

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                          | Type | Dato       |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 005/19 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS   | 23.01.2019 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Marit Nedreli | 16/671     |

## 58/1 Askeland Søndre - Handsaming av klage - dispensasjonssøknad og søknad oppretting av grunneigedom

### Vedlegg:

58-1 søknad  
58-1 situasjonsplan  
58-1 vedlegg til søknad  
58-1 kommuneplan 1-1000  
58-1 kommuneplan 1-5000  
58-1 ortofoto 1-1000  
58-1 ortofoto 1-5000  
58/1 - Søndre Askeland - søknad om dispensasjon - oppretting av ny grunneigedom - kulturminnefagleg fråsegn  
58/1 - Søndre Askeland - Søknad om dispensasjon  
Uttale - Osterøy - Gnr 58 bnr 1 - Søndre Askeland - Oppretting av ny grunneigedom - Dispensasjon  
58/1 - Søndre Askeland - vedtak jordlova §§ 1, 9 og 12  
58/1 - Søndre Askeland - Gjeld søknad om løyve til tiltak - oppretting av ny grunneigedom  
Gnr. 581 - ny handsaming av klagesak etter jordlova §§ 12 og 9 - (L)(296195)  
581 - Avklaring om forståinga av vedtak i plan- og kommunalteknisk utval  
581 - Oversending av vedtak etter plan- og bygningslova til klagevurdering (L)(305772)  
Klage - Osterøy - Gnr 58 bnr 1 - Omdisponering - Dispensasjon (308190)  
Klage - Osterøy - Gnr 58 bnr 1 - Omdisponering - Dispensasjon (L)(308189)  
Uten emne  
0273\_001  
58/1 - Askeland - Merknader til klage frå fylkesmannen i Hordaland  
Vedlegg 1 - e-post frå Fylkesmannen  
Vedlegg 2 - skriv til fylkesmannen frå Osterøy kommune  
Vedlegg 3 - Skriv frå fylkesmannen

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

#### Søknad om dispensasjon:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 58, bnr. 1 på inntil 13,8 daa, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

#### Grunngjeving

Parsellen er ikkje eigna til bruk for landbruksføremål med omsyn til dagens driftsformer, og har liten eller ingen verdi som til dømes beiteland. Det er difor meir føremoner enn ulemper med å gje

**løyvet. Ein stor del av dette arealet er nytta til mellom anna infrastruktur som vegar m.m. Det er føremålstenleg å dele frå denne parsellen i sin heilskap.**

**Omsyna bak reglane det vert gjeve dispensasjon i frå vert ikkje vesentleg tilsidesett.**

**Omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.**

**Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.**

**Søknad om løyve til tiltak:**

**"Søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt, når kommunen har motteke ein fullstendig søknad, jf. plan- og bygningslova § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4, jf. gjeldande delegeringsreglement, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd."**

**Plan- og kommunalteknisk utval - 005/19**

**PL - behandling:**

Utvalsleiar bad om vurdering av gildskap for Øyvind Litland og Torunn Åsheim, begge AP. Han viste til tidlegare handsaming av ugildskap for dei i PT-sak 082/18. Dei fekk høve til å uttala seg om si vurdering av gildskapsspørsmålet, men tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - Andrea Hartveit, AP og Nina B. Nyheim, AP møtte som vara - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

AVRØYSTING - gildskap

Øyvind Litland vart kjend ugild med 5 røyster (1H,1MDG,1FRP,2KRF) mot 2 røyster (2AP)

Torunn Åsheim vart kjend ugild med 5 røyster (1H,1MDG,1FRP,2KRF) mot 2 røyster (2AP)

Vedtaket vart gjort med heimel i forvaltningslova § 6, 2. ledd ..... *Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal elles legges vekt om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.*

Utvalet viser også til Fylkesmannen si vurdering og konklusjon i gildskapsvurdering av desse utvalsmedlemmene i brev av 20.06.18.

-----  
Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 13.15 - kl. 13. 40 med gruppemøte for H, AP, KRF og MDG.  
-----

Atle Solberg, H, gjorde på vegner av H, AP, MDG, KRF slikt framlegg: "Klagen frå Fylkesmannen vert teken til følgje og vedtak i plan- og kommunalteknisk utval 22.08.2018 saksnr. 082/18 vert omgjort, jfr. forvaltningslova § 33. Det vert ikkje gjeve løyve til frådelling og omdisponering til bustadføremaal av ein parsell på 13,8 daa frå landbrukseigedomen gnr. 58/bnr. 1 i Osterøy kommune, jfr. plan- og bygningslova § 19-2, jfr. §§ 11-6, 11-7, nr. 5 bokstav a, 20-1 bokstav m, 20-2, 20-4 bokstav d og 26 -1. Grunngeving: Etablert praksis i kommunen er frådelling av bustadtomtar på inntil 1 mål. Ut frå eit likebehandlingsprinsipp kan me difor ikkje støtta frådelling av 13.8 mål. Eit slikt vedtak vil gje uheldig presedens, og undergrava kommuneplanen som styringsverktøy. Ulempene med frådelling vert difor klart større enn fordelane.

**AVRØYSTING**

**Alternativ avrøysting**

Rådmannen sitt framlegg

- 1 røyst (1FRP)

### **PL - vedtak:**

"Klagen frå Fylkesmannen vert teken til følgje og vedtak i plan- og kommunalteknisk utval 22.08.2018 saksnr. 082/18 vert omgjort, jfr. forvaltningslova § 33. Det vert ikkje gjeve løyve til frådelling og omdisponering til bustadføremaal av ein parsell på 13,8 daa frå landbrukseigedomen gnr. 58/bnr. 1 i Osterøy kommune, jfr. plan- og bygningslova § 19-2, jfr. §§ 11-6, 11-7, nr. 5 bokstav a, 20-1 bokstav m, 20-2, 20-4 bokstav d og 26 -1.

