



Ragny Lisbeth Espetvedt Maaseide  
Fureskjeggvegen 15 C  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/2108 - 17/23239

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

Dato:  
23.11.2017

## Avslag - GBNR 40/5 - Søknad om dispensasjon og løyve til deling av grunneigedom - Espetveit

**Administrativt vedtak. Saknr:** 311/2017

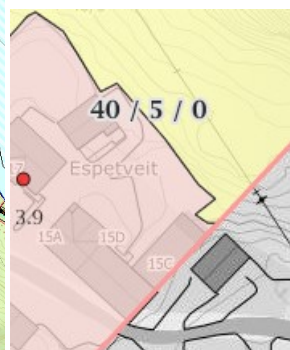
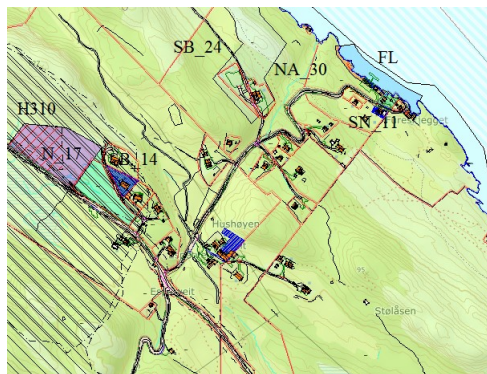
**Tiltakshavar:** Ragny Lisbeth Espetvedt Maaseide  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Saka gjeld søknad om løyve til frådelling av ein parsell med påståande bustadar frå gbnr. 40/5, Espetveit. Saman med søknad om delingsløyve vart det òg søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA), ettersom arealet som er søkt frådelt er satt av til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF).

Det omsøkte arealet er på om lag 1750 m<sup>2</sup>, som vist på kartet markert med blå skravur:



#### Nabovarsling:

#### 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)

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

#### Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen er sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale i brev av 25.9.2017. Fylkesmannen i Hordaland kom med uttale i saka, i brev journalført motteke 28.9.2017.

Fylkesmannen viser til at halvparten av det omsøkte arealet er registrert som innmarksbeite i markslagskartet frå Norsk Institutt for Bioøkonomi. Ettersom det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg, er Fylkesmannen kritisk til ei omdisponering som omsøkt. Det vert i den samanheng vist til at stortinget nyleg har skjerpå måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien. Fylkesmannen viser også til at leilegheitene på ei frådelt tomt vil vere fritt omsetteleg. Ettersom dei ligg tett på gardstunet vil det kunne oppstå konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta, og Fylkesmannen si vurdering er dermed at ein vil kunne pårekna driftsulempar for landbruket i eit langtidsperspektiv.

På bakgrunn av det ovannemnde rår Fylkesmannen ifrå at det vert gjeve dispensasjon til frådelling som omsøkt.

#### **VURDERING:**

##### Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsdgrænser, må ikkje gjeres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Tiltaket krev vidare samtykke etter jordlova § 12 for deling av landbrukseigedom.

##### Dispensasjon – vilkår og vurdering:

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 berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Forarbeida legg til grunn at ordvalet inneber at det normalt ikkje vil vere mogleg å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt om dispensasjon frå fortsatt gjer seg gjeldande med styrke.<sup>1</sup>

I tillegg vil ein dispensasjon 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

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.<sup>2</sup>

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-formål gjev det i tillegg kommunen kontroll med byggjetiltak på arealet.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.» Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Søkjjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

*Grunnen til at vi søker om frådelling er behovet for finansiering av helt nødvendige utbedringsarbeider av gårdens driftsbygning og våningshus/tilkomst veier m.m. Det er med beklagelse vi erfarer at de finansinstitusjoner vi har vært i kontakt med vegrer seg mot å ta sikkerhet i odels bruk. Vår eneste mulighet er da å stille vårt allereie godkjente leilighetsbygg som sikkerhet for nødvendig finansiering noe som da vil kreve frådelling. Vi vil påpeke følgende: driftsbygningen har i tillegg til det estetiske også åpenbare sikkerhetsmangler som det haster med å utbedre, se vedlegg. Tiltaket vil ikke vere til hinder for fremtidig drift av gården.*

Delar av det omsøkte arealet er registrert som innmarksbeite i gjeldande kartgrunnlag. Også arealet rundt er registrert som innmarksbeite, både på gbnr. 40/5 og naboeigedomen. Utearealet til den omsøkte parsellen vil dermed grense direkte til areal som er satt av til innmarksbeite, der pårekleleg drift er husdyrdrift med sau eller storfe. I tillegg ligg den omsøkte parsellen midt på gardstunet, og ein vil måtte passere mellom driftsbygningen og våningshuset for å komme til parsellen. Dette vil kunne by på miljømessige utfordringar, medrekna støv, lukt og støy, og ein vil kunne risikere at det oppstår konflikt mellom bebuarane og landbruket. Sjølv om tiltakshavar hevder at leiligheitane framleis skal leigast ut, vil administrasjonen vise til at ei frådelling vil innebere at leiligheitane fritt kan omsetjast om ønskjeleg. Dette er grunnlaget for vår vurdering av om det kan gis løyve til dispensasjon.

Kommuneadministrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare gjennom ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Det er eit overordna mål for kommunen å vurdere arealutnytting gjennom planprosessar, og ikkje som dispensasjon frå gjeldande planar. Arealdelen til kommuneplanen vart vedteken 17.6.2015, og kommunen har dermed nyleg teke stilling til i kva område som framleis skal brukast til LNF-formål.

Vidare er store delar av arealet i kommunen sett av til LNF-formål. Ein dispensasjon i denne saka vil dermed kunne skape presedens for mange eigedomar i kommunen og undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag.

