



Reknes Byggjevarer LI  
Masfjordvegen 187  
5986 HOSTELAND

Referanser:

Dykkar:

Vår: 20/461 - 20/20629

Saksbehandlar:

Larissa Dahl

larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:

23.04.2020

## Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 342/65 oppretting av 3 nye fritidseigedomar Eikeland

**Administrativt vedtak.**

**Saknr:** 427/20

**Tiltakshavar:**

Reknes Byggjevarer LI

**Søknadstype:**

Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet i kommunedelplane si føresegn 1.2.1, jf. pbl § 11-6 første ledd. for oppretting av 3 nye fritidseigedomar på gbnr 342/65 Eikeland.»

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om fritak eller dispensasjon frå plankrav for oppretting av 3 nye fritidseigedomar på gbnr 342/65 Eikeland. Eigedommen er uregulert, men ligg i område som er avsett til byggeområde for fritidsbustad i kommunedelplanen for Meland (KDP). Nye eigedomar er tenkt med tilkomst til offentleg veg via privat veg og kommunalt vatn og privat avlaup er tenkt nytta. Vegtilkomst til tomter og etablering av vass-og avløpsanlegg kjem i konflikt med avsett byggjegrense mot sjøen. Veg, vatn og avløp er ikkje omfatta av denne dispensasjonssøknaden om må eventuelt søkjast om i eigen søknad seinare. Det er heller ikkje søkt om løyve til frådelling etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.11.19 og supplert 20.04.20. I revidert situasjonskart, mottatt 20.04.20, vart dei omsøkte parsellane plassert utanfor byggjegrense mot sjøen.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var i utgangspunktet komplett då han var motteken 19.11.19. Kommunen har sendt saka på høyring til statlege instansar den 25.11.19. Vestland fylkeskommune ville sjå på område med omsyn til kulturminnelova. Saka vart stoppa til fylkeskommune gav beskjed den 14.02.20 om at det var gjennomført synfaring og at deira interesse ikkje vart råka av tiltaket.

Søkjar ville endre på tiltaket i mellomtida slik at alle tre eigedomane skulle plasserast utanfor avsett byggjegrense mot sjøen i kommunedelplanen. Nytt situasjonskart vart mottatt her 20.04.20 og saka var klar for handsaming då.

### Planstatus

Eigedomene ligg i uregulert område innanfor det som i KDP er definert som byggeområde for fritidsbustad-føremål. Føresegn 1.2.1 til KDP set krav om utarbeiding av plan før det kan gjerast tiltak i området.

Føresegn 2.1.1 a) til KDP opnar for å gi fritak frå plankravet for inntil 3 fritidsbustadar i område som i vesentleg grad er utbygd utan plan, på vilkår av at tiltaka kan knyte seg til eksisterande infrastruktur og vert tilpassa eksisterande utbygging i området.

Vegtilkomst og VA-anlegg til dei omsøkte eigedomane kjem i konflikt med byggjegrense mot sjøen vist på kartutsnitt nedanfor:



### Dispensasjon

Viss det ikkje er grunnlag for å gi fritak frå krav om regulering etter KDP § 2.1.1 a) vil frådeling av 3 eigedomar krevje dispensasjon frå KDP § 1.2.1 plankrav, jf. pbl § 11-6 første ledd. I opphavleg søknad var 2 av dei 3 eigedomane i strid med byggjegrense mot sjøen satt i KDP, men tiltakshavar gjorde om søknaden, slik at tomtane er flytta utanfor byggjegrensa. Frådeling vil i seg sjølv ikkje krevje dispensasjon frå 100-meters belte langs sjøen, jf. pbl § 1-8.

Administrasjonen gjer likevel merksam på at opparbeiding av vegtilkomst som vist på situasjonskartet vil krevje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona. Dette er ikkje omsøkt i denne omgang.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving den 19.11.19:

Vi søker om unntak for fra plankrav i henhold til kommuneplan, subsidiært søkes det om dispensasjon fra plankravet i forhold til ønske om å fradele 42/65 til tre fritidseiendommer. Det søkes også om dispensasjon i forhold til avstand til sjø. Det foreligger ingen merknader fra naboer etter utsendt nabovarsel.

