



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Saksbehandlar, innvalstelefon

Max Jensen, 5557 2382

## Byggesak - Meland - 1/12 205 385 Flatøy - oppføring av bustad

Vi viser til klage og til ekspedisjon frå Meland kommune mottatt 11.09.2019

### Vedtak

**Fylkesmannen stadfestar Meland kommune sitt vedtak av 19.12.2018 slik at det ikkje vert gitt dispensasjon til oppføring av bustad.**

### Bakgrunn

Det er søkt om løyve til overføring av eit areal på om lag 163 m<sup>2</sup> frå gbnr. 1/12 til gbnr. 1/385 og eit areal på om lag 52 m<sup>2</sup> fr å gbnr. 1/205 til gbnr. 1/385. Vidare er det søkt om dispensasjon frå landbruks-, natur og friluftsføremålet (LNF) og frå områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av ein bustad på gbnr. 1/385. Meland kommunen av slo søknaden den 19.12.2018.

De klaga på denne avgjerda den 12.06.2019. Dette var såleis 5 månader etter klagefristen. Kommunen vurderte om klagen likevel skulle handsamast, jf. fvl. § 31 bokstav b. Rådmannen vurderte at det var grunnlag for å ta saka til handsaming.

Den 03.09.2019 ble saken handsama av utval for drift og utvikling, utan at dei fann grunn til å endre sitt vedtak av 19.12.2018. Saka var så sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

### Klage

I klaga vert det vist til at det omsøkte tiltaket ikkje vil sette LNF formålet vesentleg til side, trafikktryggleik er ivareteke, at vegen forbi kan brukast, bygging ikkje endrar kulturminnevernet, at det er opparbeid vatn kloakk og veg, og inneberer ei fortetting og ønskje om kår bustad. Vidare at dagens bustad er for stor og at det vil ta lang tid om ein må vente på kommuneplan i nye Alver kommune.

### Reglar



Staten ved Fylkesmannen er sett til å handsame klager på byggjesaksvedtak kommunane gjer, sjå plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9 og rundskriv T-8/86.

Ved vurdering av klagesaker gjeld forvaltningslova jf. pbl. § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har mynde til å vurdere alle sidene av klagesaka, sjå forvaltningslova (fvl.) § 34. Fylkesmannen kan ta omsyn til nye omstende, og gå utanfor det som er klagegrunnane. Ved vurderingar som er fritt skjøn, skal statlege klageorgan leggje stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret, sjå fvl § 34 tredje ledd.

Tiltak som strir mot lov eller plan kan få dispensasjon. Vilkåra for dette følgjer av § 19-2 andre ledd:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»*

Det følgjer av forarbeida til lova at «[d]et må foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må veies opp mot ulempene». Vidare må det «[f]joreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Vurderinga av om det kan gjevast dispensasjon frå reguleringsplanen reiser særlege spørsmål. Slike planar har blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess, og er vedtekne av kommunestyret, kommunens øvste folkevalde organ. Dei omhandlar konkrete tilhøve knytt til arealutnyttinga innanfor eit bestemt område, og det skal difor ikkje vere ei kurant sak å fråvike desse. Ein praksis med bruk av dispensasjonar vil på sikt 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 helst skjer etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

#### Planstatus

Gbnr. 1/385 er sett av til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), men har status som spreidd bustad, jf. tabell 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA. For desse eigedomane legg føresegn 3.2.1 til KPA til grunn at arealoverføring eller tilleggsareal på inntil 200 m<sup>2</sup> kan tillast i samsvar med eksisterande bruk. Arealet ligg også innanfor omsynssone H810\_6 Flatøy aust, med krav om utarbeiding av områdereguleringsplan.

#### **Fylkesmannen ser saka slik**

Overføring av areal og oppføring av bustad på denne eigedomen krev dispensasjon frå tiltaksforbodet i LNF og områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel, jf. pbl § 19-2.

Dispensasjon kan ifølgje § 19-2 andre ledd berre gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå, ikkje vert vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjonen vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det følgjer av lovførearbeida, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19 s. 242, at det ikkje skal vere kurant å gje dispensasjon etter § 19-2.

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 verdi 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 formålet.



Omsynet bak kravet om områderegulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklart i ein overordna planprosess. Planlegging vil sikre «åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter», jf. Pbl § 1-1.

Tiltakshavar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

*«Vi søker herved om å få utvide bnr 385 med 200 kvadratmeter frå bnr. 1/12, Hilda Austegards eigedom. Arealet det søkes om består hovedsakelig av uproduktive knauser og fjell. Området er i dag en smal tarm som ligger mellom oss og bnr. 1/250? Merethe Mørk, og arealet er i dag ikke brukt til jordbruksformål. For å gjøre området bredt nok til bolig, bør det legges til noe areal fra en fjellskrent i bakkanten av vår tomt 1/205. Det er i dag veg, vann og kloakk fram til området bnr. 385. Vann og kloakk ble opparbeidet på dugnad da vi (bnr. 205) og naboene knyttet oss til kommunalt vann for ca. 10-12 år siden, da huset til Merethe Mørk ble bygget. Veggen inn til området bnr. 1/385 ble laget av oss for å hjelpe Sigmunn Austegard å få inn store biler for frakt av juletrær ut fra eiendommen, fordi han hadde lagt om fra jordbruk til juletreproduksjon.»*

