



Olav Skår  
Odlandsvegen 909  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/1400 - 16/14832

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

Dato:  
21.07.2016

## Avslag - GBNR 38/2 - Avslag på søknad om dispensasjon for arealoverføring - Revsgard

**Administrativt vedtak. Saknr: 270/2016**

**Tiltakshavar:** Olav Skår  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon og løyve til arealoverføring, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m).

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Olav Skår har i søknad journalført 19.5.2016 søkt om dispensasjon og løyve til overføring av eit areal på om lag 1500 m<sup>2</sup> frå gbnr. 38/2 til gbnr. 38/29 og 45.

Matrikkelført eigar av gbnr. 38/2 er Olav Skår, medan Irene og Ronny Ole Skrugstad står registrert som eigar av gbnr. 38/29 og 45.

#### Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje motteke merknadar frå naboar.

#### Høyring:

Omsøkt dispensasjon er sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale i brev av 27.5.2016, men det er ikkje motteke uttale.

### VURDERING:

**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)

### Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav m) og er søknadspliktig etter pbl § 20-4. Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «*endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.*»

Det omsøkte arealet er satt av til framtidig fritidsbebyggelse i arealdelen til kommuneplanen (KPA). Dette inneber at ei arealoverføring i seg sjølv ikkje er i strid med arealformålet i kommuneplanen.

I føresegn 1.2.1 til KPA er det stilt krav om at omsøkt areal må inngå i ein reguleringsplan før det kan gis løyve til blant anna arealoverføring. Ettersom ingen av unntaka i føresegn 2.1.1 til KPA kjem til nytte i dette tilfellet, inneber dette at søknaden utløyser eit plankrav. Skal det vurderast om arealet kan overførast som omsøkt må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå plankravet.

Vidare set føresegn 1.6.14 til KPA ei grense for storleiken på fritidseigedomar i kommunen. I følgje den skal fritidseigedomar ikkje vere større enn 1,5 dekar. Arealoverføring som omsøkt er dermed i strid med denne grensa, og skal tiltaket gjennomførast må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå KPA si grense om maksimal storleik på fritidseigedomar.

I tillegg ligg det omsøkte arealet innanfor byggjeforbodet i strandsona, fastsatt i kartet til KPA, jf. pbl § 1-8 tredje ledd. Det må difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå fastsatt byggjeforbod i strandsona viss arealoverføring skal kunne godkjennast.

### Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen 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 «*[l]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.

- Dispensasjon frå fastsatt storleik på fritidseigedomar i føresegn 1.6.14 til KPA:

Meland kommune ønskjer ikkje store fritidseigedomar i kommunen. Av den grunn er det bestemt at fritidseigedomar ikkje skal vere større enn 1500 m<sup>2</sup>.

Ved å gi dispensasjon til arealoverføring som omsøkt, vil gbnr. 38/29 og 45 etter overføringa få ein storleik på omlag 3405 m<sup>2</sup>. Administrasjonen finn at dette vil innebere at formålet bak grensa for storleik pr. fritidseigedom vil bli «*vesentlig*» sett til side. I vurderinga har vi også lagt til grunn at kommuneplanens arealdel vart vedteken 17.6.2015 og dermed er relativt ny. Ein dispensasjon til frådelling som omsøkt vil dermed også kunne skape presedens for liknande saker.

På bakgrunn av det ovannemnde, og fordi vi ikkje kan sjå at det føreligg fordelar som er «klart større» enn ulempene, kan det ikkje gis dispensasjon frå grensa på maksimal storleik 1500 m<sup>2</sup> pr. fritidseigedom i føresegn 1.6.14 til KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Ettersom vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå fastsatt storleik på fritidseigedomar i føresegn 1.6.14 til KPA ikkje er oppfylt, finn administrasjonen ikkje grunnlag for å vurdere om det kan gis dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til KPA eller frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8 tredje ledd.

#### **VEDTAK:**

*«Meland kommune gir ikkje dispensasjon frå grensa på maksimal storleik på 1500 m<sup>2</sup> fastsatt i føresegn 1.6.14 til kommuneplanens arealdel. Det omsøkte arealet kan difor ikkje overførast frå gbnr. 38/2 til gbnr. 38/29 og 45 som vist i situasjonskart journalført 19.5.2016.»*

\*\*\*\*\*

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 kommune. 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 i frå. Klage skal vere grunngjevsn.

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 dispensasjonsvedtaket.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

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



**Mottakere:**  
Olav Skår

Odlandsvegen 909 5918

FREKHAUG