#### Saksforhold:

Tiltaket består i fradeling av tre tomter og oppføring av tre fritidsboliger på Gbnr 42/65 i Meland kommune. Tiltakshaver er Reknes Byggjevarer L.L. Arealet er i Kommuneplan for Meland definert som nåværende fritidsbebyggelse. I kommuneplanen er det et generelt plankrav jf KPA punkt 1.2.1. Primært mener vi at tiltaket oppfyller vilkårene for unntaket fra plankrav etter bestemmelse pkt 2.1.1 a. i Kommuneplanen. Området er i kommuneplanen satt av til fritidsbebyggelse (under bebyggelse og anlegg), er i vesentlig grad utbygd uten reguleringsplan og er innenfor unntaket for inntil tre fritidsboliger. «I vesentlig grad bebygd» er ikke definert av kommunen i unntaksbestemmelsen, men det er bebyggelse med 19 hytter innenfor en radius på rundt 300 meter fra tomten der tiltaket skal ligge. Dette må kunne sies å være «i vesentlig grad utbygd» uten reguleringsplan.

For å oppfylle kravet til unntak må også to vilkår være oppfylt. Tiltaket må kunne knytte seg til allerede eksisterende infrastruktur og tilpasse seg eksisterende bebyggelse i forhold til høyde, volum, estetikk og grad av utnyttelse. Det nye tiltaket skal knytte seg til allerede eksisterende infrastruktur. Det er allerede betalt for veirett for tiltaket i den private veien. Ved frådelling av tomtene, vil det bli betalt inn til veilaget i forhold til de 2 nye tomtene. Det vil bli lagt ned minirensaneanlegg, og videre er det gjort avtale om å få koble seg til eksisterende avløpsledning til sjø.

Løsning for påkobling til vann er ikke bestemt enda -det vil enten bli privat løsning eller påkobling på offentlig vannledning. –Vi ber kommunen vurdere hvorvidt vi kan påregne økt bruk av avkjørsel til kommunal vei.

Tiltaket oppfyller kravet til å knytte seg til allerede eksisterende infrastruktur. De nye fritidsboligene vil ikke skille seg ut i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Fritidseiendommene i området har ingen ensartet stil eller størrelse. Tre nye fritidsboliger på et areal på over 3 mål vil tilsi tre tomter som vil harmonere godt med området rundt. Det vil også være en fornuftig utnyttelse av en så stor tomt og likevel føre til at det er romslige tomter for fritidsbebyggelse med lav utnyttelsesgrad slik som omliggende bebyggelse. Vi kan ikke se at tre hytter skal bryte med omliggende bebyggelse i forhold til høyde, volum, estetikk og grad av utnyttelse. På bakgrunn av dette mener vi at tiltaket vil fint tilpasse seg eksisterende bebyggelse i forhold til høyde, volum, estetikk og grad av utnyttelse. Konklusjonen er at tiltaket oppfyller vilkårene for unntak for plankrav jf KPA punkt 2.1.1 a..

Subsidiært søker vi om dispensasjon fra plankravet i KPA punkt 1.2.1.for fradeling av tre fritidseiendommer og bygging av tre fritidsboliger. Det søkes også om dispensasjon i forhold til 100 meters belte mot sjø.

Grunder for å gi dispensasjon:

Plankravet skal sikre at bruk av arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

I denne saken vil vi vise til at en plan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag. For det første vil fradeling av tre tomter og oppføring av tre fritidsboliger ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt, nemlig naboer. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir

her ivaretatt gjennom nabovarsling. For det andre viser vi til at forhold som infrastruktur, herunder privat vei og avløp er på plass. Løsning for påkobling til vann er ikke bestemt enda -det vil enten bli privat løsning eller påkobling på offentlig vannledning. Det vil bli montert minirensanlegg, og det er inngått avtale om påkobling til eksisterende avløpsledning til sjø.

