



Advokatpartner Ans
Postboks 2026 Nordnes
5817 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/1406 - 17/15698

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

09.08.2017

Godkjenning - GBNR 22/1 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til frådelling av parsell

Administrativt vedtak. Saknr: 221/2017

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 16,7 daa og oppretting av ny grunneigedom frå eigedomen gbnr 22/1 på Mjåtveit i Meland kommune, jf pbl § 20-1 bokstav m. Det er vidare rekvirert oppmålingsforretning. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankrav i kapittel 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 Helge Mjåtveit om rett for FM Eigedom AS til å søke om frådelling av arealet.

Høyring og klagerett for sektormynde:

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

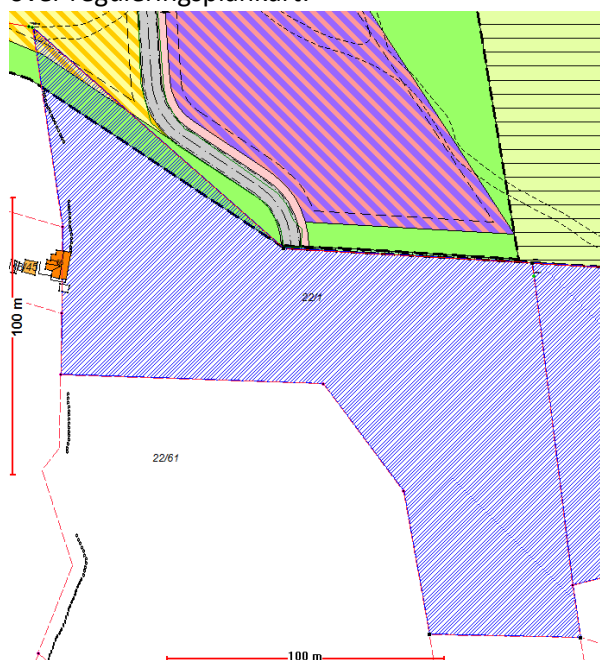
Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

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 sektormyndre 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.

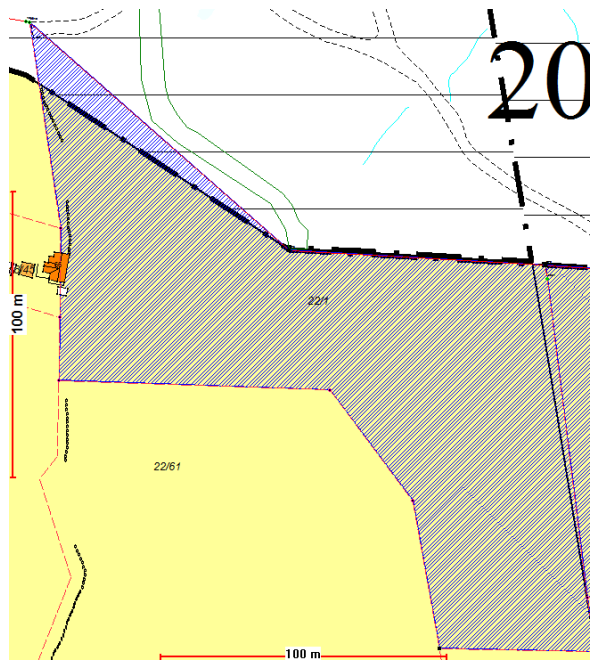
Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 22/1 er ein landbrukseigedom med eit matrikelregistrert totalt areal på om lag 117565 m² (3 teigar). Den teigen søknaden gjeld har eit matrikelregistrert areal på areal på om lag 16677 m². Hovuddelen av omsøkt teig ligg innanfor framtidig bustadområde B_9 i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Ein mindre del av teigen er gjennom *Detaljregulering for næringsområde Mjåtveit - Dalstø* avsett til naturformål (LNFRN01) og næringsareal.

Omsøkt tiltak (blå skravering, 22/1)
over reguleringsplankart:



Omsøkt tiltak (blå skravering, 22/1) over KPA:



Administrasjonen vurderer at frådelling som omsøkt ikkje er i strid med arealformålet i korkje i kommuneplanen eller reguleringsplanen for Mjåtveit Næringspark. 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 frådelling 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 frådelling. Områda skal regulerast før utbygging. Frådelling som omsøkt inneber ikkje tomtedeling av grunnsstykket, og vil ikkje legge negative føringar for framtidig regulering. Frådelling 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. Frådelling 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 frådelling no. Det blir vurdert som ein relevant fordel ved frådelling, 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 søknadspålagt 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 frådelling vil heller ikkje innebære 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 frådelling som omsøkt under desse føresetnadene.

Tiltakshavar må vurdere om det likevel er aktuelt å vidareføre tinglyste retter som i dag ligg til gbnr 22/1 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 22/1 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 egedomen gbnr 22/1 for oppretting av ny matrikkeleining på om lag 16677 m², jf vedlagt situasjonskart journalført motteke 19.05.2017. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Grensene mellom egedomane 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 egedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om egedomsregistrering, 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 grunnjevast. 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 grunnjevast.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart

