere at arealdelen av kommuneplanen til Meland nyleg blei vedteke. Ein dispensasjon i denne saka vil kunne undergrave kommuneplanen som styringsverktøy for utvikling av kommunen, og kan i tillegg skape presedens for liknande saker i framtida.*

*Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen blir vesentleg tilsidesette ved dispensasjon til frådeling til bustadbygging, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning. I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning.*

*Vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl. § 19-2 er derfor ikkje innfridde, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon til frådeling til bustadbygging.»*

Om parsell 2 har Fylkesmannen følgjande merknadar, jf. skriv til kommunen av 19.8.2015:

*«For at det skal vere grunnlag for å gje dispensasjon etter § 19-2 i plan- og bygningslova er det to vilkår som må vere oppfylt. Omsynet bak føresegna det skal dispenserast frå kan ikkje bli vesentleg sett til side og det må vere ein klar overvekt av omsyn som taler for ein dispensasjon.*

*I denne saka kan Fylkesmannen ikkje sjå at eit bustadhus her vil kome vesentleg i strid med strandsoneverdiene, jf. pbl. § 1-8, sidan det allereie er fleire hus mellom den nye bustadtomta og sjøen.*

*På flyfoto ser det ut som det i dag ligg ein grusbane på tomta. Vi kan ikkje sjå at dette er nemnt i dispensasjonssøknaden eller saksutgreiinga frå kommunen. Fylkesmannen meiner det er negativt å byggje ned leikeareal for barn og unge. Vi viser til Regional plan for folkehelse – Fleire gode leveår for alle. Her står det mellom anna at det skal sikrast gode uteareal, leike og møteplassar i sentrums- og nærmiljø. Også kommuneplanen til Meland legg vekt på barn og unge skal ha gode uteopphaldsareal. I planskildringa står det mellom anna at det er viktig å sikre gode oppvekstmiljø, ta vare på område som er i bruk til uorganiserte aktivitetar og å sikre tilstrekkeleg med «grøne» areal i nye byggeområde. Før det kan vurderast om ein kan gje dispensasjon i denne saka er det*

*viktig å vurdere kva slags verknad det vil ha for barn og unge. Er det noko tilsvarande tilbod i nærleiken? Er det vurdert å skaffe erstatningsareal i nærleiken?*

*Fylkesmannen vil også kommentere at arealdelen av kommuneplanen til Meland nyleg blei vedtatt. Ein dispensasjon i denne saka vil kunne undergrave kommuneplanen som styringsverktøy for utvikling av kommunen, og kan i tillegg skape presedens for liknande saker i framtida.*

*Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen blir vesentleg tilsidesette ved dispensasjon til frådeling til bustadbygging, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning. I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning.*

*Vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl. § 19-2 er derfor ikkje innfridde, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon til frådeling til bustadbygging.»*

Statens vegvesen har for sin del uttala seg slik, jf. skriv til Meland kommune datert 27.8.2015:

Saka gjeld frådeling av 2 parsellar for bustadføremål. Arealet er i kommuneplanen sin arealdel avsett til LNF.

Statens vegvesen er i utgangspunktet kritisk til etablering av nye bustader i område som ikkje er planlagt for dette formålet. Slik bustadetablering kan vere problematisk når det gjeld mellom anna vegtilbod til mjuke trafikantar, trygg skuleveg, tilbod om kollektivtrafikk og generell vegstandard.

#### **Føringar i rammeplan for avkøyrslar**

Dei omsøkte parsellane har tilkomst frå fv 564 Rosslandsvegen. Vegen forbi den aktuelle avkøyrsla er kategorisert i haldningsklasse 2 i *Rammeplan for avkøyrslar og byggjegransar på riks- og fylkesvegar i Region vest (2013-2016)*. Dette vil mellom anna seie at godkjenning til utvida bruk av bustadavkøyrslar bør avgrensast. Godkjenning kan vurderast der avkøyrsla blir nytta av fleire, det er tilrettelagt med gang- og sykkelveg, busslomme og fartsgrense 70 km/t eller lågare. I tillegg må dei tekniske krava til utforming stettast.

På denne staden er det ikkje gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. I utgangspunktet kan det derfor ikkje påreknast løyve til avkøyrslar her.

#### **Konkret vurdering av saka**

Når vi vurderer denne saka konkret, ser vi at det ligg ein del bustader sør for fylkesvegen på Fløksand. I førre arealdel til kommuneplanen var det vist eit bustadområde nord for omsøkte parsellar, men dette er teke ut av den nye, nyleg vedtekne kommuneplanen. Kommuneplanen legg såleis ikkje til rette for nye bustader her.