Tiltaket vil dermed ikke medføre at det er nødvendig med bygging av ny infrastruktur. Området er utbygd med forskjellige stilarter og det finnes ingen helhetlig byggestil eller størrelse på tomter. Vi kan ikke se at en reguleringsplan skal gi området en mer ensartet stil eller helhetlig preg når området allerede er så utbygd.

Videre må tiltaket anses å være innenfor det man kan forvente for et fritidsboligområde i forhold til arkitektonisk utforming, størrelse, høyde, volum og utnyttelsesgrad. Basert på dette finner vi at de hensyn som ligger til grunn for plankravet, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Av fordeler vil vi poengtere at tiltaket er i tråd med arealformålet og at tomten dermed er godt egnet for bygging av fritidsboliger. Det må legges avgjørende vekt på det faktum at tiltaket ikke vil fremkalle vesentlige endringer i det bestående miljø, eller utløse behov for andre tiltak som samlet kan gi større virkninger. Det er kun snakk om fradeling og bygging av tre fritidsboliger på en tomt som er godt egnet og formålmessig i tråd med tiltaket. De nærliggende eiendommer er allerede bebygget med fritidsboliger og en reguleringsplan vil dermed ikke føre til et bedre beslutningsgrunnlag. Området er så utbygget at en videre utbygging med tre fritidsboliger til ikke vil utgjøre en forskjell som bør utløse plankrav.

---

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Det er henta inn uttale frå Fylkesmannen i Vestlandet den 19.12.19:

#### **Fylkesmannen si vurdering**

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen/reguleringsplan og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Formålet er sett til eksisterande fritidsbustader i kommuneplan sin arealdel og to av tomtane er i strid med byggjegrænse mot sjø sett i kommuneplanen. Kommune har plassert byggjegrænse her etter ein konkret vurdering og det er uheldig å fråvike ho. Det er heller ikkje slik at ved frådeling av desse tre tomtene vil området vere fullt utbygget. Det er fleire andre eigedomar som kan delast ytterlegare opp, og det kan verte vanskeleg å ikkje gje dispensasjon til tilsvarande søknadar i området. Vi viser også til at deler av området er klassifisert som myr. Myr er lager for CO<sub>2</sub>, som ein ikkje utan vidare skal omdisponera.

Fylkesmannen er kritisk til å fråvike den konkrete plasserte byggjegrænse mot sjø utan plan. Vi er uroa for uheldig presedensverknad. Kommunen må også vurdere omdisponering av myr i vidare sakshandsaming.

Fylkesmannen ber om å få saka til klagevurdering.

Det ligg føre uttale frå Vestland fylkeskommune av den 14.02.20 om at kulturminneinteresser ikkje vert råka av tiltaket.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 06.04.20, mottatt 20.04.20.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

### **Vatn og avløp (VA)**

Søkjjar skriver at eigedomar er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er ikkje søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og privat avlaup per dags dato. Desse forhold må takast stode til i eventuell seinare dele/byggjesak.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Søkjjar skriv at eigedomar er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Administrasjonen har ikkje mottatt dokumentasjon eller kopi av avtale med grunneigar når det gjeld bruk av privat veg.

Utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp til offentleg veg må godkjennast av vegstyresmakta i eventuell seinare delesak etter pbl kapittel 20.

### **VURDERING:**

#### **Plankrav**

Eigedomen er omfatta av føresegn 1.2.1 til KDP, som set krav til detaljplan før det kan gjerast tiltak på eigedomen.

Etter føresegn 2.1.1 a) kan kommunen gi fritak frå plankravet for inntil 3 fritidsbustadar i området viss området i vesentleg grad er bygd ut utan plan, tiltaka kan knytast til eksisterande infrastruktur og vert tilpassa eksisterande bygningar.