Grunngjeving: Etablert praksis i kommunen er frådelling av bustadtomtar på inntil 1 mål. Ut frå eit likebehandlingsprinsipp kan me difor ikkje støtta frådelling av 13.8 mål. Eit slikt vedtak vil gje uheldig presedens, og undergrava kommuneplanen som styringsverktøy. Ulempene med frådelling vert difor klart større enn fordelane."

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for oversending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gnr. 58, bnr. 1, Søndre Askeland.

Tiltakshavar/eigar: Trygve Tønnesen, Hausvegen 374, 5286 Haus.

Innsendar av søknader: Arkoconsult AS.

Klagar: Fylkesmannen i Hordaland.

Klage motteke: 09.11.2018.

Merknader til klage motteke: 07.12.2018 frå Harris advokatfirma AS.

#### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 58, bnr. 1.

#### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

#### **Dispensasjon**

Det er krav om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

#### **Handsaming**

Det vart gjeve løyve til frådelling av ein parsell på totalt 13,8 daa frå gnr. 58, bnr. 1 i møte i plan- og kommunalteknisk utval 22.08.2018 saksnr. 082/18.

Det er motteke klage på vedtaket av Fylkesmannen i Hordaland den 09.11.2018.

#### **Klage**

Det er i klagen mellom anna synt til at:

*"Vi legg til grunn at vedtaket gjeld både omdisponering etter jordlova og dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen jf. brev frå kommunen datert 18.10.2018 og uttale frå medlemmer i*

planutvalet datert 09.10.2018.

Fylkesmannen klager på Osterøy kommune sitt vedtak om dispensasjon til frådelling, saknr. 082/18, datert 22.08.2018.

#### Fylkesmannen sine merknader

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen 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.

Fylkesmannen si vurdering er at dei negative verknadene for landbruket på denne eigedomen er avgrensa. Vi viser likevel til at det er gode landbruksareal på aust og vest for omsøkt område, og at ei frådelling av 13,8 dekar til bustadformål kan føre til konflikhtar og bruksulempar for nærliggande landbruksareal.

Hovudproblemet med frådelinga er likevel ikkje landbruksinteressene, men storleiken på området og at heile området vert frådelt til bustadformål. Vi forstår det slik at søknaden omhandlar ein bustad, men meiner likevel at frådelinga slik den ligg føre her kan føre til press på å få bygge fleire bustader på området. Siste setninga i vedtaket støttar dette: «Området kunne vore omsøkt som mindre parsellar, men ein ser det som meir føremålstenleg å dele frå denne parsellen i sin heilskap.» Sjølv om nye bustader vil krevje ny dispensasjon frå LNF-formålet, vil ei frådelling til bustadformål no gjere det lettare å få dispensasjon til fleire einingar innanfor området. Det kan også oppstå uheldige føringar til hinder for ei vidare planstyrt utvikling i området, som følgje av forventningar om å kunne ta arealet inn som eit bustadområde ved neste rullering av kommuneplanen. Vi meiner også at det er uheldig at det vert liggande igjen ein liten teig på om lag 2 dekar frå det opphavslege området. Det kan fort verte press på dette arealet også. Fylkesmannen si vurdering er at å avsette eit 13,8 dekar stort område til bustadformål er eit spørsmål som eventuelt må takast i ein kommuneplanprosess med tilhøyrande konsekvensutgreiing.

Heile område ligg i aktsemdsområde for utløpsområde for snøskred og deler av området i aktsemdsområde for jord- og flomskred. Vi kan ikkje sjå at dette er vurdert i saka og meiner difor det kan vere uavklart skredfare i området. Dette taler òg imot å sette av området til bustad før ein veit om området er eigna for dette. Vi meiner difor at det ikkje kan gjevast dispensasjon til frådelling før reell skredfare er avklart. Dette må gjerast av fagkyndige. Vi viser til rundskriv H-5/18

Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling der det står at sikkerheit er eit viktig nasjonalt omsyn og at det i praksis svært sjeldan vil vere aktuelt å dispensere der omsyn til samfunnssikkerheit vert utfordra. I dispensasjonssaker skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for mellom anna helse og sikkerheit, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd.

Fylkesmannen meiner det er fare for presedens som kan undergrave kommuneplanen som styringsverktøy i denne saka. Det er ikkje lagt fram nokon særleg grunn til at ein kan dele ifrå eit så stort område til bustadformål, berre at det ikkje er eit viktig landbruksareal. Det er mange LNF-områder i kommunen, med liten og mindre verdi for landbruket enn tilfellet er i denne saka. Det betyr ikkje at det bør nyttast som bustadområde utan at dette er vurdert i ein kommuneplanprosess.

#### Tilhøvet til forvaltningslova

Fylkesmannen stiller også spørsmål ved om vedtaket er gyldig.

Fylkesmannen si vurdering er at saka ikkje er godt nok opplyst for å treffe vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 jf. forvaltningslova (fvl.) § 17 første ledd første setning.

Administrasjonen har ikkje forebudd saka som ein dispensasjon etter pbl. § 19-2, men som frådelling etter jordlova §§ 9 og 12. Det er difor berre vurdert tema som er relevant for frådelling etter jordlova.

