

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Bjarte Buanes	Gbnr - 23/110, FA - L42	15/67

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
69/2015	Utval for drift og utvikling	PS	29.09.2015
77/2015	Utval for drift og utvikling	PS	03.11.2015

## **Klage over vedtak i administrativ sak 274-2015 - Avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for oppføring av konsentrert busetnad på gbnr. 23/110 i Meland kommune**

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for Frekhaug Senter / Vest  
Situasjonskart

Avslag - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Frekhaug Senter Vest - eigedom 23/110  
Klage på kommunalt vedtak, jf. Fvl. §§28-36. Avslag - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan  
Frekhaug senter Vest: Eiendom 23/110  
23-110 detaljplan  
23-110 kart søknad

### **Saksopplysningar:**

#### **Bakgrunn**

Gjennom vedlagte brev m/ vedlegg dagsett 24.11.2014 søkte Olaf Kåre Skurtveit om dispensasjon frå gjeldande arealformål i *Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest* (ArealplanID 125619951011) for oppføring av konsentrert busetnad i eit område som er regulert til friområde på gbnr. 23/110, sjå vedlagte kart.

Reguleringsplanen inneheld dertil følgjande føresegner om friområda i planen, jf. § 4:

*«Friområda skal nyttast til rekreasjon og leik. Det kan ikkje oppførast bygg av noko slag i friområde med mindre det er naudsynt for bruken av friområda.»*

Om den nærare grunngjevinga for søknaden vert det vist til skrivet frå Skurtveit av 24.11.2014 i sin heilskap.

Ved vedlagte, administrative vedtak av 27.7.2015 i sak 274/2015 vart søknaden om dispensasjon avslått, idet administrasjonen fann at ingen av dei obligatoriske vilkåra for å gi dispensasjon etter Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19 var til stades. I hovudsak grunna administrasjonen dette med at ein dispensasjon i denne saka ville sette både omsyna bak dei aktuelle planføresegnene og fleire

overordna lov- og planomsyn vesentleg til side, og at søkjaren heller ikkje hadde påvist kvalifiserte fordelar med å gi dispensasjon. Administrasjonen påpeika vidare at ei såpass omfattande endring i arealformål i reguleringsplanen eventuelt bør skje gjennom planprosess (planendring) og ikkje gjennom ein einskildvis dispensasjon.

Søkjaren har rettidig påklaga administrasjonen sitt avslag, jf. vedlagte klage dagsett 11.8.2015.

### **Nærmare om klagen**

Klagen er i hovudsak grunngitt søm følgjer:

- Etter klagaren sitt syn opnar § 2 bokstav i planføresegnene for at det vert gitt dispensasjon i denne saka, ettersom denne føresegna fastset at kommunen kan tillate «*mindre vesentlege unntak*» frå planføresegnene «*når særlege grunnar ligg til rette for det*».
- Det omsøkte arealet ligg inneklemt mellom to allereie regulerte bustadområde. Ein dispensasjon i denne saka vil dermed innebere ei naturleg forlenging av desse bustadområda.
- Omsøkt areal har uansett ikkje noko attverande verdi som friområde.
- Arealet ligg sentralt på Frekhaug med korte avstandar til sosial og teknisk infrastruktur og andre tenestetilbod.
- Ei endring av gjeldande reguleringsplan gjennom planprosess vil vere urimeleg og uturvande ressurskrevjande.

Det vert vist til klagen i sin heilskap.

### **Det rettslege utgangspunktet for kommunen si klagevurdering**

På bakgrunn av mottatt klage skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades i denne saka. Dersom kommunen meiner at klagen ikkje kan takast til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

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

1. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom enten omsyna bak føresegna det må dispenserast frå – her byggjeforbod i friområde – eller omsyna dei overordna formålsføresegnene i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side.
2. Fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Begge desse vilkåra må vere oppfylte for at kommunen skal kunne gi dispensasjon.

### **Vurdering:**

#### **Administrasjonen sitt syn på klagen**

På bakgrunn av opplysningane i høvesvis søknaden, vedtaket om avslag og føreliggjande klage vurderer administrasjonen saka som tilstrekkeleg opplyst, jf. Forvaltningsloven (fvl.) § 17.

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye opplysningar eller ny grunngjeving som tilseier at kommunen sitt administrative vedtak om avslag av 27.7.2015 i sak 274/2015 bør eller kan

opphøyst eller endrast. Administrasjonen vil likevel knytte nokre merknadar til klagen:

Klagaren synast å gjere gjeldande at § 2 planføresegnene i seg sjølv opnar for å gi unntak frå det vedtekne arealformålet, idet han skriv følgjande:

*«Når en ser på reguleringsføresegnene § 2 i) står det bla: Mindre vesentlige unntak frå desse føresegnene kan, når særlige grunnar ligg til rette for det tillatast av kommunen.»*

Dette ville i så fall innebære at det ikkje var naudsynt å søkje om dispensasjon, ettersom planen då sjølv hadde opna for å gjere unntak. Dette er likevel ikkje tilfellet, då resten av ordlyden i § 2 bokstav i – som klagaren ikkje har referert – lyder slik:

*«(...) innanfor ramma av plan- og bygningslova.»*

Sistnemnde er openbart ei tilvising til dågjeldande dispensasjonsheimel i pbl. (1985) § 7, som m.a. hadde følgjande innhald, jf. første ledd:

