



Pål Kårbø  
Floghaugane 34 B  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/1380 - 19/15168

Saksbehandlar:  
Hanne Marie Evensen  
hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:  
21.08.2019

## Avslag - GBNR 22/253 - Søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad og arealformålet vegetasjonsskjerm for oppføring av hagestove- Mjåtveit

**Administrativt vedtak. Saknr: 152/2019**

### Tiltakshavar:

**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-.

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak

Pål Kårbø har søkt om løyve til oppføring av hagestove på om lag 16-17 m<sup>2</sup> BRA på gbnr. 22/253 – Mjåtveit. Eigedomen er frå før av bebygd med bustad, garasje og utebod. Ettersom tiltaket er i strid med arealformålet *vegetasjonsskjerm*, som er regulert i reguleringsplan for Mjåtveitmarka, er det søkt om dispensasjon frå arealformålet. Vidare er det søkt om dispensasjon frå maksimal utnyttingsgrad (35 %) ettersom delar av eigedomen er regulert som vegetasjonsskjerm. Det omsøkte tiltaket vil innebere at eigedomen blir bebygd med 47,86 % (med fråtrekk for vegetasjonsskjerm).

Det vert elles vist til søknad motteken 17.06.2016 og supplert 18.06.2019.

---

#### Postadresse

postmottak@meland.kommune.no  
Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Besøksadr: Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

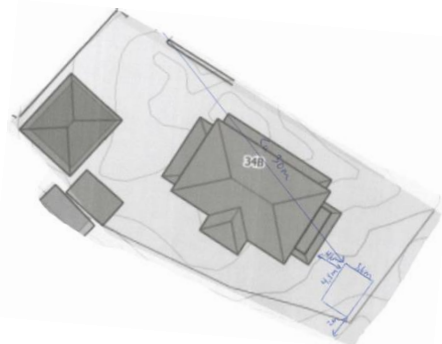
#### Kontakt

www.meland.kommune.no  
Telefon +47 56 17 10 00  
Telefaks +47 56 17 10 01

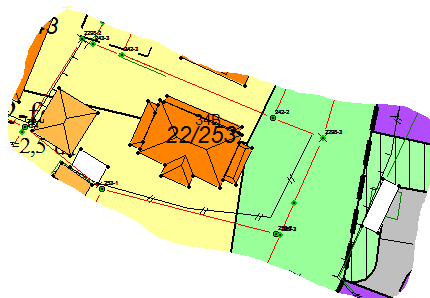
Konto 1503 98 36413  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

Utsnitt av situasjonsplan og plassering av tiltak vedlagt søknad:



Utsnitt av reguleringsplankart:



### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for sakshandsaming den 18.06.2019, og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl) § 21-7 jf. Sak10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

### VURDERING:

#### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

#### Lov – og planstatus

Oppføring av hagestove er tiltak som er friteke frå søknadsplikt i medhald av byggesaksforeskrifta § 4-1 bokstav a), men det føreset at dispensasjonar som omsøkt blir innvilga for å kunne oppføre hagestova.

Gbnr. 22/253 er i *Reguleringsplan for Mjåtveitmarka*, planid: 125620060002, regulert delvis til byggeområde for bustad og delvis til vegetasjonsskjerm (P2). Parkbelte i industriområde er omtalt i reguleringsføresegn § 6.1, der føresegn § 6.1.2 siste setning seier at «[o]mråda kan elles ikkje byggast på eller nyttast til lagring.» Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet vegetasjonsskjerm for oppføring av hagestove, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Vidare er gbnr. 22/253 matrikelregistrert med eit areal på om lag 946 m<sup>2</sup>. Av dette arealet er 751 m<sup>2</sup> regulert til frittliggjande småhus og 195 m<sup>2</sup> regulert til vegetasjonsskjerm. Areal avsett til parkbelte inngår ikkje i tomtearealet ved berekning av utnyttingsgrad. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % BRA. Utnyttingsgraden for eigedommen etter oppføring av omsøkt tiltak vil vere 47,86 %. Om dispensasjon blir gjevn vil utnyttingsgraden bli 38,04 %. Det må difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå reguleringsplanen si grense for tillat utnyttingsgrad på 35 % BRA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

### VURDERING:

#### Dispensasjon – vilkår og vurdering

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og arealformål.