Vegstandard forbi området legg per i dag heller ikkje til rette for ny bustadutbygging. Utbetring av fv 564 frå Fløksand til Vikebø, inkludert gang- og sykkelveg, er prioritert som prosjekt nr 4 i framlegget til Nordhordlandspakken. Det er uklart når eit slikt utbetra veganlegg vil stå ferdig. Ny bustadetablering her bør ikkje skje før trafikktryggleiken for mjuke trafikantar er betre ivareteken langs fylkesvegen.

Trafikktryggleik for mjuke trafikantar bør inngå som ein del av kommunen si vurdering i dispensasjonssaka. Vurderinga bør særleg legge vekt på omsynet til born, eldre og brukarar av kollektivtransport.

## VURDERING

### Lov- og plangrunnlaget

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2. Det vert særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd, som båe må vere oppfylte for at kommunen skal kunne gi dispensasjon:

1. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak enten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side.
2. Fordelane med å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking 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 og sikre.

KPA sitt generelle forbod mot byggjetiltak i strandsona – som i denne saka er avgrensa til parsell 2 – har som hovudformål å gi natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser eit særleg vern, saml. pbl. § 1-8. Lova klargjer med dette dei særlege arealdisponeringsomsyn som gjer seg gjeldande i strandsona, og pålegg plan- og bygningsmyndigheitene eit særskilt ansvar for å ivareta desse omsyna ved i si utøving av myndigheit etter lova. Frå lovkommentaren til pbl. § 1-8 vert dertil følgjande referert, jf. Frode Innjord (2008) s. 27:

*«Strandområdene har imidlertid også en selvstendig verdi som leveområder for plante- og dyrearter, de representer en viktig del av det norske landskapsbildet, og de formidler den norske kystkulturen gjennom eksisterende bygninger og anlegg. Bestemmelsen i § 1-8 første ledd innebærer en presisering av at det innenfor 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særskilt hensyn til alle de verdier som strandsonen representerer, ikke bare allmennhetens rekreasjons- og friluftsinnteresser, men også naturverdier og verdier knyttet til kulturmiljø og landskap.»*

Når det gjeld lovvilkår nr. 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne tilleggjast vekt i denne vurderinga.

Kommuneadministrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i høvesvis § 19-2 og pbl. § 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare gjennom planprosess, jf. pbl. § 3-1.

### Kommuneadministrasjonen sitt syn på søknaden

#### Innleiingsvis

I føremålsføresegna i pbl. § 1-1 heiter det m.a. følgjande:

*«Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. (...) Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»*

Som ledd i denne målsettinga er kommunen i medhald av pbl. § 11-5 pålagt å utarbeide ein samla plan for all arealdisponering innanfor kommunegrensene (KPA). Gjennom den lovstyrte prosessen som ligg til grunn for slike arealplanar skal både kommunen og regionale og statlege myndigheiter ta i vare ei lang rekkje oppgåver og omsyn. I lovforarbeida til Plan- og bygningsloven av 2008 er det i den samanheng uttala følgjande, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19:

*«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.»*

*Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»*

På bakgrunn av dei same omsyna stiller pbl. § 19-2 fjerde ledd følgjande krav til kommunen si handsaming av dispensasjonssakar:

*«Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»*

Av saksutgreiinga over går det fram at både Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen har rådd i frå at det vert gitt dispensasjon i denne saka. Kommuneadministrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å overprøve dei faglega vurderingane som har kome til uttrykk gjennom desse høyringsfråsegnene og har heller ikkje særlege merknadar til desse.

### Nærmare om parsell 1

I søknaden er det opplyst at parsellen ikkje omfattar dyrkbar jord, men administrasjonen deler ikkje denne oppfatninga. Teigen er i markslagskartet til Norsk institutt for skog og landskaper m.a. registrert med 1,1daa fulldyrka jord – som del av eit større dyrka eller dyrkbart område innanfor hovudteigen til dette bruket – og etter å ha vore på synfaring på staden legg kommunen til grunn at denne registreringa er korrekt. Ei omdisponering av dette arealet vil dermed ganske klart sette omsyna bak gjeldande LNF-formål vesentleg til side, noko òg Fylkesmannen har påpeika i si høyringsuttale.