I tillegg har Fylkesmannen i dette tilfellet rådd i frå dispensasjon. Administrasjonen viser i den samanheng til pbl § 19-2 fjerde ledd som legg til grunn at kommunen ikkje bør gje dispensasjon når direkte berørt statleg mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

---

<sup>2</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

På bakgrunn av det ovannemnde finn Meland kommune at omsyna som ligg bak LNF-formålet i kommuneplanen vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd. I vurderinga har vi lagt avgjerdande vekt på at omsøkt frådelling vil kunne medføre miljømessige utfordringar for landbruket og at parsellen har ei lite hensiktsmessig plassering midt på gardstunet. Plassering av utearealet til parsellen vil i tillegg kunne medføre konflikstar mellom bebuarane i leiligheitsbyggjet og landbruket. Vidare vil ei frådelling kunne skape presedens, og Fylkesmannen har i tillegg rådd ifrå å gje dispensasjon.

Grunnvilkåret for å kunne gje dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er dermed ikkje oppfylt. Vi finn det då ikkje nødvendig å vege fordelane og ulempene ved å gje dispensasjon, men vil likevel vise til at økonomiske fordelar skal det normalt ikkje taksast omsyn til ved handsaming av ein søknad om dispensasjon frå LNF-formålet.

Vurdering etter jordlova §§ 9 og 12, og rundskriv M-1/2013:

Jordlova § 9 første ledd legg til grunn at «[d]yrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.» Etter andre ledd kan det gis dispensasjon dersom ein etter ei samla vurdering av tilhøva «*finn at jordbruksinteressene bør vika.*»

Formålet med forbodet mot omdisponering er å verna dei produktive areala og jordsmonnet, samt jordvern. Ved avgjerd om omdisponering skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi.

Omsøkt deling vil i lita grad påverke kulturlandskapet negativt i området og bidreg til busetjing. Arealet er satt av til LNF-formål der berre tiltak knytt til landbruksnæringa er tillat. Vidare kan ei omdisponering gje utilsikta eller uheldige konsekvensar for landbruket på lang sikt, i form av blant anna miljømessige utfordringar og konflikt mellom landbruk og bebuarar.

På bakgrunn av det ovannemnde kan ikkje administrasjonen sjå at det er grunnlag for å gi løyve til omdisponering av jordbruksarealet, jf. jordlova § 9 andre ledd, jf. første ledd.

Vidare følgjer det av jordlova § 12 første ledd at «[d]eling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.» Vidare følgjer det av tredje ledd at «[v]ed avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om deling førertil ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet med lova.»

Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 ved vurdringa av om det kan gis løyve til deling må sjåast i samanheng med jordlova sine formål. Jordlova § 12 har som mål å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området, med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysingar, jf. Rundskriv M-1/2013 frå landbruks- og matdepartementet. Delingsregelen har som formål å sikra og samla ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Omsøkt deling vil ikkje påverke bruksstrukturen på landbrukseigedomen, redusere verdien av arealressursane eller gje driftsmessige dårlegare løysingar. Plassering av den omsøkte parsellen vil likevel kunne føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, ettersom ei frådelling vil innebere at parsellen vert fritt omsetteleg.

På bakgrunn av dette kan administrasjonen heller ikkje sjå at vilkåra for å kunne gi løyve til deling etter jordlova § 12 er oppfylt.

#### Uteareal:

Administrasjonen vil også vise til pbl § 28-7 andre ledd som legg til grunn følgjande:

*«Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. Sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler (...). Opparbeidiet uteareal på tomta skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål.»*

Aminstrasjonen var på synfaring på eigedomen den 16.11.2017, og kan konstatere at det ikkje er opparbeida parkeringsplassar på den omsøkte parsellen. Ei frådelling før dette er opparbeida vil dermed vere i strid med føresegn 1.6.9 tab. 4 til KPA, som stiller krav om minst 2 parkeringsplassar per buening på eiga grunn. I tillegg vil opparbeiding av vegen opp til parkeringsplassane bli bratt, og det vil vere ei høg skjering på fleire meter mellom parkeringsplassen og det som i dag vert nytta som uteopphaldsareal til leiligheitane.

Vidare stiller føresegn 1.6.13 til KPA krav om at det for eine- og tomannsbustader skal setjast av privat uteopphaldsareal på minimum 200 m<sup>2</sup> pr. buening over 60 m<sup>2</sup>. KPA legg ikkje opp til at det skal kunne byggjast leilighetsbygg utanfor regulerte område, og difor er storleik på privat uteopphaldsareal ikkje nemnd for desse type bygga. Ettersom kvar av leiligheitane i dette tilfellet er over 60 m<sup>2</sup> finn administrasjonen at det må krevjast eit areal på 800 m<sup>2</sup> til privat uteopphaldsareal. I dag er om lag 270 m<sup>2</sup> opparbeida til eit felles uteopphaldsareal for leiligheitane.

På bakgrunn av det ovannemnde kan administrasjonen heller ikkje sjå at den omsøkte parsellen oppfyller krava til uteareal som følgjer av pbl § 28-7 andre ledd. På bakgrunn av dette kan det difor heller ikkje påreknast løyve til frådelling etter pbl § 20-1 bokstav m).

#### **VEDTAK:**

*«Meland kommune avslår søknad om løyve til dispensasjon frå forbod mot tiltak i landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanen sin arealdel, for deling av gbnr. 40/5, jf. plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.»*

*For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering 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 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. 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 ifrå. Klage skal vere grunngjeven.

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 vedtaket.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Ragny Lisbeth Espetvedt Maaseide	Fureskjeggvegen 15 C	5918	FREKHAUG
Tor Oscar Maaseide	Fureskjeggvegen 15 C	5918	FREKHAUG