



Meland Bolig AS
c/o Arne Rossnes Vestbygdevegen 129
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/134 - 17/4940

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

23.08.2017

Godkjenning - GBNR 9/31 - Dispensasjon frå arealformålet friluftsområde til etablering av tilkomstveg og løyve til deling av eigedom - Hjertås

Administrativt vedtak. Saknr: 69/2017

Tiltakshavar: Meland Bolig AS

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Meland Bolig AS har søkt om løyve til å dele gbnr. 9/31, jf. pbl § 20-1 bokstav m).

Den omsøkte eigedomen er matrikkelført med eit areal på om lag 1,3 daa, og Meland Bolig AS står registrert som eigar. Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane, planid: 125620010502.

Ettersom tenkt tilkomst til parsell 1 ligg på eit areal som er regulert til friluftsområde er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vi viser til søknad journalført motteke 2.2.2017 og søknad om dispensasjon, journalført motteke 14.7.2017.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no

Postboks 79, 5906 Frekhaug

Besøksadr: Havnevegen 41 A

5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no

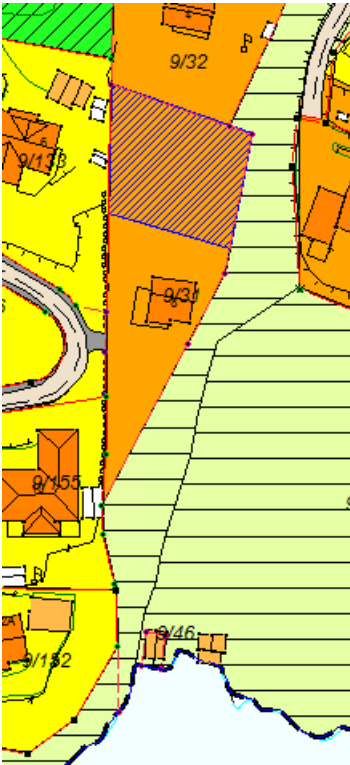
Telefon +47 56 17 10 00

Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722

Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no



VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er kome merknadar frå Astrid og Johan Byrkjeland, eigarar av gbnr. 9/32. Dei viser til at oppføring av bustad på parsell 1 vil kunne redusere utsikta deira mot Herdlefjorden. I så tilfelle vil dei sende inn merknad i samband med søknad om oppføring av bustaden, og rekner med at dei vil få eit nytt nabovarsel i samband med ein byggjesøknad.

Ettersom Byrkjeland ikkje har konkrete merknadar i høve delingssøknaden, finn administrasjonen ikkje grunnlag for å vurdere merknaden nærare i denne omgang. Vi føreset at naboar vert varsla på nytt når det skal søkjast om oppføring av bustad på parsellane. Eigar av gbnr. 9/32 vil då få anledning til å kome med konkrete merknadar i samband med den søknaden.

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale. Det er ikkje kome merknadar frå høyringsinstansane. Kommunen sitt vedtak om å gi dispensasjon vert sendt til sektormynde for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Det omsøkte arealet er regulert til hytter/bustader i reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane, planid: 125620010502. I følge reguleringsføresegn 5 kan eigedomen bebyggast med bustad og fortettast der dette høver.

Ettersom eigedomen har eit areal på om lag 1,3 daa finn administrasjonen at den er eigna til fortetting i samsvar med reguleringsplanen.

Reguleringsplanen set ingen grenser for fortettinga anna enn at utnyttingsgrad ikkje skal overstige 25 % bebygd areal (BYA). Sidan reguleringsplanen ikkje set grenser for storleiken på eigedomane, må ein sjå hen til arealdelen til kommuneplanen (KPA). I følge føresegn 1.6.14 pkt. 2 til KPA skal minste tomteareal vere 650 m² for einbustader og 1000 m² for tomannsbustader.

Ved frådeling som omsøkt vil tomtane ha følgjande areal: tomt 1 om lag 623 m² og tomt 2 om lag 680 m². Administrasjonen føreset at oppmålinga blir gjort slik at tomtane har minimum 650 m² kvar, slik kravet er satt i KPA som vist ovanfor.

