

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 25/27, FA - L33	16/1362

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
68/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

## GBNR 25/27 - Fosse- Klage på dispensasjon for deling av gbnr 25/27

### Vedlegg:

Avslag - GBNR 25/27 - Søknad om dispensasjon og løyve til deling - Fosse  
Klage på vedtak, Gbnr 25/27  
Klage på vedtak, Gbnr 25/27  
Søknad om dispensasjon GBNR 25/27  
25-27 kartvedlegg

### Saksopplysningar:

#### Tiltak

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) 19-2 har Prosjektstyring Vest AS v/Jakob Aglen på vegne av tiltakshavar Kenneth Bergesen, søkt om løyve til deling av grunneigedom gbnr 25/27, jf søknad m/vedlegg av 18.05.2016. For opplysningar om hovudbruket viser administrasjonen til vedtak om avslag i saka, DNT.sak 287/2016, dagsett 24.08.2016.

Saman med søknad om delingsløyve vart det og søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, KPA, ettersom arealet somer søkt frådelt er sett av til landbruks-, natur- og friluftformål - Spreidd fritidsbustad, (LNF-SF).

Omsøkt frådeling er i søknaden opplyst med eit areal på 1 daa, som vist på skravur på vedlagte kart.

#### Sakshistorikk

Administrasjonen tok berre stilling til søknaden om dispensasjon, ettersom søknad om delingsløyve vil vere avhengig av at dispensasjonar blir gitt.

Ved administrativt vedtak av 24.08.2016 vart søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for frådeling av areal og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål avslått. Prosjektstyring Vest AS meiner fordelane ved tiltaket er klart større enn ulempene og har på vegne av tiltakshavar påklaga avslaget i skriv dagsett 14.09.2016, sjå vedlegg.

### Vurdering

Plan- og lovgrunnlag – Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klagen og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gje dispensasjon som omsøkt i saka.

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspiktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Den omsøkte eigedomen ligg som landbruks-, natur- og friluftsområde - Spreidd fritidsbustad (LNF-SF) i kommuneplanen sin arealdel. Tidlegare dispensasjon frå arealformålet LNF spreidd fritidsbustad for bruksendring av bygget på eigedomen til heilårsbustad tidlegare, inneber ikkje at eigdommen vil bli liggande som spreidd bustad. Eigedomen er difor framleis sett av til LNF spreidd fritidsbustad i KPA, og frådelling som omsøkt er i strid med LNF-SF.

Frådelling som omsøkt er dermed i strid med arealformålet LNF-SF. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet i KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Pbl § 19-2 andre ledd stiller to grunnvilkår for dispensasjon: (1) Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak anten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl § 1-1 vert «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. 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 verde 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 formåla.

Når det gjeld vilkår 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal til leggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.» Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

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

Konkret vurdering av klagen:

#### • Dispensasjon

Etter gjennomgang av klagen er administrasjonen framleis av den oppfatning at det ikkje føreligg fordelar som er «klart større» enn ulempene for frådelling her. På bakgrunn av at det er gitt dispensasjon til bruksendring av bygget frå fritidsbustad til heilårsbustad kan ein tenke at det er fordelar for å få innvilga dispensasjonen til deling fordi det vil vera til same føremål, og at det vil bli ei fortetting av ein allereie frådelt og bebygd eigedom i LNF- område.

Ulempene med tiltaket er at tomten ikkje er egna til frådelling slik omsøkt, jf Pbl § 26-1. Både når det gjeld tilkomst og plassering ligg ikkje tomten til rette for ei dobling av bueiningar. Tilkomst gjennom tunet til gbnr 25/139 er uheldig og det kan ikkje synast å bli ei trafikkisikker løysning, vidare øydelegg det for eksisterande situasjon.

Arealdelen til kommuneplanen er forholdsvis ny, og kommunen har nyleg tatt stilling til kor ein ynskjer utbygging og fortetting i kommunen. Det er i denne prosessen blant anna vurdert områda opp mot skulekapasitet og sosial infrastruktur. På Fosse- Litlebergen er det opna opp for bygging innanfor område B\_3. Administrasjonen står fast ved at tiltaket må avklarast i samband med ei eventuell rullering av arealdelen til kommuneplanen, slik at ein får ein planstyrt og heilskapleg vurdering av arealbruken med dei naudsynte vurderingar i forhold til både samfunnsmessige omsyn og arealdisponering elles.

### •Usaklig forskjellsbehandling

Det vert i klagen vist til at sjølv om dei frådellingar som er gjort i område regulert til LNF- område på Fosse blei gitt før ny kommuneplan var godkjent, meiner klagar at det har vert ein etablert praksis i område for å godkjenne bustadtiltak i LNF-område. Administrasjonen ser ikkje at det etter vurderingane gjort i kommuneplanprosess og gjennom ny vedtatt kommuneplan er gitt dispensasjon/løyve til anna utbygging på Fosse enn det planen opnar for. Forskjellen for løyvekommuneplan, og før det var gjort ei omfattande vurdering og kartlegging/vektlegging på kor i kommunen ein vil leggje ut områda for spreidd bygging. Administrasjonen held fast ved at det ikkje føreligg ei usaklig forskjellsbehandling.

Administrasjonen viser til vedtak av 24.8.2016 i sin heilskap og held fast ved dei vurderingane som er gjort.

### Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal naboar, Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune varslast og vil ha høve til å klaga på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd etter ny klagevurdering av UDU.

### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling tek ikkje klagen frå Prosjektstyring Vest AS til følgje. Utval for drift og utvikling avslår, i medhald av pbl § 19-2 andre ledd, søknad om dispensasjon for frådelling av eigedom i LNF-SF område i kommuneplanen sin arealdel. Vilkåra for å få dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er ikkje oppfylte.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga over.»

### **Utval for drift og utvikling - 68/2016**

#### **UDU - behandling:**

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Skriv frå Prosjektstring Vest AS v/Jakob Aglen, dagsett 19.10.2016, vart delt ut i møtet.

#### **UDU - vedtak:**

##### **- mot 2 røyster (AP)**

«Utval for drift og utvikling tek ikkje klagen frå Prosjektstyring Vest AS til følgje. Utval for drift og utvikling avslår, i medhald av pbl § 19-2 andre ledd, søknad om dispensasjon for frådelling av eigedom i LNF-SF område i kommuneplanen sin arealdel. Vilkåra for å få dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er ikkje oppfylte.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga over.»

