



Prosjektstyring Vest AS  
Postboks 66  
5318 STRUSSHAMN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/1362 - 16/16136

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

Dato:  
24.08.2016

## Avslag - GBNR 25/27 - Søknad om dispensasjon og løyve til deling - Fosse

**Administrativt vedtak. Saknr: 287/2016**

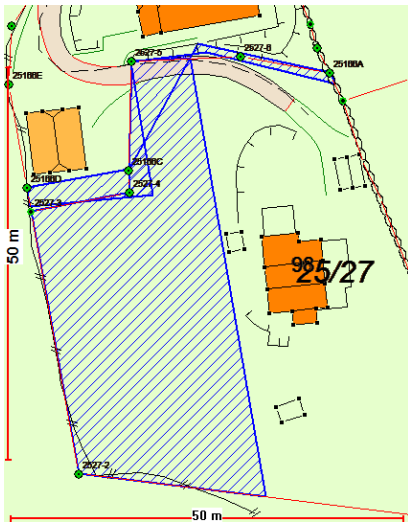
**Tiltakshavar:** Kenneth Bergesen  
**Ansvarleg søkjar:** Prosjektstyring Vest AS v/Jakob Aglen  
**Søknadstype:** Søknad om deling av grunneigedom, jf. pbl § 20-1 bokstav m).

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Prosjektstyring Vest AS v/Jakob Aglen har på vegne av tiltakshavar, Kenneth Bergesen, søkt om løyve til deling av grunneigedom med gbnr. 25/27 i søknad journalført motteke 18.5.2016. Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF – spreidd fritidsbustad er journalført same dato.

Gbnr. 25/27 ligg som landbruks-, natur- og friluftsområde spreidd fritidsbustad (LNF-SB) i kommuneplanens arealdel. Den har eit samla areal på om lag 2,36 daa. Kenneth Bergesen står som heimelshavar. Det er søkt om frådelling av eit areal på 1 daa, som vist med skravur på kartet.



### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla etter pbl § 21-3 første og andre ledd. Anny Helene Fosse Mathisen sendte inn merknader til kommunen, journalført motteken 27.5.2016. Sjølv om merknadane vart mottekne av kommunen etter at fristen var gått ut, vil kommunen ta merknadane i betraktning. Dette fordi Mathisen vil ha anledning til å klage på eit eventuelt løyve, og det difor er hensiktsmessig å vurdere merknadane no.

Mathisen er ueinig i det omsøkte tiltaket, og viser til at ei frådelling for oppføring av bustad kjem i konflikt med hennar eigedom som vert gjødsla og brukt til dyrehald. Ho vil heller ikkje gje løyve til plassering av kloakkledning på hennar eigedom. I tillegg viser ho til at ho eig delar av vegen som den frådelt egedomen må bruke som tilkomst.

Prosjektstyring Vest AS v/Jakob Aglen sendte tilsvaret til merknadane, journalført 22.6.2016. Han viser til at eventuelle private ueinigheiter kring gjødsling av hennar mark ikkje er relevante for søknaden. Vidare viser ansvarleg søkjar til at omsøkte eigedom allereie er tilkoppa offentleg VA-anlegg, og at det difor ikkje vil vere naudsynt med graving på Mathisen sin eigedom. Det vert også vist til at alle privatrettslege forhold som gjeld tilkomst/vegrett vil avklarast ved søknad om å byggje på frådelt eigedom.

### **VURDERING:**

#### Lov- og plangrunnlag:

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

Den omsøkte eigedomen er satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde spreidd fritidsbustad (LNF-SB) i kommuneplanens arealdel. Dette inneber at det kan setjast i verk mindre byggjetiltak på eigedomen utan at det må søkjast om dispensasjon frå LNF-formålet. Utval for drift og utvikling gav i vedtak datert 1.9.2015, saksnr 59/2015, dispensasjon frå arealformålet LNF spreidd fritidsbustad til bruksendring av bygget på eigedomen, frå fritidsbustad til heilårsbustad. Dette inneber ikkje at arealformålet i KPA vert endra. Eigedomen er difor framleis sett av til LNF spreidd fritidsbustad i KPA.

