



Advokatpartner Ans
Postboks 2026 Nordnes
5817 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/1402 - 17/15127

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

09.08.2017

Godkjenning - GBNR 22/3 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til frådelling av parsell

Administrativt vedtak. Saknr: 211/2017

Tiltakshavar:

FM Eigedom AS, v/advokat Eric A. Rundhovde

Søknadstype:

Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1, bokstav m

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ved søknad journalført 19.05.2017 har FM Eigedom AS søkt om frådelling av teig på om lag 10,3 daa og oppretting av ny grunneigedom frå eigedomen gbnr 22/3 på Mjåtveit i Meland kommune, jf pbl § 20-1 bokstav m. Det er vidare rekvirert oppmålingsforretning. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankrav i føresegn 1.2 til kommuneplanen sin arealdel (KPA). Formålet med søknaden er å legge til rette for utarbeiding av reguleringsplan i samsvar med bustadformålet i kommuneplanen.

Søknaden blei supplert med dokumentasjon for nabovarsling 28.06.2017.

VURDERING:

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Dispensasjons- og frådellingssøknaden er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje merknader frå naboar.

Det ligg føre erklæring frå grunneigar Åge Mjåtveit om rett for FM Eigedom AS til å søke om frådelling av arealet.

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

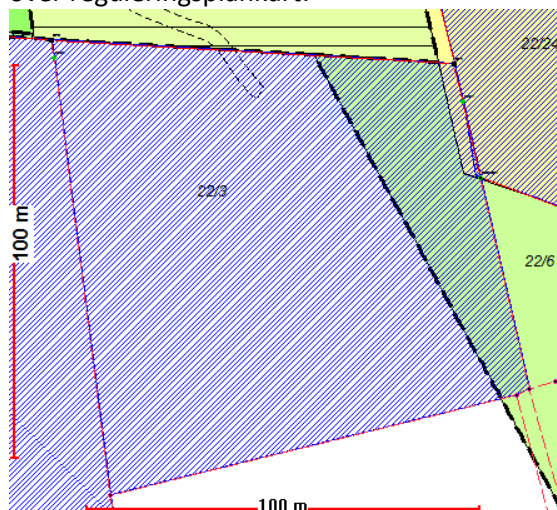
Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

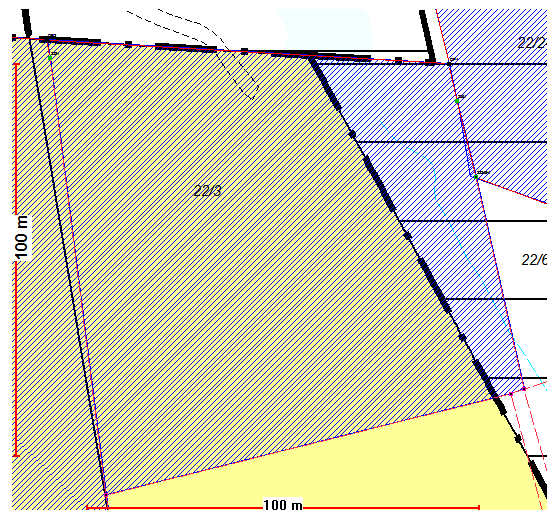
Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 22/3 er ein landbrukseigedom med eit matrikelregistrert totalt areal på om lag 62063 m² (6 teigar). Den teigen søknaden gjeld har eit matrikelregistrert areal på areal på 10582 m². Hovuddelen av omsøkt teig ligg innanfor framtidig bustadområde B_9 i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Ein mindre del av teigen er gjennom *Reguleringsplan for Mjåtveitmarka* avsett til landbruksareal og bustadareal.

Omsøkt tiltak (blå skraving, 22/3)
over reguleringsplankart:



Omsøkt tiltak (blå skraving, 22/3) over KPA:



Administrasjonen vurderer at frådeling som omsøkt ikkje er i strid med arealformålet i korkje i kommuneplanen eller reguleringsplanen for Mjåtveitmarka. Når det gjeld den regulerte delen av teigen, inneber ikkje føreliggjande vedtak nokon endring av planstatus eller arealformål.

Kapittel 1.2 i føresegna til KPA stiller krav om godkjent reguleringsplan før frådeling av areal innanfor byggeområda kan godkjennast. Tiltaket krev difor dispensasjon frå plankravet slik det er søkt om.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Tiltakshavar har grunngitt dispensasjonssøknaden gjennom skriv dagsett 26.04.2017. Det er vist til at omsyna bak plankravet ikkje blir sett til side ved frådeling. Områda skal regulerast før utbygging. Frådeling som omsøkt inneber ikkje tomtedeling av grunnsstykket, og vil ikkje legge negative føringar for framtidig regulering. Frådeling gjer det lettare å sikre finansiering av planprosessen som skal gjennomførast og vil bidra til gjennomføring av planprosess og etterfølgjande utbygging.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden finn administrasjonen at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt i saka. Plankravet skal sikre at utbygging av arealet ikkje blir gjennomført utan planprosess. Frådeling av arealet kjem ikkje i konflikt med dette. Teigen som blir frådelt er av ein slik storleik at det ikkje er aktuelt å bygge ut denne utan plan, og dispensasjon inneber ikkje at det blir skapt eit press eller ei forventning om å kunne bygge ut arealet utan planprosess. Administrasjonen vurderer at det ikkje er relevante ulemper ved frådeling no. Det blir vurdert som ein relevant fordel ved frådeling, jf pbl § 19-2, at ein ved dette legg til rette for at areala seinare kan nyttast i samsvar med bustadformålet i kommuneplanen sin arealdel, og at arealomfang og grunneigartilhøve er avklart ved utarbeiding av reguleringsplan.

Med tilvising til ovannemnde konkluderer administrasjonen med at vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf pbl § 19-2.

Vurdering av vilkåra for deling/arealoverføring, jf pbl § 20-1 bokstav (m):

Oppretting av ny grunneigedom er eit søknadsppliktig tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m. Det er ikkje krav til bruk av ansvarleg føretak, jf pbl 20-4, 1. ledd bokstav (d).

Oppretting av ny grunneigedom som omsøkt kjem ikkje i konflikt med pbl §§ 26-1 eller 28-1 (byggegrunn, miljøtilhøve). Løyve til frådeling vil heller ikkje innebere at eigedomane blir endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at parsellane blir ueigna ved framtidig utnytting, jf pbl § 26-1.

Tilknytting til infrastruktur:

Ny grunneigedom kan ikkje opprettast til bustadformål før eigedomen er sikra tilkomst, vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn i samsvar med pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Området skal regulerast før utbygging og administrasjonen legg til grunn av desse spørsmåla blir løyst gjennom framtidig planarbeid. Nemnde lovføresegn blir ikkje vurdert å vere til hinder for frådeling som omsøkt under desse føresetnadene.

Tiltakshavar må vurdere om det likevel er aktuelt å vidareføre tinglyste retter som i dag ligg til gbnr 22/3 til dei nye grunneigedomane. Føreliggjande vedtak inneber ikkje avgjerd av privatrettslege høve.

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne blir godkjent som omsøkt. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på frådelt areal blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå plankrav i føresegn 1.2 til kommuneplanen sin arealdel for deling av gbnr 22/3 og oppretting av ny grunneigedom i samsvar med søknad journalført 19.05.2017, supplert 28.06.2017.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m, løyve til deling av eigedomen gbnr 22/3 for oppretting av ny matrikkeleining på om lag 10582 m², jf vedlagt situasjonskart journalført motteke 19.05.2017. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedsregistrering, 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 blir 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 sakshandsaminga blir ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det blir 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

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart