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet vegetasjonsskjerm 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 «[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.»

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, jf. ot.prp.nr 32 (2007-08) s. 242.

Det er søkt dispensasjon med slik grunningjeving:

Dispensasjonssøknad vedr bygging av «Hagestove med innlagt straum»

Med dette søker vi om følgjande

1. Dispensasjon frå bygging i grøntbeltet
2. Dispensasjon vedr utnyttelsesgrad dersom naudsynt

**Vedr Dispensasjon frå bygging i grøntbeltet:**

I samband med bygging på tomten vår i 2017 så vart vi kjent med at deler av tomten (194 m<sup>2</sup>) ligg inni grøntbeltet i samband med industrifeltet på Mjåtveitflaten. Vi vart fortald at dette skuldast ein koordinatfeil i samband med utarbeiding av reguleringsplan og at det ville verta dyrt å laga ny reguleringsplan. Vi vart difor oppmoda om å senda dispensasjonssøknad dersom vi ønska å byggja noko i dette grøntbeltet. Omsøkt hagestove innfrir også noko av det vi oppfattar som intensjonen med grøntbeltet – nemlig å vera ein «støyskjerm» mellom bustad - og industriområde.

Vedr kvitteringsliste for nabovarsel så er det kun levert til dei 2 naboane som direkte vil sjå tiltaket. Det er heller ikkje vurdert at bygget på industriområdet vil få noko negativ endring som følgje av tiltaket.

**Vedr Dispensasjon vedr utnyttelsesgrad :**

Vi er usikker på om dette tiltaket medfører at vi kjem utover utnyttelsesgraden for tomten, det er avhengig av om det skal reknast inn både garasjeareal og parkeringsareal. For sikkerhets skuld sidan det ikkje utløyser ekstra gebyr slik vi forstår det, så søker vi også om evt dispensasjon vedr utnyttelsesgrad. Det var også eit «løfte» at ikkje dette grøntarealet skulle reknast inn i utnyttelsesgraden, difor er reknestykket nedanfor både med og utan «grøntbeltet på 194 m<sup>2</sup> av tomten.

- Dispensasjon frå arealformålet vegetasjonsskjerm:

Vegetasjonsskjerm er ein grønstruktur som skal utgjere eit inngrepsfritt parkbelte der eksisterande vegetasjon og terrengformasjonar i størst mogeleg grad skal takast vare på. Når eit område er regulert til vegetasjonsskjerm er det fordi ein ønskjer at det skal fungere som skjerming, i dette tilfellet mellom industri og bustadar.

Gjennom pbl. av 2008 blei heimelen til å gi dispensasjon frå offentlege planar betydeleg innskrenka. Denne kursendringa gjeld særleg i høve til dispensasjon frå vedtekne arealformål, jf. m. a. følgjande uttale frå lovgivar i ot. prp. Nr. 32 (2007-2008) s. 242:

*«Avvik frå arealplanar reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan».*

Ettersom det gjennom ein omfattande planprosess er blitt vurdert korleis område skal regulerast og kor det er mest hensiktsmessig å plassere dei forskjellige arealformåla, skal det dirfor ikkje vere ein «kurant sak å fravike gjeldende plan».

Sivilombudsmannen er også klar på at hovudregelen er at reguleringsplanar skal følgjast til dei vert endra eller oppheva, og at endringar av arealutnyttinga skal skje i plan og ikkje gjennom dispensasjonar.

I samband med søknad om løyve til oppretting av eigedomen (delingsløyvet, arkivsak 15/2099, saksnr. 324/2015), vart det samstundes søkt om dispensasjon frå arealformålet vegetasjonsskjerm. I løyvet ble det påpekt at tiltaket ikkje ville endra «*dagens bruk av eigedomen*», og at deling som omsøkt heller ikkje innebar at arealet som inngår i vegetasjonsbeltet kunne nyttast som bustadsareal.