Ei frådelling som omsøkt er i strid med arealformålet LNF-SB. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet i KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

#### 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.<sup>1</sup>

Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verte for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Ansvarleg søkjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

- *Tiltaket er en naturlig fortetting av boligområdet her og vil gi bedre utnytting av eksisterende infrastruktur. Området er et etablert bygningsmiljø og tiltaket vil ikke endre landskapskarakteren her.*
- *Eiendommen er tilknyttet vei, VA og avkjørsel, godkjent til bruk for helårsbolig.*
- *Eiendommen er ikke i bruk til landbruksformål og har ikke verdi som ressurs for landbruket. Tiltaket her vil ikke komme i konflikt med eksisterende landbruk.*
- *Fradelt areal gir god plass til bolig, med adkomst, parkering og uteoppholdsareal, samtidig som det er rikelig resterende areal på Gbnr 25/27 til uteoppholdsareal, parkering, etc. for eksisterende helårsbolig.*
- *Det er kort vei til Sagstad skole, Fosse idrettsanlegg og Frekhaug sentrum.*
- *Det er kort vei til natur- og friluftsliv i nærområdet.*
- *Dispensasjonen her vill ikke gi presedens for eller medføre ytterligere utbygging av tilgrensende eiendommer Gbnr 25/12 og 25/15, da dette er eiendommer i LNF-område som ikke er regulert til spredt boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse.*
- *Eiendommen ligger godt klar av byggegrense mot kommunal vei etter Vegloven § 29.*
- *Det er gitt dispensasjoner for tilsvarende tiltak i området, Bl.a. for Gbnr 25/35, 25/129, 25/62 og 25/25. Arkivsaknr: 12/1743, 08/1077, 07/822 og 14/922. Av disse er dispensasjon for Gbnr 25/62 og 25/35 spesifikk for tomannsboliger. (Tiltak på Gbnr 25/35 revideres ila. saksgangen til en enebolig, men det spesifiseres i vurderingen at denne endringen «ikke har avgjerande relevans for interesseavveginga av fordeler contra ulemper ved tiltaket.»)*
- *Tiltaket er med til å styrke bosettingen i bygden.*

---

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

At eigedomen ligg som LNF spreidd fritidsbustad inneber at ein kan byggje mindre tiltak på eksisterande bygning utan søknad om dispensasjon frå LNF-formålet, jf. føresegn 3.2.2 til KPA. Deling av eigedomen er ikkje eit slikt tiltak. Det er difor landbruks-, natur og friluftsføremål som må vurderast for søknad om deling av grunneigedomen.

Ettersom bygningen på eigedomen er godkjent brukt som heilårsbustad, blir arealet rundt bustaden å rekne for innmark etter friluftsløva, og er difor lite eigna til landbruks- og friluftsføremål. Administrasjonen kan heller ikkje sjå at særlege naturføremål gjer seg gjeldande på eigedomen. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at arealføremålet LNF vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon til frådeling i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Når det gjeld vilkår to om at fordelane må vere «klart større» enn ulempene, er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggast i denne vurderinga.

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.»

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 om administrasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare gjennom 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. Kommunen har difor nyleg teke stilling til i kva område kommunen ønskjer utbygging og fortetting, og i den prosessen er blant anna skulekapasitet og sosial infrastruktur vurdert. Kommuneplanen inneheld eit framtidig utbyggingsområdet i nærområdet, Fosse – Litlebergen. Det er ikkje sett av andre område for spreidd utbygging elles på Fosse. Administrasjonen meiner difor at utbygging av tomannsbustad, slik tiltakshavar i dette tilfellet ønskjer, bør vurderast og avklarast i samband med rullering av arealdelen til kommuneplanen, slik at ein får ei heilskapleg vurdering av arealbruken.

Vidare er administrasjonen ikkje einig med ansvarleg søkjar i at ein dispensasjon ikkje vil kunne skape presedens. Store delar av arealet i kommunen er sett av til LNF-føremål. Ein dispensasjon kan difor skape presedens for mange eigedomar i området, og skal ikkje berre vurderast opp mot naboeigedomane slik ansvarleg søkjar viser til. Det er i den samanheng ikkje av betydning at eigedomen er sett av til LNF spreidd fritidsbebyggelse, då dette berre gjeld for mindre utbygging på eksisterande bygningar på eigedomen. Deling av grunneigedom må som nemnd vurderast opp mot LNF-føremålet.

På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at det føreligg fordelar som er «klart større» enn ulempene. Grunnvilkåra for å kunne gi dispensasjon er difor ikkje oppfylt, og det føreligg difor ikkje grunnlag for å gi løyve til dispensasjon for frådeling som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

#### Tilkomst:

Administrasjonen viser også til at pbl § 27-4 første ledd siste setning som stiller krav om godkjent avkøyrsla frå offentleg veg før det vert gjeve løyve til oppretting av eigedom. Administrasjonen har vore på synfaring i området og finn at det ikkje kan påreknast løyve til utvida bruk av avkøyrsla langs den kommunale vegen slik avkøyrsla er i dag, då det er for dårleg sikt mot aust. At det vart gjeve løyve i førre omgang, ved søknad om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad, skaper ikkje presedens viss vurderinga som vart gjort då var feil.

Vidare stiller pbl § 27-4 første ledd første setning krav om at byggetomta må vere «*sikret lovlig atkomst*» over annan manns grunn før det kan gis løyve til oppretting av ein ny grunneigedom. Ettersom gbnr. 25/27 ikkje har avtale med eigar av gbnr. 25/12, Anny Helene Fosse Mathisen, er gbnr. 25/27 ikkje sikra lovlig tilkomst fram til den kommunale vegen. Det kan difor heller ikkje gis løyve til frådeling før dette forholdet er avklart privatrettsleg.

I tillegg følger det også av pbl § 27-4 første ledd at tilkomsten må vere «*tilfredsstillende*». Det er i den samanheng kommunen som må godkjenne kvaliteten på tilkomsten. Vegen opp mot den omsøkte eigedomen er bratt, med ein brå sving og går gjennom eit tun der det ligg ein bustad på eine sida av vegen som har tilhøyrande garasje plassert på andre sida av vegen. Kommunen kan ikkje sjå at dette er ei god løysing som tilkomst til eigedomen. På bakgrunn av dette er det difor heller ikkje påreknast løyve til frådeling med heimel i pbl § 27-4.

#### Usakleg forskjellshandsaming:

Ansvarleg søkjar viser til at det er gjeve løyve til liknande tiltak på blant anna følgjande eigedomar i området: Gbnr. 25/35, 25/129, 25/62 og 25/25.

Utgangspunktet for sakshandsaminga i kommunen er eit ulovfesta prinsipp om at liker saker skal handsamast likt, det vil seie at usakleg forskjellshandsaming kan føre til at eit vedtak er ugyldig.

Sivilombudsmannen har sagt følgjande:

*«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.»<sup>2</sup>*

Etter dette er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker, både i faktisk og rettsleg forstand.

Alle eigedomane som ansvarleg søkjar viser til er vurdert og godkjent med heimel i tidlegare kommuneplanar. Omsøkt tiltak må vurderast etter arealdelen til kommuneplanen som vart vedteken 17.6.2015. Sakene er difor ikkje rettsleg like, og det kan av den grunn ikkje påropast usakleg forskjellshandsaming.

---

<sup>2</sup> Sivilombudsmannen si årsmelding for 2002 s. 321

## VEDTAK:

*«Meland kommune avslår søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for deling av gbnr. 25/27, jf. pbl § 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

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

**Mottakere:**

Aenny Helene Fosse Mathisen	Fosse 127	5918	FREKHAUG
Jakob Aglen Prosjektstyring Vest	P.b. 66	5318	STRUSSHAMN
Kenneth Bergesen	Fosse 98	5918	FREKHAUG
Prosjektstyring Vest AS	Postboks 66	5318	STRUSSHAMN