



Øyvind Landsvik  
Breivikstølen 25H  
5179 GODVIK

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/1599 - 16/16070

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

Dato:  
22.08.2016

## Avslag - GBNR 51/13 - Søknad om dispensasjon og løyve til arealoverføring - Landsvik

**Administrativt vedtak. Saknr: 283/2016**

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

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Øyvind Landsvik har i søknad journalført motteke 8.6.2016 søkt om dispensasjon og løyve til overføring av eit areal på om lag 840 m<sup>2</sup> frå gbnr. 51/13 til gbnr. 51/36.

Matrikkelført eigar av gbnr. 51/13 er Øyvind Landsvik, medan Erik Martinsen står registrert som eigar av gbnr. 51/36.

#### 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 24.6.2016, men det er ikkje motteke uttale.

## VURDERING:

### 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 eksisterande eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Det omsøkte arealet på gbnr. 51/13 er satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen (KPA), medan gbnr. 51/36 er satt av til LNF-spreidd fritidsbustad. Arealoverføring er dermed ikkje i samsvar med arealformålet. Skal det gis løyve til arealoverføring må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF i KPA.

Vidare ligg 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 byggjeforbodet mot sjø for arealoverføringa.

Det følgjer i tillegg av føresegn 1.6.14 til KPA at fritidsbustadar ikkje skal ha større tomteareal enn 1,5 dekar. Det må difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå denne grensa fastsatt i KPA.

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

Forarbeida til plan- og bygningslova legg til grunn følgjande: 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:

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. 51/36 etter overføringa få ein storleik på om lag 3244 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 er dermed relativt ny. Ein dispensasjon til arealoverføring som omsøkt vil dermed også 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 på 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 LNF-formålet i KPA og byggjeforbodet i strandsona.

#### **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. 51/13 til gbnr. 51/36.»*

\*\*\*\*\*

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 dispensasjonsvedtaket.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

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

**Mottakere:**

Øyvind Landsvik

Breivikstølen 25H 5179

GODVIK