*«Når særlige grunner foreligger, kan kommunen, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift. Myndigheten til å gjøre vedtak om dispensasjon fra arealdel til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan, er med mindre annet er bestemt i vedkommende plan, lagt til det faste utvalget for plansaker etter denne lovs § 9-1. Villkårene for å dispensere fra planer eller planbestemmelser som nevnt i punktet foran, er de samme som etter første komma i første punktum. Det faste utvalg for plansaker er vidare dispensasjonsmyndighet etter §§ 17-2, 23 og 33 i loven her. Det kan settes villkår for dispensasjonen.»*

Opph. pbl. (1985) § 7 er i ettertid erstatta av pbl. (2008) § 19-2. Planføresegnene si tilvising til «*ramma av plan- og bygningslova*» må etter administrasjonen si klåre oppfatning innebære at kommunen ikkje har heimel til å gi dispensasjon frå den aktuelle planen med mindre villkåra i gjeldande pbl. § 19-2 er til stades.

Når det er sagt, legg administrasjonen til grunn at den omsøkte dispensasjonen – for oppføring av konsentrert busetnad i eit regulert friområde – uansett fell utanfor verkeområdet til § 2 i planføresegnene, all den tid denne kun omhandlar «*mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene*». Administrasjonen vurderer det i så måte som tvillaust at den omsøkte dispensasjonen representerer noko langt meir enn eit «*mindre vesentlege unntak*» frå planen. Administrasjonen held difor fast ved at ei omdisponering av dette planområdet må skje gjennom ei eventuell endring av plankart og –føresegner.

Gjeldande plankart viser at deler av det omsøkte arealet er innanfor frisktsoner til avkøyrsløse frå den kommunale Mjåtveitvegen. Plankartet inneheld naturleg nok ikkje særskilte byggjegransar på gbnr. 23/110 – ettersom planen ikkje legg opp til bygging i dette friområdet – men det generelle forbodet i Veglova § 29 mot bygging nærmare kommunal veg enn 15m gjeld like fullt. Dette er òg omstende som eventuelt bør vurderast i ein planprosess, snarare enn gjennom ei dispensasjonshandsaming.

Administrasjonen er elles ikkje utan vidare samd i at det omsøkte området ikkje har noko attverande verdi som friområde, då det ikkje er noko i vege for at arealet vert nytta til dette formålet. Arealet er òg del av ein større grønnstruktur som strekk seg frå Mjåtveitvegen og så langt sør som dette

planområdet strekk seg (Frekhaugstemma). Gjennom vedtakinga av *Detaljplan for Elvaåsen* i 2013 (ArealplanID 125620110003) vart denne samanhengande grønnstrukturen forlenga heilt ned til Elvevika.

Gbnr. 23/110 er her markert med blå sirkel i gjeldande detaljplan for Elvaåsen:

Dei to nemnde planane legg dermed samla sett opp til ein grøn passasje som går heile vegen frå Mjåtveitvegen og ned til Elvevika. Eventuelle endingar av dette bør i så fall òg skje gjennom ein planprosess.

Klagaren har rett i at ein planprosess kan vere noko ressurskrevjande. Administrasjonen kan likevel ikkje sjå at dette er eit sjølvstendig argument for å gi dispensasjon i denne saka. Dersom ein planprosess endar opp med den endringa som klagaren ynskjer, vil administrasjonen anta at det er tilstrekkeleg økonomi i prosjektet (konsentrert busetnad) til å kompensere kostnadane tilknytt planprosessen. Klagaren må openbart sjølv vurdere – og eventuelt bere risikoen for – om det er grunnlag for ei slik endring i planen.

Administrasjonen viser elles samla til vurderinga som låg til grunn for det påklaga vedtaket, idet administrasjonen held fast ved dei vurderingar som låg til grunn for avslaget.

### **Oppsummering og konklusjon**

Administrasjonen kan ikkje sjå at føreliggjande klage inneheld nye opplysningar eller ny grunngjeving som tilseier at kommunen sitt administrative vedtak om avslag av 27.7.2015 i sak 274/2015 vert oppheva eller endra. Administrasjonen held dermed fast ved at vilkåra for å gi dispensasjon ikkje er oppfylte i denne saka, jf. pbl. § 19-2, og kommunen har då heller ikkje heimel til å gi dispensasjon som omsøkt.

### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage dagsett 11.8.2015 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at kommunen sitt administrative avslag av 27.7.2015 i sak 274/2015 bør eller kan gjerast om. Klagen vert difor ikkje tatt til følgje.

Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

### **Utval for drift og utvikling - 69/2015**

#### **UDU - behandling:**

Grunna slektskap med klagar ba Jorunn Brakstad, H, utvalet vurdere om ho var gild eller ugild ved handsaming av saka.

**Røysting over om Jorunn Brakstad var ugild fekk 8 stemmer mot, 0 for.**

#### **UDU - vedtak:**

" Saka vert utsett til møte 03.11.2015. Utvalet vil då føreta synfaring før handsaming av saka."

### **Utval for drift og utvikling - 77/2015**

#### **UDU - behandling:**

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Fagansvarleg for byggesaker Bjarte Buanes orienterte om gjeldande reguleringsplan for området.

#### **UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage dagsett 11.8.2015 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at kommunen sitt administrative avslag av 27.7.2015 i sak 274/2015 bør eller kan gjerast om. Klagen vert difor ikkje tatt til følge.

Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»