Etablering av veg over gbnr. 9/10 inneber ei plassering på eit areal som er satt av til friluftsområde i reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane. I følge planføresegn 7.4 skal området oppretthaldast i sin naturlege tilstand og eksisterande vegetasjon skal takast vare på. Opparbeiding av veg i samsvar med den private rettigheten er dermed i strid med arealformålet. Skal det gis løyve til tilkomst som omsøkt må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet friluftsområde, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen 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 bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

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.¹

Formålet med å regulere det omsøkte arealet til friområde er at kommunen ønskjer å oppretthalde området i sin naturlege tilstand. Planføresegn 8 legg til grunn at eksisterande tre og vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.

Den omsøkte vegen utgjer om lag 17 meter, plassert i fortettinga på eksisterande veg til bustadhus på gbnr. 9/36. Under føresetnad av at arealet rundt vegen i størst mogleg grad vert oppretthalde i sin naturlege tilstand, kan administrasjonen ikkje sjå at formålet med å regulere det omsøkte arealet til friområde vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet.

Vidare vart det i 2001 gjeve løyve til etablering av veg fram mot gbnr. 9/36 over det same friområdet. Ettersom reguleringsplanen opnar for fortetting kan ikkje administrasjonen sjå at det er grunnlag for å handsame denne søknaden annleis. Vi kan heller ikkje sjå at ein dispensasjon i dette tilfellet vil undergrave

¹ Ot.prp. nr.

gjeldande reguleringsplan som informasjons- og avgjerdsgrunnlag, og viser i den samanheng til at reguleringsplanen er frå 2001 og at feltet i all hovudsak er ferdig utbygd. Etablering av veg som omsøkt vil gje ein hensiktsmessig tilkomst til parsell 1. Det er sjølvstendig uheldig å gje løyve til eit tiltak som deler friområdet og som inneber at delar av eksisterande vegetasjon vert teken vekk, men på bakgrunn av det ovannevnte finn administrasjonen likevel at fordelane ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er «klart» større enn ulemperne. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

For å avhjelpe ulemper finn administrasjonen grunnlag for å setje følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Ved prosjektering av vegen må det takast omsyn til eksisterande bekk.
- Vegen må prosjekterast mest mogleg skånsamt i høve eksisterande vegetasjon, og området rundt vegen må i størst mogleg grad oppretthaldast i sin naturlege tilstand.
- Vegen må prosjekterast slik at kurvatur og plassering sikrar ei trafikksikker løysing for den omsøkte parsellen og gbnr. 9/36.

Tilknytning til infrastruktur:

Den omsøkte eigedomen har sikra vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn i samsvar med pbl §§ 27-1 og 27-2. Administrasjonen føreset at det vert tinglyst erklæring om rett til vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn for parsell 2 over parsell 1 i samband med oppmålingsforretning.

Parsell 2 har privatrettsleg sikra tilkomst via Mjuebakkane ved avtale datert 8.12.2005, jf. pbl § 27-4.

Parsell 1 har privatrettsleg sikra tilkomst over gbnr. 9/10, som vist i avtale datert 1.2.2017.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-4, jf. §§ 20-2 og 20-1 første ledd bokstav m), løyve til deling av gbnr. 9/31 for oppretting av ei ny matrikkeleining, jf. vedlagte situasjonskart.

Vidare gir Meland kommune dispensasjon frå arealformålet friområde for etablering av veg som vist på vedlagte situasjonsplan, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon blir gitt på følgjande vilkår:

- *Ved prosjektering av vegen må det takast omsyn til eksisterande bekk.*
- *Vegen må prosjekterast mest mogleg skånsamt i høve eksisterande vegetasjon, og området rundt vegen må i størst mogleg grad oppretthaldast i sin naturlege tilstand.*
- *Vegen må prosjekterast slik at kurvatur og plassering sikrar ei trafikksikker løysing for den omsøkte parsellen og gbnr. 9/36.*

Grensene mellom eigedomane vert som vist på vedlagte situasjonskart, men nøyaktig storleik vert fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikellova. Tomtane skal ha eit areal på 650 m² kvar.

Erklæring om rett til vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn for parsell 2 over parsell 1 må tinglystast i samband med oppmålingsforretninga.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedomsregistrering, jf. pbl § 21-9.»

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 Fylkesmannen i Hordaland, 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. 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 for sakshandasinga 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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart

Kopi til:

Astrid Margit Byrkjeland	Byrkjeland 2	5627	JONDAL
Johan Mikal Byrkjeland	Byrkjeland 2	5627	JONDAL

Mottakere:

Meland Bolig As

c/o Arne Rossnes 5918
Vestbygdvegen
129

FREKHAUG