*Det er difor fleire tema som er relevant for vurderinga om dispensasjon etter plan- og bygningslova som ikkje vart belyst før vedtaket vart gjort. Vi tenkjer mellom anna på natur, friluftsliv, sikkerheit og helse (skredfare), kommuneplanen som styringsverktøy og fare for presedens.*

*Det må belysast om omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette og om fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene. Begge punkt må vere oppfylt for å kunne gje dispensasjon.*

*Fylkesmannen si vurdering er at vedtaket heller ikkje er godt nok grunngjeve jf. fvl. §§ 24 og 25. Vi viser til at administrasjonen som nemnd ikkje har førebudd saka som ein dispensasjon etter plan og bygningslova § 19-2, men etter jordlova og at innstillinga var negativ. Når politikarane går imot ein negativ innstilling ifrå administrasjonen er det særleg krav til politikarane om å grunngje vedtaket. Vedtaket som vart fatta refererer ikkje til verken jordlova eller plan- og bygningslova, men politikarane har gitt uttrykk for at dei har gjort eit vedtak etter plan- og bygningslova i tillegg til jordlova.*

*Fylkesmannen meiner det er naudsynt å vise kva reglar vedtaket byggjer på, særleg når saksutgreiinga har vore etter eit anna lovverk. Vi kan heller ikkje sjå at det er vurdert om omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. Det står i vedtaket at det er «meir føremoner enn ulemper med å gje løyvet», men vi kan ikkje sjå at det er vurdert nokon fordelar, berre at parsellen har liten verdi som landbruksareal. Fylkesmannen meiner på den bakgrunn at forvaltningslova § 25 første og andre ledd om innhald i grunngjeving av vedtak ikkje er oppfylt.*

*Fylkesmannen kan etter dette ikkje utelukke at den mangelfulle grunngjevinga og at saka var dårleg opplyst kan ha verka inn på resultatet i saka jf. prinsippet i fvl. § 41. Vi vil rå kommunen på det sterkaste til å opplyse og grunngje saka betre ved handsaming av denne klagen.*

#### Konklusjon

*Fylkesmannen klagar på Osterøy kommune sitt vedtak av 22.08.2018, saknr. 082/2018.*

*Fylkesmannen meiner at å dele ifrå eit så stort areal til bustadformål må vurderast i samband med kommuneplanen. Vi kan heller ikkje sjå at snøskredfare og fare for jord- og flomskred er vurdert. Vi meiner på den bakgrunn at delinga kan sette kommuneplanen som styringsverktøy til side og at fordelane ikkje er klart større enn ulempene.*

*I tillegg meiner vi at vedtaket ikkje er godt nok opplyst eller grunngjeve jf. fvl. §§ 17, 24 og 25."*

Rådmannen syner elles til motteken klage.

#### Det er i merknader til klagen mellom anna synt til:

Fylkesmannen har påklaga vedta frå plan- og kommunalteknisk utval frå 22.8.2018 som gjeld eigedomen gnr 58 bnr 1. Tønnessen har fått frist til å uttale seg om Fylkesmannens klage til den 7.12.2018.

Innleiingsvis finn Trygve Tønnessen grunn til å bemerke at Fylkesmannen aldri har oppmoda Osterøy kommune om å påklage sitt eige vedtak frå planutvalet. Informasjonen som Hege Eeg gav til planutvalet i førre møte om at kommunen var oppmod om å klage på vedtaket er difor feil. Vi viser til e-post av 6. desember frå Fylkesmannen som ligg vedlagt som vedlegg 1.

## **I. Kva klagen frå Fylkesmannen ikkje gjeld**

Fylkesmannen har ikkje påklaga den del av vedtaket frå 22.8.18 som gjeld jordlovshandsaminga etter jordlova §§ 9 og 12. Denne del av vedtaket frå 22.8.18 skal difor ikkje handsamast av kommunen. Fylkesmannen har i brev av 10.9.2018 gitt skriftleg melding til kommunen om at dei ikkje vil gå inn i jordlovshandsaminga. Denne del av vedtaket skal difor bli ståande.

## **II. Kva klagen gjeld**

Klagen frå Fylkesmannen datert 8.11.2018 gjeld klage på dispensasjon frå kommuneplanen etter plan og bygningslova. Bakgrunnen for klagen er at medlemane i planutvalet har opplyst at vedtaket også omfattar dispensasjonsspørsmålet etter plan og bygningslova.

Tønnessen søkte om dispensasjon frå kommuneplanen i søknad datert 9.8.2014 frå arkoconsult.

Tønnessen vil påpeike at Fylkesmannens klage er framsatt lenge etter at klagefristen er gått ut. Fylkesmannen fekk planutvalet sitt vedtak oversendt den 31.8.2018. Klagefristen gjekk dermed ut den 21. september 2018. Klagen er først framsett den 8.11.2018 og fristen på 3 veker er difor ikkje overholdt med god margin. Klagefristen gjeld for Fylkesmannen som alle andre.

Fylkesmannen vart for øvrig også i brev av 10. september 2018 orientert om at vedtaket for planutvalet gjaldt etter plan og bygningslova. Brevet ligg som vedlegg 2 til dette brevet. I dette brevet skriv kommunen til Fylkesmannen nedst at:

*«Vi gjer merksam på at Fylkesmannen har fått kopi av vedtaket i plan- og kommunalteknisk utval, som ikkje er i tråd med jordlova eller plan- og bygningslova.» (mi understreking)»*

Dette innebærer at Fylkesmannen heile tida har fått opplyst at det er fatta vedtak etter plan og bygningslova. Og klagefristen er heller ikkje overholdt dersom ein legg 10. september 2018 til grunn.

**Klagen frå Fylkesmannen skal difor avvisast fordi klagefristen ikkje over overhalden.**

Når det gjeld sjølve innhaldet i klagen bør kommunen merke seg at Fylkesmannen ikkje gir uttrykk for at vilkåra for dispensasjon etter plan og bygningslova ikkje er oppfylt.

Fylkesmannen påpeiker for eksempel i klagen at «Fylkesmannen si vurdering er at dei negative verknadene for landbruket på denne eigedomen er avgrensa.» Og det er også bakgrunnen for at jordlovsvedtaket ikkje er påklaga. Fylkesmannen har også tidlegare slått fast at omsynet til jordvernet gjer seg lite gjeldande i denne saka som følgje av kvaliteten og storleiken på jordbruksareala. I brev av 23.4.2013 skriv Fylkesmannen at:

*«Når det gjeld arealkvalitetane til bruket tviler Fylkesmannen på om det er rett å kalle noko av dette jordbruksareal: det er lite areal, bratt og over tid tilvaks med skog.»*

Fylkesmannens brev av 23.4.2013 ligg vedlagt som vedlegg 3.

Fylkesmannens klage er av formell karakter. Fylkesmannen meiner for eksempel at spørsmålet om å avsette arealet til bustadføre mål bør avgjerast i kommuneplanhandsaminga, og ikkje som et dispensasjonsvedtak. Men det er ingenting i vegen for at slik saker blir avgjort ved dispensasjon; i alle fall ikkje når jordvernet ikkje gjer seg gjeldande.

Tønnessen er ikkje kjent med at det er skredfare e.l for det aktuelle arealet. Her har det stått bebyggelse i årtider. Dersom kommunen meiner at det her må gjerast ei vurdering knytt til dette kan dette skje før planutvalet handsamar saka på nytt.

Det er kommunen som har ansvaret for at søknader vert handsama på ein skikkeleg måte. Når Trygve Tønnessen søker om løyve etter jordlova og dispensasjon etter plan og bygningslova, så er det kommunen som har ansvaret for at søknaden vert handsama på forsvarleg vis.

Denne saka burde ikkje vere spesielt vanskeleg å vurdere basert på dei klare føringane frå Fylkesmannen om at det ikkje er snakk om landbruksareal av verdi for det aktuelle arealet. Jordlovshandsaminga - som det er laga mykje «styr» rundt – burde vore enkel å imøtekomme. Det same gjeld dispensasjonsvurderinga etter plan og bygningslova. Det er ikkje problematisk å gje dispensasjon etter plan og bygningslova. Vi viser her til søknaden frå arkoconsult frå 2014 som viser kvifor vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Og dersom kommunen no meiner at det må gjerast vurderingar knytt til jord og flomskred, så kan dette gjerast før planutvalet handsamar klagen. Trygve Tønnessen ber i så fall om tilbakemelding om dette.

På vegne av Tønnessen krev ein av klagen frå Fylkesmannen blir avvist som følgje av at klagen er framsett for seint, alternativt at klagen ikkje vert teken til fylgje. Dersom administrasjonen meiner at arealet må vurderast opp mot jord og flomskred, bør dette gjerast før klagen vert teken til handsaming.

Rådmannen syner elles til motteken klage.

### **Søknadstype**

Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.

Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

### **Historikk**

Kommunen mottok søknad om løyve til tiltak og søknad om dispensasjon 15.06.2016.

Den mottekne søknaden omfatta søknad etter jordlova, og denne søknaden vart overført til landbruksavdelinga i kommunen, sjå sakID 16/1518, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, 1. ledd, bokstav h.

Kommunen sende brev med orientering om motteken søknad 21.06.2016.

Dispensasjonssøknaden vart send til uttale 11.07.2016.

Hordaland fylkeskommune kom med fylgjande kulturminnefagleg fråsegn til saka i brev av 13.07.2016:

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne innanfor omsøkt område, men det er to SEFRAK-registrerte bygningar i området som det må takast omsyn til. Dette gjeld ei løyve med SEFRAK id. 12531741 og eit våningshus med SEFRAK id. 12531740. Begge bygningane er truleg bygd på 1800 talet. I SEFRAK-registeret er det opplyst at sørveggen på løyve er tørmura og at nordveggen har brakekledning, med heller på høgkant. Løyve fekk nytt tak på 1980-talet. Brakekledde løyve er ei gamal og karakteristisk byggeskikk på Osterøy som det er særleg viktig å ta vare på.

Det kjem fram i vedlegget i saken at tiltakshavar vurderer å restaurere bygningane, noko som vi ser på som positivt. På bakgrunn av dei opplysningane vi har i saka vil vi rå til at bygningane vert sett i stand med mindre tilstanden er så dårleg at dette ikkje let seg gjere.

Vi minner om Osterøy kommune sitt ansvar for å forvalte eigne kulturminne og kulturmiljø og ber om at kommunen går i dialog med tiltakshavar om bevaring og restaurering av bygningane. Vi vil og rå kommunen og tiltakshavar til å gå i dialog med seniorarkitekt Arild Sætre ved Museumssenteret i Hordaland for å få ein vurdering og rettleiing om tiltaket.

Vi ber om at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Hordaland fylkeskommune har ingen vidare merknader i saka i samband med kulturminne.

I e-post av 19.07.2016 har Arkoconsult AS kome med fylgjande presisering:

*I saksdokumentene som er vedlagt foreligger forsiden på en gammel dom. Vi vil presisere at denne dommen ikke relevant jf saken og omhandler ikke vei eller andre rettigheter innenfor det omsøkte området. Dette ville fremkommet dersom dommen i sin helhet hadde blitt vedlagt av Anders Vatle. Vi nevner dette slik at eventuelle misforståelser ikke skal oppstå.*

Vi ber om at denne e-post inntas i saksdokumentene både hos Fylkesmannen og Osterøy kommune.

I brev av 08.08.2016 har Fylkesmannen i Hordaland kome med fylgjande uttale:

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 58 bnr. 1, Søndre Askeland. Det er i søknaden synt til at saka gjeld frådelling av våningshus og løe frå gnr. 58 bnr. 1. Den nye parsellen er opplyst å vere om lag 13,8 daa.

