

**Arkiv:** GBNR-1/6, FA-L49  
**JournalpostID:** 20/2607  
**Saksbehandla**  
**r:** Madeleine  
Fonnes Aase  
**Dato:** 26.10.2019

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
026/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

### Klage på vedtak om dispensasjon og frådeling av ny bustadtomt - gbnr 1/6 Flatøy

#### Vedlegg i saken:

16.01.2020	Klagesak GBNR 1/6 Flatøy - Frådeling av parsell - Kommentar frå tiltakshavar på klage	1341048
17.12.2019	Klage - Meland - 1/6 - Flatøy - frådeling - dispensasjon	1338343
17.12.2019	AcosSvarInn.xml	1338344
28.01.2020	Avslag - GBNR - 16 - Søknad om dispensasjon frå plankrav for frådeling av bustadtomt - Flatøy (539857)	1344677
28.01.2020	E-postmelding (520850)	1344678
28.01.2020	Framlegg til vedtak - Utval for drift og utviklig 26.11.2109 sak 1012019 (554946)	1344679
28.01.2020	Følgeskriv (524669)	1344680
28.01.2020	Følgeskriv (542092)	1344681
28.01.2020	GBNR 16 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav for frådeling av eigedom - Flatøy - melding om synfaring (550085)	1344682
28.01.2020	GBNR 16 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav for frådeling av eigedom - Flatøy (552727)	1344683
28.01.2020	kart (512961)	1344684
28.01.2020	Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav for frådeling av bustadtomt GBNR 16 (542091)	1344685
28.01.2020	Kommentarer til uttale frå fylkesmannen i Vestland (533226)	1344686
28.01.2020	Kulturminnefagleg fråsegn - Frådeling av parsell - GBNR 16 (533465)	1344687
28.01.2020	Søknad om dispensasjon (512962)	1344688
28.01.2020	Søknad om frådeling av bustadtomt - GBNR 16 (512959)	1344689
28.01.2020	Uttale - Meland - 1 6 - Flatøy - frådeling - dispensasjon (524190)	1344690
28.01.2020	Uttale til dispensasjon for frådeling av parsell - Gnr. 1 bnr. 6 - Flatøy - Meland kommune sendt fra	1344691

28.01.2020	Statens vegvesen (520849) Varsel om kulturhistorisk synfaring - Flatøy - Frådeling av parsell - GBNR 16 - Meland kommune (521255)	1344692
28.01.2020	Vedtak til klagevurdering - GBNR 16 - Dispensasjon til frådeling av bustadtomt - Flatøy (553024)	1344693

### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 101/2019, datert 26.11.2019, vert gjort om.

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel sitt krav om reguleringsplan for frådeling av tomt på gbnr. 1/6 i område B\_2 på Flatøy og frådeling blir avslått, (rettsverknad av kommuneplan)

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6, §§ 20-1 bokstav m, 26-1.

### **Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:**

#### **Behandling:**

#### **Fellesframlegg v/Malin Andvik-Krf:**

Klagen vert ikkje teke til følgje, og vi opprettheld vedtaket datert 26.11.2019 i Meland kommune. Viser til grunngjeving som går fram i vedtaket.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 026/20 Vedtak:**

Klagen vert ikkje teke til følgje, og vi opprettheld vedtaket datert 26.11.2019 i Meland kommune. Viser til grunngjeving som går fram i vedtaket.

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr. 1/6 Flatøy

Adresse: Hjelten

Tiltakshavar/eigar: Dag Albert Sudmann  
Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for drift og utvikling i Meland kommune, sak 101/2019, om dispensasjon og frådelling av ny bustadtomt.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

**UDU - vedtak:**

Utval for drift og utvikling tar klagen til følgje.

Plassering av tomten på arealet som er avsatt til boligformål ligg i ein utkant med hus på eine sida og avgrensa av veg på andre sida. Utskilning av tomten vil ha liten innverknad på seinare reguleringsplan.

Fordelen med å gi dispensasjon er større enn ulempene. Noverande veg vil ikkje vert endra ved seinare utarbeiding av reguleringsplan.

## Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av utval for drift og utvikling, sak 101/2019, i tidlegare Meland kommune.

## Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 101/2019 er sendt ut den 03.12.2019. Klagen er mottatt den 24.12.2019 og er dermed mottatt innan fristen.

## Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 05.02.2020, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter

møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

## Planstatus

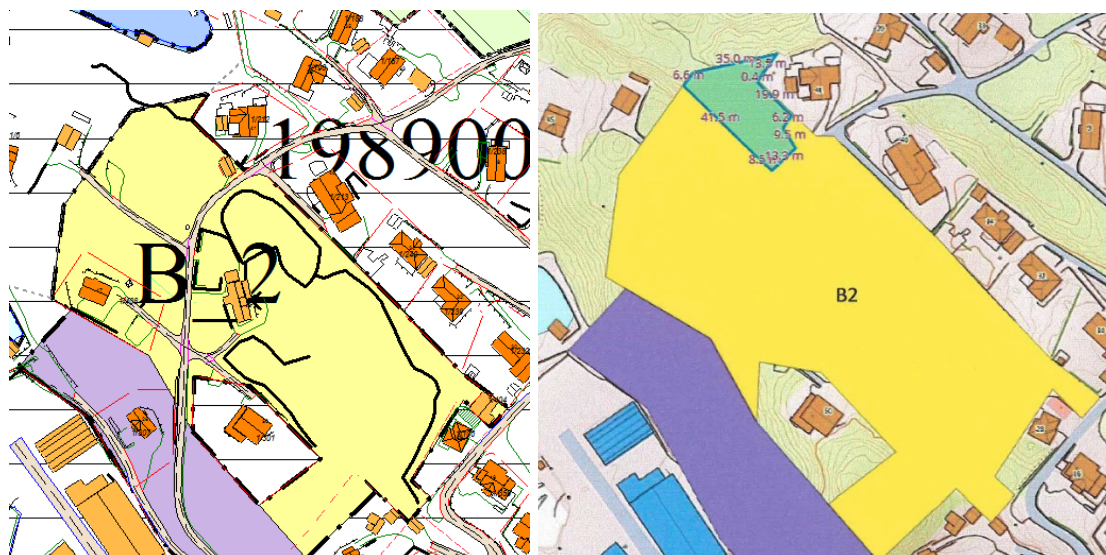
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er sett av til byggeområde med bustadføremål (B\_2). Deling som omsøkt er difor i samsvar med arealføremålet.

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KPA at areal sett av til byggeområde for bustad skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad om løyve etter pbl §§ 20-3 og 20-4 kan tillatast. Deling som omsøkt er ikkje i samsvar med plankravet.

## Kart/foto

Utsnitt av KPA:  
grønt:

Omsøkt frådelt tomt markert med



## Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Fylkesmannen råde i frå dispensasjon i brev av 24.06.2019. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

*«Det omsøkte området er del av eit større område som er sett av med bustadformål med plankrav i arealdelen av kommuneplanen. Området ligg på Flatøy, vendt mot Flatøyosen som er registrert som eit svært viktig friluftslivområde. Strandsonereinteressene i området er store. Kommunen har i andre samanhengar definert Flatøy som eit sentralt område i kommunen og området ligg i nærleiken av planlagt ny kollektivterminal. På bakgrunn av dette bør det vurderast om det i planområdet bør opnast for tettare utnytting enn bustadtomter på over eit mål.*

*Dispensasjon frå plankrav for bustader, kan vere aktuelt i bustadområdet som er nesten ferdig utbygd. Innanfor bustadområde B\_2 er det i dag berre to bustadhus. Ein dispensasjon her kan gjere det vanskelegare å krevje plan i området i framtida og kan føre til ein bit for bit utbygging av område utan plan. Fylkesmannen si vurdering er at det er viktig at det vert utarbeida ei reguleringsplan for område som tar omsyn til strandsonereinteresser, friluftsiinteresser og bustad, areal og transportplanlegging, i tillegg til eit godt bustadmiljø.*

*Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon frå plankrav i denne saka.»*

