



Kari Hopland van der Kooij  
Hoplandsvegen 141  
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/3295 - 14/18499

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

25.11.2014

## Avslag - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av tomt til bustadføremål på gbnr 15/22 i Meland kommune

**Administrativt vedtak. Saknr: 340/2014**

### Saksutgreiing:

#### Saka gjeld:

Ved søknad journalført 29.07.2014 har Kari Hopland van der Kooij søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av ein bustad på gbnr 15/22 på Hopland i Meland kommune. I matrikkelen er det oppgjeve at eigedomen vart etablert i 1971 med ein storleik på ca 1,6 daa.

Tiltakshavar har i skriv dagsett 10.7.2014 grunngjeve søknaden slik:

«Eiendommen er utskilt fra bnr 8 som boligeiendom. Søker har avtale om kjøp av eiendommen fra nåverende hjemmelshaver, når tomten er godkjent, og ønsker å bygge enebolig. Søker er datter til hjemmelshaver på bnr 8, og har lokal forankring i området. Det er sannsynlig at søker på sikt skal overta og drive gnr 15 bnr 8.

Særlige grunner for dispensasjon:

Tomten ligg i område som er utbygd med eneboliger og fritidsboliger, og bygging vil fortette ett eksisterende bomiljø.

---

#### 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 18 83722  
Org.nr. 951 549 770

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

Tomten ligg på en skogkledd høyde med bratt skråning, (ca 8m høydeforskjell), og egner seg dårlig til landbruk.

Avkjørsel: Vedlagt søknad om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

Veg – vann – avløp – strøm og tele: Søker har inngått avtaler med alle involverte hjemmelshavere. Disse avtalene vil bli tinglyst som hefte på de aktuelle eiendommene, og rettighet på bnr 22.»

Det vert vist til søknaden med vedlegg i sin heilskap.

### **Vurdering:**

#### Nabovarsling:

Søknaden om bruksendring vart nabovarsla 14. og 23.7.2014 i samsvar med pbl § 21-3. Alle naboar har samtykka i tiltaket.

#### Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune (v/Regionalavdelinga) og Fylkesmannen i Hordaland (v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga) ved høyringsbrev av 11.8.2014. Det er ikkje motteke merknader frå høyringsinstansane.

#### Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Det følgjer av pbl § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. I LNF-område er det i utgangspunktet berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Omsøkt tiltak gjeld ikkje stadbunden næring og er difor i strid med kommuneplanen sitt arealføremål. Løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon, jf pbl § 19-2.

#### Om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med dispensasjon være klart større en ulempene etter en samlet vurdering».

I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1, som har følgjande ordlyd (første og fjerde ledd):

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner».

«Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives».

Det er altså to vilkår som *må* vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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 ulempene, etter ei samla vurdering. Det er i hovudsak dei samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal leggjast vekt på. Individuelle tilhøve, til dømes stadstilknytning, bør normalt ikkje ha avgjerande betyding.

Ingen har rettskrav på å få dispensasjon, men kommunen må ha sakleg grunn for å avslå ein søknad. Kommunen har etter lova plikt til å avslå dispensasjonssøknader som ikkje oppfyller vilkåra i pbl § 19-2.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstykking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealføremålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Gjennom ny plan- og bygningslov av 2008 vart heimelen til å gje dispensasjonar frå offentlege planar betydeleg innskrenka. Denne kursendringa gjeld særleg i høve til dispensasjon frå vedtekte arealføremål, jf mellom anna uttale frå lovgivar i Ot.prp. nr 32 (2007-2008) s 242:

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

Heimelen til å dispensere frå arealplanar – som alternativ til ny planprosess – er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for den gjeldande arealplanen. Den klåre hovudregelen er at endringar i ein vedtekte arealbruk må skje gjennom ny planprosess og ikkje ved stykkevis fråvik av planar gjennom dispensasjonar.

Administrasjonen var på synfaring på eigedomen 3.10.2014. Eigedomen ligg på ein kolle i eit landskap som er prega av grøntstrukturar, opparbeidde landskap- og landbruksområde. Området i Hoplandsdalen ligg i kjerneområde for landbruk i kommunen.

I forslag til ny kommuneplan som har vore utlagt til offentleg ettersyn (1. gangs handsaming) inngår eigedomen i område SB\_2 (Spreidd bustad), med opning for oppføring av 4 nye bustadeiningar i området. Føresegnene til ny kommuneplan har stiller nærare krav til eventuell utbygging. Planen er ikkje vedteke og det er kome innspel om at kommuneplanen ikkje bør opne for utbygging. Det vert vist til konsekvensutredning for KPA s 91-92. Dokumenta i saka er tilgjengeleg på [braplan.geoweb.no](http://braplan.geoweb.no) (arealplanid 125620100003).

Administrasjonen vurderer at ein dispensasjon som omsøkt i dag vil gripe uheldig inn i den prosess som pågår med rullering av kommuneplanen sin arealdel. Dersom administrasjonen sitt forslag vert vedteke av kommunestyret, vil planføresegnene til ny KPA stille nærare krav til utbygging. Alternativt kan utfallet bli at endeleg vedteken plan ikkje opnar for utbygging. I alle tilfelle bør framtidig arealutnytting avklarast gjennom den verserande planprosessen, og ikkje gjennom stykkevise dispensasjonar som både vil kunne bandlegge planprosessen og leggje uønska føringar for framtidige saker i same område som følgje av krav om likehandsaming.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordeler enn ulemper etter ein samla vurdering, jf pbl § 19-2, andre ledd. Det er ikkje avgjerande at eigedomen vart fråskilt til bustadføremål i 1971. Det er dagens planstatus og arealføremål som må leggjast til grunn ved vurderinga. Administrasjonen er samd i at ei betre utnytting av eksisterande infrastruktur vil kunne vere eit relevant omsyn i einskilte dispensasjonssaker, men då saman med ander omstende som samla sett tilseier at fordelande ved å dispensere – i staden for en meir heilskapleg planprosess – vil vere «klart større» enn ulempene. Administrasjonen har på denne bakgrunn kome til at ein dispensasjon i denne saka vil ha større plan- og arealdisponeringsmessige ulemper enn fordelar.

#### Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at omsyna bak regelverket det er søkt om dispensasjon frå vert satt vesentleg til side gjennom dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt fordi søknaden ikkje er grunngjeve med fordelar som er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

#### **Vedtak:**

«Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og 11-6 søknad frå Kari Hopland van der Kooij om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av heilårsbustad på gbnr 15/22 i Meland kommune. 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. Klagen skal grunngjevast.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
konsulent byggjesak

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

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen  
Kart

**Mottakere:**

Kari Hopland van der Kooij

Hoplandsvegen  
141

5918

FREKHAUG