Det er naudsynt med dispensasjon frå LNF-formålet i arealdelen av kommuneplanen.

#### **Fylkesmannen si vurdering**

Fylkesmannen si vurdering er at dei negative verknadene for landbruket i denne saka er avgrensa. Det går fram av søknad at tiltakshavar anten ønsker å restaurere våningshuset eller bygge nytt hus på tomten. Ein eigedom på 13,8 daa er likevel langt større enn det som er vanleg og naudsynt for ei bustadtomt. Det går ikkje fram av søknaden kvifor ein ønsker ei så stor tomt. Fylkesmannen meiner at kommunen bør vurdere om den omsøkte parsellen bør reduserast slik at storleiken vert meir i samsvar med kva som er vanleg for ei bustadtomt for å unngå forventingar om ytterlegare utbygging på eigedomen.

Byggesaksavdelinga mottok 17.10.2016 vedtak etter jordlova av 12.10.2016 saknr. 323/16:

*"Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §§ 1, 9 og 12 avslag på søknad om omdisponering av dyrka/dyrkbar jord til bustadføre mål og frådelling av ein parsell på 13,8 daa frå landbrukseigedomen gnr.58.bnr.1. i Osterøy kommune.*

*Vedtaket blir grunngjeve med at frådelling av parsellen vil føre til ei driftsmessig dårleg løysing for landbrukseigedomen. Omsynet til jordvern og vektlagt i vedtaket.*

*Det føreligg ikkje «særlege omsyn» i saka."*

Det vart lagt til grunn at det ikkje var hensiktsmessig å handsame søknad om løyve til tiltak, så lenge det mangla løyve etter jordlova, og det vart send brev til innsendar og tiltakshavar i brev av 17.10.2016 om at søknaden vart arkivert utan handsaming, jf. plan- og bygningslova § 21-5. Kommunen har ikkje motteke merknader til dette brevet.

Plan- og kommunalteknisk utval handsama i møte 22.08.2018 saksnr. 082/18 klagesak etter jordlova og gjorde fylgjande vedtak i sak med sakID 16/1518:

*"Klagen vert teken til følgje. Administrativt vedtak i sak 323/16 vert gjort om. Det vert gjeve løyve til omdisponering til bustadføremål og frådelling av ein parsell på totalt 13,8 daa frå landbrukseigedomen gnr. 58/bnr. 1 i Osterøy kommune.*

*Grunngjeving: Parsellen er ikkje eigna til bruk for landbruksføremål med omsyn til dagens driftsformer, og har liten eller ingen verdi som til dømes beiteland. Det er difor meir føremoner enn ulemper med å gje løyvet. Ein stor del av dette arealet er nytta til mellom anna infrastruktur som vegar m.m. Området kunne vore omsøkt som mindre parsellar, men ein ser det som meir føremålstenleg å dele frå denne parsellen i sin heilskap."*

Rådmannen la til grunn at vedtaket var gjort etter jordlova, jf. saksutgreiing, overskrift med vidare, men på grunn av etterfylgjande korrespondanse var det nødvendig å få avklart forståinga av vedtaket i plan- og kommunalteknisk utval. I sakspapir til utvalet skriv rådmannen fylgjande vurdering:

*"Rådmannen legg til grunn at saka som var til handsaming var ei landbrukssak med sakID 16/1518. Handsaminga i møte 22.08.2018 saksnr. 082/18 gjeld vurdering av klage på vedtak av 12.10.2016 saksnr. 323/16 der kommunen hadde gjort fylgjande vedtak:*

*"Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §§ 1, 9 og 12 avslag på søknad om omdisponering av dyrka/dyrkbar jord til bustadføremål og frådelling av ein parsell på 13,8 daa frå landbrukseigedomen gnr.58.bnr.1. i Osterøy kommune.*

*Vedtaket blir grunngjeve med at frådelling av parsellen vil føre til ei driftsmessig dårleg løysing for landbrukseigedomen. Omsynet til jordvern og vektlagt i vedtaket.*

*Det føreligg ikkje «særlege omsyn» i saka."*

*Rådmannen legg til grunn at utvalet kan oppheve eller endre vedtaket dersom utvalet finn at klagen er grunngjeven, jf. forvaltningslova § 33, 2. ledd, 1. punktum. Dersom vilkåra for å handsame klagen ikkje føreligg, skal utvalet avvise saka, jf. forvaltningslova § 33, 2. ledd, 2. punktum.*

*Rådmannen vurderer at utvalet ikkje kan handsame noko meir enn det saka gjeld og vurderer at advokat Nundal si forståing av vedtaket ikkje er korrekt. Når det gjeld handsaming etter plan- og bygningslova er dette ei delingssak og har i kommunen sitt arkivsystem sakID 16/671. Kommunen har i brev av 17.10.2016 orientert om at saka ikkje vert handsama på grunn av at tiltaket krev løyve frå anna styresmakt, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, 1.ledd, bokstav h, og at søknad om omdisponering og frådelling etter jordlova ikkje er innvilga. Kommunen har difor arkivert denne saka og skrive at det må sendast inn ny søknad dersom tiltaket seinare vert aktuelt. Årsaka til at kommunen valde denne løysinga var at sakshandsamingsgebyret for handsaming av dispensasjonssøknad etter plan- og bygningslova er på kr. 14.700, og kommunen vurderte det som uheldig å handsame ein søknad etter plan- og bygningslova i tillegg til søknaden etter jordlova, når søknaden etter jordlova var avslått. Kommunen har ikkje motteke førespurnader eller merknader til brev av 17.10.2016, og rådmannen vurderer at det enten må sendast melding om at ein ynskjer at saka med sakID 16/671 vert handsama, eller det må sendast inn ny fullstendig søknad etter plan- og bygningslova.*

*Rådmannen vurderer vidare at krava til enkeltvedtak etter plan- og bygningslova ikkje er følgt, jf. forvaltningslova §§ 23, 24 og 25 Mellom anna er det ikkje synt i vurderinga eller vedtaket at saka gjeld handsaming etter plan- og bygningslova, og vedtaket er ikkje grunngjeve etter plan- og bygningslova.*

*Det er ikkje høve til å dispensere frå sakshandsamingsreglar, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd,*

siste punktum.