Det aktuelle området består av store eigedomar, med spredt utbygging. Det er fleire eigedomar som eignar seg for fortetting. Området er difor ikkje i vesentleg grad utbygd utan plan. Omsøkte tiltak vil også hindre vidare utvikling av området utan detaljplan, noko som i seg sjølv talar for å ikkje gi fritak for det omsøkte tiltaket. I tillegg vil ikkje eigedomane kunne knyte seg til eksisterande vegtrasè utan også å utvide trasèen. Denne utvidinga vil krevje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona. Vi viser i den samanheng til at kommunen nyleg har gitt avslag til opparbeiding av vegtilkomst ned til hytte på gbnr. 342/24. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at det samla ikkje er grunnlag for å gi fritak frå plankravet til KDP føresegn 1.2.1, jf. føresegn 2.1.1 a).

Det er etter dette nødvendig å vurdere om det er grunnlag for å gi dispensasjon frå plankravet etter pbl § 19-2 andre ledd.

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

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.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin formål
- Omsyna bak kravet om reguleringsplan
- Omsyna bak helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø, friluftsliv, m.a naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Formålet med å krevje reguleringsplan er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil i

tillegg «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medverkning for alle berørte interesser og myndigheter,» jf. pbl § 1-1.

Forarbeida peikar på at ein dispensasjon vil lett 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>

Meland kommune vedtok ny kommuneplan den 17.06.2015 som gjeld ved handsaming av denne saka. Den omsøkte eigedomen er ein uregulert eigedom, som er vist som framtidig område for bygg og anlegg, under dette fritidsbustadar i KDP. Oppføring av fritidsbustadar på eigedomen er difor i samsvar med arealføremålet. Omsøkte eigedomar er plassert utanfor byggjegrense mot sjøen avsett i planen i revidert kart mottatt 20.04.20, men infrastruktur: vegtilkomst og VA-anlegg for nye tomter kjem i strid med byggjegrense mot sjøen. Ved regulering av området vil ein få vurdert løysingar for å ivareta omsynet til natur, miljø og friluftsliv for etablering av felles infrastruktur for området. Ein vil ved regulering også ta stilling til omfanget av utbygging og om ønska fortetting. Planarbeidet vil i tillegg vise om eigedomane er eigna for utbygging med tanke på eksisterande myr i området. Dette standpunktet har òg støtte gjennom uttalen frå Fylkesmannen:

Fylkesmannen er kritisk til å fråvike den konkret plasserte byggjegrensa mot sjø utan plan. Vi er uroa for uheldig presedensverknad. Kommunen må også vurdere omdisponering av myr i vidare sakshandsaming.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsynet bak plankravet vil bli «vesentlig» sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, ettersom KDP opnar for fritak frå plankravet for inntil 3 fritidsbustadar. Vi kan likevel ikkje sjå at det føreligg fordelar som talar for å gje dispensasjon i denne saka. Vi viser i den samanheng til at plankravet nyleg er vurdert i samanheng med rullering av kommunedelplanen, og at fortetting i området bør vurderast i ein planprosess. Ein dispensasjon vil i tillegg kunne skape presedens for liknande saker i området. Plankravet vil dermed miste sin funksjon og kommuneplanen miste verdi som styringsverktøy.

Vidare er det lagt vekt på at sektormyndede har rådd frå dispensasjon, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

På bakgrunn av det ovannemnde kan det ikkje gis dispensasjon frå plankravet i KDP føresegn 1.2.1, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

### **Regelverk**

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.

---

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



- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggt teknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

### Klage

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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/461.

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Vedlegg:

Nytt situasjonskart gbnr 342/65 frådelling 3 hyttetomter  
Sak 20461 gbnr 34265 frådelling 3 hyttetomter  
Søknad om unntak fra plankrav og søknad om dispensasjon - GBNR 42/65 Beitingen  
Følgeskriv  
Situasjonsplan\_som\_viser\_onsket\_inndeling\_tomter

**Vedlegg:**

Situasjonsplan\_som\_viser\_VA\_Plan

**Mottakarar:**

Reknes Byggjevarer LI

Masfjordvegen 5986  
187

HOSTELAND