Kommunen har i sitt vedtak vurdert dispensasjon frå arealoverføring/deling og oppføring av bustad i LNF i ein samla vurdering:

*«Gbnr. 1/205 er frå før av bebygd med ein einebustad. Administrasjonen kan dermed ikkje sjå at overføring av dette arealet, om lag 52 m<sup>2</sup>, set LNF-formålet vesentleg til side. Den delen av gbnr. 1/12 som er omsøkt overført, om lag 163 m<sup>2</sup>, ligg inneklemt mellom to bustadtomter som er bebygd med einebustadar.*

*Vidare var gbnr. 1/385 tenkt som tilleggsareal til gbnr. 1/205, som er bebygd med bustad. vi kan dermed ikkje sjå at LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side ved bustadbygging på dette arealet.*

*Det må vidare vurderast om fordelane ved å gi dispensasjon til arealoverføring/deling og oppføring av bustad er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.*

*Ulempene med å gje dispensasjon er at det vart gitt dispensasjon til frådeling av gbnr. 1/385 i 2003 for at det skulle vere tilleggsareal til gbnr. 1/205. I grunngjevnaden den gang står det at tilleggsarealet ville gje bustadeigedom (1/205) ei betre arrondering. I tillegg var frådelinga grunngjeve med at arealet var for smalt til å kunne vere ei sjølvstendig tomt. Vidare er plassering av eksisterande garasje på gbnr. 1/205 og tilkomst til den eigedom, over gbnr. 1/385, ulemper i dispensasjonsvurderingen.*

*Fordelen med å gi dispensasjon er at gbnr. 1/385 ligg inneklemt mellom eksisterande bustadar. Vidare ligg tilkopling til kommunalt vatn og avlaup til rette. Til tross for dette kan ikkje administrasjonen sjå at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene i dette tilfellet. Vi kan dermed ikkje sjå at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd».*

Kommunen viser vidare til:

*«Klagar visar til at det i avslaget ble uttalt at LNF-formålet ikkje vil bli vesentleg sett til side ved bustadbygging på det aktuelle arealet. Den vurderinga er også lagt til grunn i klagevurderinga, men for å kunne gje dispensasjon er det to kumulative vilkår som må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd. LNF-formålet må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side, i tillegg må fordelane ved gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. Rådmannen kan framleis ikkje sjå at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene i dette tilfellet. Rådmannen viser i den samanheng også til at «kan» er fritt skjønn, som inneber at kommunen ikkje må gi dispensasjon, sjølv i dei tilfella der vilkåra er oppfylt.*



*Når det gjeld fortetting av ei etablert bustadsklynge, visar rådmannen til frådelingsvedtak i 2003 der det ble gitt dispensasjon for at det skulle vere tilleggsareal til gbnr. 1/205, samt at tomten var for smal for å vere ein sjølvstendig tomt. Ettersom Meland kommune nyleg har teke stilling til arealbruken ved revisjon av kommuneplanen, var det ikkje frå kommunen si side eit ønskje å fortette dette området. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet. Itillegg har dispensasjonspraksisen vorte strengare etter ny kommuneplan. Rådmannen meiner det ikkje er påvist klart større fordelar enn ulemper ved å fortette denne eigedomen. Dersom det skal opnast for fortetting i betydinga oppføring av fleire bustader i det aktuelle området, bør det skje gjennom reguleringsplan, evt. områderegulering som må takast ved neste rullering av kommuneplanen.»*

Fylkesmannen er i hovudsak samd med kommunen i deira vurdering i vedtaket, og syner også til denne.

Fylkesmannen kan heller ikkje sjå at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene. Utgangspunktet er at det bør kunne påvisast konkrete arealmessige fordelar, utover den konkrete eigedomen, for å kunne dispensere. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre slike moment, men kjem i staden til at nedbygging av LNF-området og ytterlegare privatisering av denne må sjåast som ei kvalifisert ulempe. Om det skal fortettast og leggest til rette for fleire bustader må det skje gjennom ein endring av kommuneplanen og ikkje gjennom enkelståande dispensasjonar.

Etter dette har vi kome til at tiltaket ikkje oppfyller vilkåra for dispensasjon frå byggjeforbodet i LNF-området og områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel. Dermed ligg det ikkje føre rettsleg grunnlag for å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.

### **Oppsummering**

Klaga di fører etter dette ikkje fram. Kommunen sitt vedtak vert stadfesta.

Fylkesmannens vedtak er endeleg, og kan ikkje klagast vidare, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med helsing

Anne Kjersti Sande  
fagdirektør

Max Jensen  
seniorrådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Meland kommune Postboks 79 5906 FREKHAUG

### **Mottakerliste:**

<b>Atle Austegard</b>	<b>Flatøyvegen 136</b>	<b>5918</b>	<b>Frekhaug</b>
<b>Hilda Pauline Austegard</b>	<b>Flatøyvegen 154</b>	<b>5918</b>	<b>Frekhaug</b>