*Rådmannen vurderer at søkjar si oppfatning av plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 22.08.2018 saksnr. 082/18, vil medføre at vedtaket er ugyldig. Viss utvalet vurderar det slik at søkjar si oppfatning av vedtaket er korrekt, rår rådmannen til at vedtaket vert omgjort utan klage, jf. forvaltningslova § 35, 1. ledd, bokstav c."*

Sakspapiret vart lagt fram for plan- og kommunalteknisk utval som referatsak i møte 17.10.2018 saksnr. 096/18.

Saka vart trekt frå sakslista, jf. vedtak av 17.10.2018 saksnr. 094/18.

Brev med oversending av vedtak etter plan- og bygningslova vart skrive 18.10.2018 og brevet vart ekspedert 19.10.2018.

### **Nabovarsling**

Søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg føre fleire merknader frå eigarar av naboeigedomar. Nokre merknader er dessutan trekt attende.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknadene ved brev datert 30.03.2016.

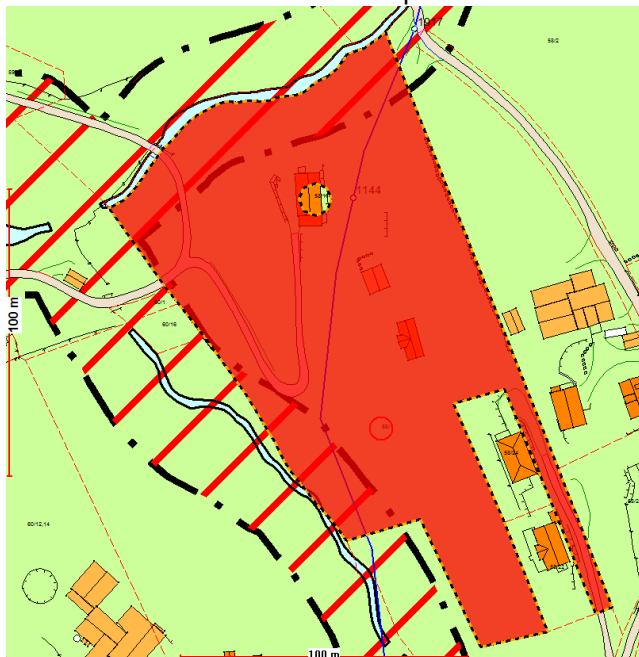
Rådmannen syner til mottekne merknader og kommentarar.

### **VURDERING**

Rådmannen legg til grunn at søknaden må vurderast etter plan- og bygningslova, sidan det ikkje er gjort tidlegare.

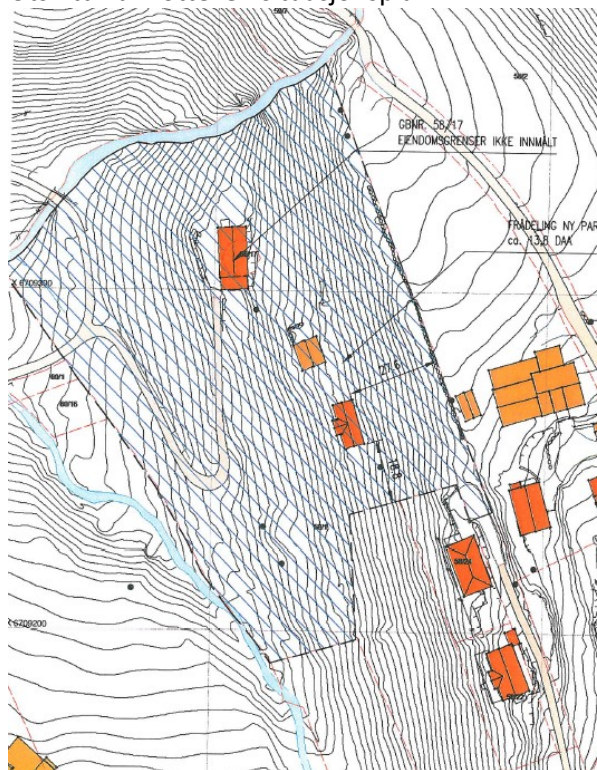
Gnr. 58, bnr. 1 har 4 teigar, der hovudteigen er på 15763,8 m<sup>2</sup>, jf. matrikkelinformasjon.

Utsnitt frå arealdelen i kommuneplanen der hovudteigen er merka med raud farge:



Søknaden gjeld fradeling av om lag 13,8 daa frå hovudteigen, jf. motteken søknad.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



### **Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1**

Grunngjeving av dispensasjonssøknad er mellom anna:

#### **Dispensasjonssøknad**

For å få tillatelse til deling må imidlertid saken også vurderes etter plan- og bygningsloven. Fordi en ønsker å fradele til boligformål vil dette være i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Formålet med å regulere til LNF er blant annet å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre ønsker man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, å ivareta allmennhetens tilgang til nevnte områder.

Argumentasjonen som er brukt ovenfor, vil i hovedsak være den samme, og vi viser til denne. Vi vil likevel i det nedenfor knytte argumentasjonen opp mot vilkårene i plan- og bygningsloven.