Fylkesmannen vil presisere at vi meiner at ein dispensasjon i denne saka vil gjere det vanskeleg å seie nei til frådeling av nye bustadtomter i dette området og i andre område sett av som bustadformål med plankrav andre stader i kommunen. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre tungtvegande grunnar som vil skilje denne saka frå andre liknande saker. Ein reguleringsplan i dette området er særleg viktig for å sikre god tilkomst til strandsona og å sikre gode areal til leik.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt i denne saka jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning. I tillegg kan vi heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Det er motteke tilsvar til klagen frå tiltakshavar datert 13.01.2020:

Viser til Fylkesmannen sin klage på UDU i Meland Kommune sitt vedtak frå 26.11.2019, saksnr. 101/2019 om frådelling av parsell på gnr. 1 bnr. 6 og vil komme med nokre kommentarer til denne klagen. Saka gjeld dispensasjonsøknad om frådelling av ein tomt på gnr. 1 bnr. 6. I følgje kommuneplanen for Meland kommune er det krav om reguleringsplan i området det er søkt om å få frådelt ein tomt. Då me berre ynskjer å få frådelt ei tomt, som etter vår meining kan sjåast på som ei fortetting, har me difor søkt om dispensasjon frå dette kravet. UDU var på synfaring 26.11.2019 og på møte til UDU vart det einstemmig vedtatt at me skulle få skilje frå omsøkt tomt. Utalen frå UDU var at "Plassering av tomten på arealet som er avsatt til boligformål ligg i ein utkant med hus på eine sida og avgrensa av veg på andre sida. Utskilje av tomten vil ha liten innverknad på seinare reguleringsplan." Saka vart så sendt til Fylkesmannen og han har klaga på denne avgjerda og den er difor no komme opp som sak i Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune. Kommunal- og moderniseringsministeren sendte brev til alle landets fylkesmenn 3.9.2019, der ho ber om at fylkesmennene tar hensyn retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven. I brevet skriv bl.a. ministeren at: Fylkesmennene bør være **varsomme** med å overprøve beslutninger som hører til det lokalpolitiske skjønnet, og som ikke berører nasjonale eller viktige regionale interesser.

Link til brev fra Kommunal- og moderniseringsministeren:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/fylkesmennenes-medvirkning-og-behandling-av-saker-etter-plan-og-bygningsloven/id2667360/>

I et intervju til Dagsavisen om dette brevet seier Statsminister Erna Solberg:

- Vi vil at fylkesmennene skal konsentrere seg om det som er nasjonale nødvendigheter, og ikke hver gang det finnes en statlig veiledning om at det er lurt å gjøre noe på den eller den måten, sier Solberg.
- Det er jo mange etater som mener at fordi det finnes en veiledning eller en retningslinje for planlegging, så skal de følges til punkt og prikke. Da bruker de det som et maktgrep, sier Solberg.

Linkt til artikkelen:

<https://www.dagsavisen.no/nyheter/innenriks/solberg-ber-fylkesmenn-holde-fingrene-unna-lokale-avgjorelser-1.1578450>

Vi føler at vår sak er eit typisk døme på at Fylkesmannen overkjører det lokalpolitiske skjønnet då vår sak vart einstemmig vedtatt i UDU og kan vel neppe heller seiast å berører nasjonale eller viktige regionale interesser.

Tomten vi har søkt frådelling for ligg på nedsida av lokalvegen som går til Hjelten på Flatøy. Arealet ligg inntil eksisterande bustadhus i øst, den grenser mot veg i sør og er innafor byggegrense for sjø i kommuneplanen i vest. Me synest denne tomten vil vere ei naturleg fortetting i dette området.

Denne tomten vil ikkje hinda tilkomst til strandsona slik Fylkesmannen skriv, då tilkomsten til sjø i dette området ikkje går gjennom den omsøkte tomten. Dette vises på kart og kunne også blitt forklart dersom Fylkesmannen hadde tatt seg tid til befarung.

Vi håper Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune helt fast på avgjerda til UDU og ikkje gjer medald til Fylkesmannen i Vestland.

## VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved første gongsbehandling av søknaden, saksnr. 19/19189:

*«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.»*

*Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med*

styrke. 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.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 (4)...