Administrasjonen finn vidare at det av omsyn til ei langsiktig og heilskapig arealdisponering av området samla sett vil vere uheldig å godkjenne stykkjevis utbygging gjennom dispensasjonar i enkeltsakar som dette. Ei eventuell utbygging gjennom ein planstyrt prosess vil kunne skje på tilstrekkeleg informasjons- og beslutningsgrunnlag som kan sikre gode og heilskapelege løysingar for t.d. infrastruktur, plassering,

utforming og val av bygningar og verksemder og for den samla bruken av området elles; noko som ikkje er tilsvarande mogleg ved utbygging gjennom dispensasjon. Dette er omstende som òg Statens vegvesen har påpeika gjennom høyringsfråsegna som er referert over. I tillegg vil bruk av dispensasjonar lett kunne få uheldige presedensverknadar ved at dei i neste omgang legg uønska føringar for framtidige sakar.

Administrasjonen har på denne bakgrunn kome til at ein dispensasjon frå LNF-formåla i denne saka vil sette omsyna bak både gjeldande arealformål og bak formålsføresegnene i pbl. § 1-1 vesentleg til side.

Administrasjonen kan vidare ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka vil ha klare fordelar av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter eller på anna måte vil ta i vare samfunnsmessige omsyn og allmenne interesser. Dersom området er godt eigna for busetnad – eller anna verksemd enn kva gjeldande arealplan legg opp til – bør vidare utbygging eventuelt skje gjennom planlegging og ikkje ved enkeltvise dispensasjonar.

### Nærmare om parsell 2

Administrasjonen legg til grunn at landbruksomsyn ikkje gjer seg like klart gjeldande for parsell 2 som parsell 1, men vurderer at ein dispensasjon her likevel vil kunne få negative verknadar for både naturen og friluftslivet på staden og for dei omsyn som er meint tatt i vare gjennom pbl. § 1-1:

På tross av ein viss utbygging i denne delen av kommunen dei siste tiåra har Fløksand samla sett likevel bevart sitt særpreg som eit opent og landleg område med verdifullt og intakt kulturlandskap og –verdiar. Det kan dertil nemnast at tilsvarande omsyn vart tillagt betydeleg vekt ved kommunen si førre handsaming av tilsvarande søknadar frå dette området i 2015, jf. arkivsakID 14/4718. I nemnde sak vart det søkt om dispensasjon for oppføring av to einebustadar på allereie frådelt tomtar, men kor kommunen òg den gong kom til at vilkåra for å gi dispensasjon ikkje var oppfylte. Administrasjonen skreiv den gong følgjande, jf. vedtak av 30.10.2015:

*«Dei omsøkte parsellane vart frådelt i 1960. Det er ikkje avgjerande ved dispensasjonsvurderinga i dag at eigedomane allereie er frådelt, men planstatus og lovgrunnlag som gjeld i dag. Denne delen av Meland kommune har sterke landskaps- og kulturminneverdiar, noko både tiltakshavar og fylkeskommunen er samd om. Området er gjennom KPA avsett til landbruk-, natur- og friluftsliv. Administrasjonen vurderer at bustadbygging på parsellane vil vere vesentleg i strid med dette arealføremålet. Sjølv om tiltakshavar på synfaring og gjennom innsendt informasjon har gjort greie for at prosjektet vil ta omsyn til kulturminneverdiane på staden – noko kommunen ikkje ser grunn til å tvile på – vil eigedomane vere fritt omsettelege i framtida. Ved framtidig bruk og utvikling av eigedomane til bustadføremål, vil kommunen ikkje lenger ha moglegheit på same måte til å styre arealbruken dersom det vert gitt dispensasjon no. Landskapsverdiar og friluftssyn vil truleg gå tapt i takt med visuell privatisering, bruk og opparbeiding av arealet.*

*Administrasjonen meiner at det heller ikkje gjer seg gjeldande relevante fordelar ved å gi dispensasjon i saka. Utbygging som planlagt fremmar ikkje omsyna bak LNF-føremålet sjølv om det ligg gode kvalitetar i prosjektet. Alternativet, at området ligg urørt og opent, er frå eit arealdisponerings- og samfunnsperspektiv betre. Gjennom kommuneplanen er det sett av bustadområde ikkje langt unna omsøkte eigedomar. Til dømes på Hjertås/Holme og Ryland/Vikebø. I ein vekstkommune under utbyggingspress er det viktig å styre bustadbygging gjennom planprosessar. Det er heller ikkje naudsynt for å oppretthalde busetting på staden å ta i bruk unntaksheimelen i plan- og bygningslova § 19-2.»*