For det første er våningshuset ikke i bruk. Huset er uisolert og det er ikke tilkoblet strøm og innvendig er det av forrige eier foretatt delvis rivning. Det er heller ikke innlagt vann eller kloakk.

Basert på dette har blant annet fylkesmannen funnet at det ikke kan pålegges boplikt på eiendommen, jf. også ovenfor. Å renovere huset vil bli en betydelig kostnad og det er ikke økonomisk gunstig med tanke på eiendommens bruk for øvrig. At huset av denne grunn kun vil stå til forfall er etter vår mening ikke i noen sin interesse.

Vi vil også vise til at gårds- og bruksnr. 58/1 består av flere teiger. Det aktuelle arealet, hvor våningshuset ligger, er ikke i bruk til jordbruksformål. Arealet rundt huset er lite, bratt og over tid, blitt tilgrodd. I denne relasjon vil arealet hvor våningshuset står, ikke ha noen betydning for eiendommens potensielle utnytting. En fradeling til boligformål vil heller ikke påvirke allmennhetens tilgang til nevnte områder da det allerede er bebygd og lite egnet til friluftsføremål etc. Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at en fradeling i dette tilfellet ikke vil tilsidesette de bakenforliggende hensyn.

Vi kan heller ikke se at tiltaket fører med seg ulemper av betydning. Samtidig legger vi til grunn at det er flere fordeler med fradelingen. Slik eiersituasjonen er i dag, sammenholdt med at det ikke er boplikt på eiendommen, er det ikke særlig aktuelt for hjemmelshaver å bruke en betydelig sum for å restaurere våningshuset eller bygge nytt. Den mest hensiktsmessige fremgangsmåten er derfor å fradele slik at tiltakshaver kan iverksette prosesser hvor a) eksisterende bygning restaureres, b) det bygges nytt hus på tomten hvor det gamle huset i dag står. Tiltakshaver ønsker å realisere enten alternativ a eller alternativ b.

Dette medfører både at en får tilflyttere til kommunen, noe som er en samfunnsmessig ønsket situasjon, samt at man får pusset opp og stelt i stand bygget og hevet områdets arkitektoniske fremtoning. Fordelene bør etter dette sies å være klart større enn ulempene.

Rådmannen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Det er to vilkår som må være oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, 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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til frådeling av våningshuset på gardsbruk dersom resten av gardsbruket skal seljast til nabobruk som tilleggsareal. Det er vidare forvaltningspraksis å gje løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gardsbruk, dersom det omsøkte arealet søknaden ligg i arealdelen i kommuneplanen i byggeområde bustad.

I denne saka ligg arealet i arealdelen i kommuneplanen i LNF-område, og forvaltningspraksis som gjeld frådeling i byggeområde bustad kan ikkje leggjast til grunn for handsaminga.

Rådmannen vurderer at fordelar med dispensasjonssøknaden mellom anna vil vere at tiltakshavar får oppretta ein eigen eigedom for eksisterande våningshus.

Rådmannen kjenner ikkje til at det har vore liknande saker der det er gjeve løyve til frådeling av eit så stort areal som 13,8 daa i samband med frådeling av våningshuset på gardsbruk.

Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjonssøknaden dermed vil vere presedensverknader.

Rådmannen legg vidare vedtak av 22.08.2018 saksnr. 082/18 til grunn for vurderinga.

I utgangspunktet bør ikkje kommunen dispensere frå planar når til dømes fylkesmannen har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd. I denne saka har Fylkesmannen i Hordaland kome med ein negativ uttale til dispensasjonssøknaden, jf. brev av 08.08.2016. Ut frå ordlyden i lova er det likevel mogeleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Det er i vedtaket synt til at det kunne vore søkt om mindre parsellar. Rådmannen legg til grunn at ein slik søknad i tillegg vil krevje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2. Kommunen har ikkje motteke søknad om dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.2, og søknadskravet i plan- og bygningslova § 19-1, 1. ledd, er ikkje oppfylt. Det kan ikkje dispenserast frå sakshandsamingsreglane, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, siste punktum, og kommunen har ikkje høve til å gje ein slik dispensasjon i samband med handsaming av den mottekne dispensasjonssøknaden.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at plan- og kommunalteknisk utval i vedtak av 22.08.2018 saksnr. 082/18 har gjeve løyve til frådelinga, og i grunngjevinga synt til at det er meir føremoner enn ulemper med å gje dispensasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 58, bnr. 1 på inntil 13,8 daa, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

#### **Tiltak**

Rådmannen legg til grunn at søknad om oppretting av ny grunneigedom er eit søknadspliktig tiltaket etter plan- og bygningslova § 20-1, 1. ledd, bokstav m.

Rådmannen legg vidare til grunn at krav til innhald i søknad fylgjer av plan- og bygningslova § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4.

Mellom anna skal opplysningar om tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve, og trong for eventuelle sikringstiltak, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav g.

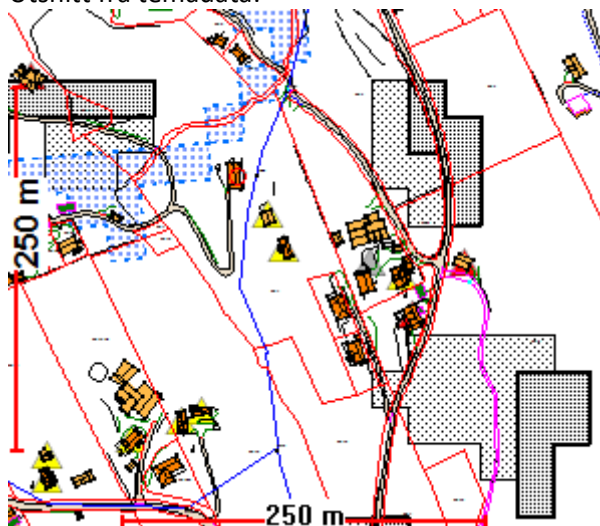
Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak.