I løyvet ble det m.a. stilt følgjande vilkår:

- *Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor areal avsett til vegetasjonsskjerm i strid med dette arealføremålet.*

Reguleringsføresegn § 6.1.2 opnar for at det kan opparbeidast jordvoll, støyskjerm eller tett gjerde der tilgrensande industriområde er til sjenanse for tilgrensande bustadar i høve til støy samt i høve til innsikt/utsikt. Slike tiltak skal opparbeidast langs grensa mot industriområda. Områda kan elles ikkje byggast på eller nyttast til lagring.

Den 14. oktober 2016 svarte kommunen på førespurnad frå Pål Kårbø vedrørande oppføring av sokkelmur på den delen av tomta som er regulert til vegetasjonsskjerm. Det ble då konkludert med at oppføring av mur på 20-25 cm var innanfor formålet vegetasjonsskjerm/støysikring i reguleringsplan for Mjåtveit, og at tiltaket kunne gjennomførast utan søknad. Det er såleis allereie gjennomført tiltak – som er i tråd med planen – for å skjerme bustaden mot støy frå industriområdet.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at omsyna bak arealformålet vegetasjonsskjerm/grøntstruktur vil bli «*vesentlig*» sett til side dersom det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd. I vurderinga er det er lagt avgjerande vekt på at ein reguleringsplan er blitt til gjennom ein omfattande beslutningsprosess, at det i delingsløyvet ble satt som vilkår at det ikkje skal gjerast tiltak innanfor arealet som er sett av til vegetasjonsskjerm, at det allereie er satt opp ein sokkelmur som eit støytiltak og at eit løyve vil kunne skape presedens.

Grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er dermed ikkje oppfylt. Vi finn det då som utgangspunkt ikkje naudsynt for å grunngi vedtaket nedanfor for å vege fordelane og ulempene ved å gi dispensasjon. Likevel opplyser administrasjonen at det ikkje synast å vere påvist «*klart større*» fordelar enn ulemper gjennom søknaden. Som utgangspunkt kunne administrasjonen ha godkjent skjerming i form av tett gjerde eller vegetasjon, men å plassere ein utestove i område som er regulert til vegetasjonsskjerm vurderer administrasjonen at ein strekk formålet for langt. Vidare i deres søknad om løyve til oppføring av einebustad ble det opplyst at «*vegetasjonsskjermen på eigedomen vil ikkje bli bebyggt*» (arkivsak 15/3221, saksnr. 284/2016). Dette var eit av hovudpunktene til at det ble gjeve løyve til oppføring av einebustad,

nemlig at det ikkje var tale om oppføring av bygg på område sett av til vegetasjonsskjerm, men at ein skulle helde bebyggelse til motsatt side av tomta. Det ble også presisert at dette arealet skulle vere hageareal for bustaden.

Til slutt vil ein peke på at eit viktig moment i veginga av fordelar og ulemper er at det skal bygge på ei objektiv vurdering. Ved ein slik vurdering er det først og fremst samfunnsmessige omsyn og fordelar/ulemper av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggjast. I dette tilfellet vurderer administrasjonen at oppføring av hagestove kan føre til ulemper for naboar ettersom vegetasjonsbeltet får ein «knekk», og ikkje ein samanhengande skjerm på dei tilgrensande eigedomene.

Ettersom det ikkje kan gis dispensasjon for bygging i grøntbelte finn administrasjonen ikkje grunnlag for å vurdere om det kan gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 35 %.

#### **VEDTAK:**

*«Meland kommune gir ikkje dispensasjon frå arealformålet vegetasjonsskjerm for oppføring av hagestove på gbnr. 22/253, som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre led, jf. § 12-4 første ledd.*

*Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor».*

\*\*\*\*\*

#### **Mynde**

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

#### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen, 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 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. 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.

#### **Gebyr**

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 i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/1380

Med helsing

Hanne Marie Evensen  
Juridisk rådgjevar

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

**Vedlegg:**

kart  
teikning

**Mottakarar:**

Pål Kårbø

Floghaugane 34 B 5918

FREKHAUG