Dispensasjonssøknaden skal vurderast konkret, men kommunen må òg vurdere saka i eit større perspektiv.

Kravet om planstyrt utvikling av dei framtidige bustadområda i kommunen er tufta på ein rekke omsyn, jf. pbl § 1-1 og pbl § 3-1. Planlegging skal bidra til å samordne statlege, regionale og kommunale oppgåver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressursar. Planlegging skal sikre openheit, medverknad og ei føreseieleg utvikling. Det skal leggjast vekt på langsiktige løysingar, og konsekvensar for miljø og samfunn skal skildrast.

For større utbyggingsområde let desse omsyna seg normalt ikkje stette på ei god måte gjennom dispensasjonsbehandling. Det heng saman med at krava til behandling av reguleringsplanar er særskilt innretta mot å sikre nemnde omsyn. Vidare er det krav til bruk av plankyndig/planfagleg kompetanse ved utarbeiding av reguleringsplanar. Dertil blir større område vurdert i samanheng og ikkje gjennom stykkevis og delt utbygging.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak plankravet blir sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon. Både saksbehandlingsreglar som skal sikre gode interesseavvegingar og tryggleik for planfaglege vurderingar før utbygging vil bli sett til side gjennom dispensasjon.

Tiltakshavar har heller ikkje påvist klart større fordelar enn ulemper ved dispensasjon, og administrasjonen kan ikkje sjå at det er påvist relevante fordelar ved dispensasjon framfor å følgje kommuneplanen sitt krav om utbygging etter reguleringsplan. Det faktum at det reint praktisk let seg gjere å bygge bustad på omsøkt areal utan reguleringsplan, er ikkje i seg sjølv

*tilstrekkeleg for at vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Vidare er kommunen usamd med tiltakshavar om at det ikkje vil bli restareal etter ein frådelling, då heile det ubebygde arealet vil være å anses som eit restareal.*

*Dersom kommunen gir dispensasjon i føreliggjande sak, vil det vere fare for at saka vil kunne skape presedens innanfor byggjeområdet B\_2. Grunngjevinga i søknaden inneheld i liten grad argumentasjon som vil vere eigna til å skilje saka frå eventuelt etterfølgjande saker. Stykkevis utbygging av område B\_2 gjennom dispensasjonar er ikkje ønskjeleg, korkje ut frå arealdisponering – eller samfunnsmessige omsyn.*

*I tillegg har Fylkesmannen rådd ifrå dispensasjon, samt at statens vegvesen har oppmoda kommunen til å legg til grunn ei streng praksis for å vurdere om saka stettar krava for dispensasjon, slik at ein unngår at plankravet vert undergreve. Kommunen har plikt til å leggje vekt på dette, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd, som byggjer på ei konkret og sakleg vurdering av tilhøva på staden. Kommuneadministrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å overprøve dei faglege vurderingane som har kome til uttrykk gjennom desse høyringsfråsegnene.»*

Administrasjonen heldt fast på vurderinga som er gjort i saka.

Omsøkt område er ein del av eit større område på Flatøy som er satt av til bustadføremål. Område er vendt mot Flatøyosen som er registrert som eit svært viktig friluftsområde, samstundes som det er store strandsoneinteresser i området. Fylkesmannen visar til at kommunen i andre samanhengar har definert Flatøy som eit sentralt område i kommunen og at området ligg i nærleiken til planlagt ny kollektivterminal. Alt dette er tilhøvet som tilseie at området bør sjåast på i heilskap for å sikre ei god utvikling i tråd med overordna mål og ramar. Ein dispensasjon vil etter administrasjonen si vurdering klart sette omsyna bak plankravet tilside.

Vidare vil ein dispensasjon innebere ei stor fare for presedens og utholing av plankravet. Ein dispensasjon i dette tilfellet vil gjere det vanskeleg å sei nei til frådelling av nye bustadtomter, ikkje berre i dette området men og i andre områder i kommunen.



Det er administrasjonen si vurdering at det ikkje har kome nye moment i saka og filtrer vurderinga som er gjort tidlegare. På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert tatt til følgje og at søknaden vert avslått.

## Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.