Utsnitt frå motteken søknad:

| Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)                    |                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Flom</b><br>(TEK10 § 7-2)                        | Skal byggverket plasseres i flomutsatt område?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                         |
| <b>Skred</b><br>(TEK10 § 7-3)                       | Skal byggverket plasseres i skredutsatt område?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                        |
| <b>Andre natur- og miljøforhold</b><br>(pbl § 28-1) | Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg |

Kommunen legg i utgangspunktet denne vurderinga til grunn for vedtaket, men oppslag i temadata syner at det kan vere fare for skred og flaum for delar av området.

Utsnitt frå temadata:



Rådmannen vurderer at det må gjennomførast og sendast inn fagkyndige undersøkingar av området før kommunen tek stilling til om søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova § 28-1, 1. ledd, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav g.

Rådmannen legg vidare til grunn at søknaden mellom anna skal dokumentere tilkomst, vassforsyning og avlaup, jf. forskrift om byggesak § 5-4, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen har motteke dokument som syner at eventuell ny eigedom og restareal har tilfredsstillande vassforsyning og eventuell rett til å føre vassleidning over andre sin grunn, jf. plan- og bygningslova § 27-1.

Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen har motteke dokument som syner at eventuell ny eigedom og restareal har tilfredsstillande avlaup og eventuell rett til å føre avlaupsleidning over andre sin grunn, jf. plan- og bygningslova § 27-2.

Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen har motteke dokument som syner at eventuell ny eigedom og har godkjent avkøyrsløse frå offentleg veg, jf. plan- og bygningslova § 27-4, jf. veglova § 40.

Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen har motteke dokument/søknad som syner at tilhøvet til

andre styresmakter er tilfredsstilt, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav o, jf. § 6-2, 1. ledd, bokstav d.

Rådmannen vurderer at søknad om løyve til tiltak - oppretting av ny grunneigedom ikkje er fullstendig, og rår til at handsaminga av søknaden vert utsett til manglande opplysningar er motteke, jf. plan- og bygningslova § 21-4.

### **Klage**

Rådmannen legg til grunn at brev med oversending av vedtak etter plan- og bygningslova vart skrive 18.10.2018 og brevet vart ekspedert 19.10.2018.

Klagen kom fram til kommunal e-post 08.11.2018 og dette er 21 dagar etter vedtaket vart ekspedert. Rådmannen vurderer at klagen kom inn innanfor gjeldande klagefrist, jf. forvaltningslova § 29, 1. ledd, jf. § 30, jf. § 15a.

Det er i klagen mellom anna synt til at hovudproblemet med frådelinga er storleiken på området og at heile området vert frådelt til bustadføremaal.

Rådmannen legg til grunn at eventuell frådeling av enkelttomter og/eller oppføring av nye bustader vil vere i strid med arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, og det vil vere krav om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 1-6.

Rådmannen vurderer at dette er same moment og argumentasjon som i motteken uttale frå Fylkesmannen i Hordaland i brev av 08.08.2016, og kan ikkje sjå at det er motteke nye argument som fører til at kommunen på dette grunnlaget må endre vedtak av 22.08.2018 saksnr. 082/18.

Det er i klagen mellom anna synt til at heile området ligg i aktsemdsområde for utløpsområde for snøskred og delar av området i aktsemdsområde for jord- og flaumskred.

Rådmannen vurderer at søknad om løyve til tiltak ikkje er fullstendig, jf. plan- og bygningslova § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4. Kommunen må difor vente med å gjere vedtak i saka til søknaden er fullstendig, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd. Det er ikkje høve til å gje dispensasjon frå sakshandsamingsreglar, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, siste punktum, og vedtak av 22.08.2018 saksnr. 082/18 kan dermed ikkje omfatte handsaming av søknad om løyve til tiltak.

Det er i klagen mellom anna stilt spørsmål ved om vedtaket er gyldig, mellom anna fordi saka ikkje var førebudd etter plan- og bygningslova, men som frådeling etter jordlova §§ 9 og 12.

Rådmannen legg til grunn at enkeltvedtak skal vere skriftleg og grunngjeve, jf. forvaltningslova §§ 23 og 24, 1. ledd. Vidare skal det i grunngjevinga synast til dei reglar vedtaket byggjer på, jf. forvaltningslova § 25, 1. ledd, 1. punktum.

Plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 22.08.2018 saksnr. 082/18 manglar tilvising til plan- og bygningslova. Det er i overskrifta til saka synt til jordlova, men rådmannen kan ikkje sjå at det er synt til plan- og bygningslova. Rådmannen kan ikkje sjå at krava i forvaltningslova § 25, 1. ledd er tilfredsstilt. Rådmannen vurderer at eventuelle manglar ved handsaming av saka kan reparerast ved at utvalet handsamar saka på nytt. Ved ny vurdering og nytt vedtak etter plan- og bygningslova, må det i grunngjevinga og vedtaket synast til kva reglar det vert gjeve dispensasjon i frå og kva som er heimelen til å gje dispensasjon.

### **Konklusjon**

Rådmannen rår til at det vert gjort nytt dispensasjonsvedtak frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-

7, nr. 5, bokstav a, i samsvar med forvaltningslova § 25, jf. plan- og bygningslova § 19-2.  
Rådmannen rår til at søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt, når kommunen har motteke ein fullstendig søknad, jf. plan- og bygningslova § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4.