Fylkesmannen har gjennom høyringsfråsegna som er referert over gjort gjeldande at ein dispensasjon i denne saka vil få negative konsekvensar for området som nær-, møte- og oppvekstmiljø for barn og unge. Administrasjonen finn i den samanheng grunn til å påpeike at den omsøkte parsellen er i privat eige og at gjeldande arealplan ikkje pålegg eigaren å halde eksisterande ballbane opent tilgjengeleg for allmenta. Samstundes konstaterer kommunen at dagens situasjon synast å vere at barn og unge i området kan nytte seg av dette anlegget, og kor pbl. § 1-1 femte ledd dertil pålegg kommunen å ta i vare omsynet til barn og unge sine oppvekstvilkår ved all plan- og byggesakshandsaming. I så måte vil ein dispensasjon i denne saka kunne få ein negativ innverknad på staden som oppvekstmiljø.

Når det gjeld omsynet til langsiktig og heilskaping arealdisponering vert det vist til det som allereie er kommentert om søknaden tilknytt parsell 1, idet administrasjonen vurderer at dei same planomsyn i alt det vesentlegaste òg gjer seg gjeldande for parsell 2.

Administrasjonen finn etter dette at ein dispensasjon frå gjeldande arealformål i denne saka vil sette omsyna bak både KPA og bak formålsføresegnene i pbl. § 1-1 vesentleg til side.

Administrasjonen kan vidare ikkje sjå at det heller for denne parsellen sin del ligg føre ei klar overvekt av fordelar som tilseier at det bør dispenserast frå KPA. Det vert igjen vist til vurderinga om dette i samband med søknaden tilknytt parsell 1.

For parsell 2 er det òg søkt om dispensasjon frå KPA sitt forbod mot byggjetiltak innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Administrasjonen vurderer at det ikkje er heimel til å gi dispensasjon frå denne planføresegna:

Administrasjonen er samd med søkjaren i at ein dispensasjon i denne saka ikkje i nemneverdig vil påverke allmenta si tilgjenge til sjøen eller områda langs strandlina. Samstundes følgjer det av saksutgreiinga over at dette berre er eit av fleire omstende som må vurderast i ein dispensasjonssak. Strandområda representerer ein viktig del av det norske landskapsbiletet og formidlar den norske kystkulturen gjennom eksisterande bygningar og anlegg. KPA sitt byggjeforbod har dermed ikkje berre som formål å ta særleg omsyn til dei verdiane strandsona utgjer for allmenta sine rekreasjons- og friluftsinteresser, men skal òg sikre naturverdiane og verdiane knytt til kulturmiljø og landskap. Ytterlegare utbygging i dette området vil etter administrasjonen sitt syn til ein viss grad kunne verke negativt inn på desse verdiane, m.a. ved at området vert noko meir privatisert og at vegen og områda nord for parsellen vert ytterlegare fysisk og visuelt avskjerma frå fjorden.

Administrasjonen kan elles ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka vil ha relevante fordelar, idet det igjen vert vist til kommentarane over om dette.

### **Oppsummering og konklusjon**

Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er ikkje til stades i denne saka, jf. pbl. § 19-2. Meland kommune har dermed ikkje heimel til å gi dispensasjon som omsøkt.

Administrasjonen meiner at ytterlegare utbygging i dette området eventuelt bør skje gjennom planstyrt prosess og ikkje ved enkeltvis dispensasjonar.

Den omsøkte frådellinga er òg avhengig av at det vert gitt kommunalt samtykkje til omdisponering av areal med heimel i Jordlova § 9, men då det ikkje vert gitt turvande dispensasjonar frå KPA vert det heller ikkje tatt stilling til om vilkåra for slik omdisponering er oppfylte i denne saka.

## **VEDTAK**

*Meland kommune avslår med heimel i Plan- og bygningsloven § 19-2 føreliggjande søknad frå Terje Fløysand av 13.3.2015 om dispensasjonar frå høvesvis gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel, og frå den same planen sine føresegner om byggjeforbod i strandsona, for frådeling av areal og oppretting av to nye grunneigedomar til bustadformål på gbnr. 5/7 i Meland kommune.*

*Om grunngjevinga for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.*

**\*\*\***

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. Kommuneloven § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Føreliggjande vedtak 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. Klagens kal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig, eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for kommunens i handsaming av søknaden om dispensasjon vert ettersendt, jf. høvesvis pbl. § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Sidan dei to omsøkte parsellane er handsama i same sak vert det berre rekna eitt handsamingsgebyr. Ettersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det vert kravd gebyr eller over storleiken på gebyret, jf. Fvl. §§ 3, 28 og 40. Det kan likevel klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut ifrå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes  
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

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