



Olav Skår
Ådlandsvegen 909
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1652 - 17/18045

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
22.09.2017

Delvis godkjenning - GBNR 38/2 - Løyve til frådelling av to parsellar - Refskar

Administrativt vedtak. Saknr: 252/2017

Tiltakshavar: Olav Skår
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Olav Skår har søkt om løyve til å dele frå tre parsellar på gbnr. 38/2, jf. pbl § 20-1 bokstav m).

Parsell 1 er omsøkt med eit areal på om lag 800 m², parsell 2 med eit areal på om lag 800 m² og parsell 3 med eit areal på om lag 900 m².

Den omsøkte eigedomen er matrikkelført med eit areal på om lag 234,6 daa, og Olav Skår står registrert som eigar. Det omsøkte arealet ligg i eit område som er satt av til framtidig fritidsbebyggelse i arealdelen til kommuneplanen.

Ettersom omsøkt parsell 1 ligg innanfor byggjeforbodet i strandsona, er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vi viser til søknad med vedlegg, journalført motteke 19.6.2017.

Postadresse

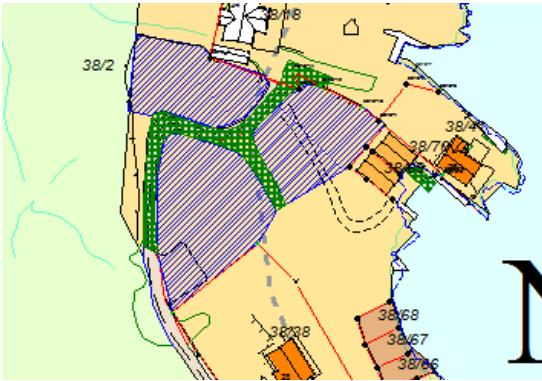
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

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 ikkje kome merknadar til tiltaket.

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale. Hordaland fylkeskommune var på synfaring på eigedomen den 15.8.2017, men fann ikkje grunnlag for å komme med uttale. Det er heller ikkje kome merknadar frå Fylkesmannen.

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse eller ending 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 satt av til framtidig fritidsbebyggelse i arealdelen til kommuneplanen (KPA). Føreregn 1.2.1 til KPA set krav om at arealet skal inngå i ein reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1, vert tillate. Under føreretnad av at nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur og vert tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, finn administrasjonen at vi kan gje fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2, jf. føreregn 2.1.1a til KPA.

Deling av parsell 1 inneber ei plassering i strid med byggjeforbodet i strandsona, slik den er fastsatt i KPA. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon for deling i strid med byggjeforbodet, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 11-6 andre ledd, jf. 1-8 tredje ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggjeforbodet i strandsona 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 formålsføreregna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme berekraftig 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

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta.

Det er allereie bygd på delar av strandsona i det aktuelle området. Meir utbygging vil gjere det vanskelegare for ålmenta å få tilgang til, og nytte, strandsona. Ei fortetting som omsøkt vil såleis privatisere strandsona ytterlegare, noko som ikkje er ønskjeleg. Ein dispensasjon vil også kunne skape presedens for liknande saker i området. Vidare vil ein dispensasjon undergrave kommuneplanen sin arealdel som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ei vurdering av om arealet kan nyttast til fritidsbustad bør difor takast i samband med rullering av kommuneplanen. Alternativt ved ei regulering av området.

På bakgrunn av dette finn administrasjonen at formålet bak byggjeforbodet i strandsona vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd. I vurderinga har vi lagt avgjerande vekt på at det omsøkte tiltaket vil gje negative landskapsverknadar, at det vil virke privatiserande og at eit løyve vil kunne skape presedens.

Grunnvilkåra for å kunne gje dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er dermed ikkje oppfylt. Vi finn det då ikkje nødvendig å vege fordelane og ulempene ved å gje dispensasjon.

Tilknytting til infrastruktur:

Det følgjer av pbl § 27-2 første ledd at «*[f]ør opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse (...), skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensingsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument (...).*»

Administrasjonen føreset at privat rett til bortleiing av avlaupsvatn vert tinglyst i samband med oppmålingsforretning.

Vidare følgjer det av pbl § 27-4 første ledd at «*[f]ør opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse (...), skal byggetomta (...) være sikret lovlig atkomst til veg (...) ved tinglyst dokument.*

Erklæring om rett til tilkomst over gbnr. 38/2 og 38/3 må tinglyst i samband med oppmålingsforretning.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev løyve til deling av parsell 2 og 3 som vist på vedlagte situasjonskart, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m), for oppretting av nye matrikkeleiningar.

Vidare avslår Meland kommune søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for frådelling av parsell 1 som vist på vedlagte situasjonskart, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Grensene mellom eigedomane vert som vist på vedlagte situasjonskart, men nøyaktig storleik vert fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. Parsell 2 skal ha eit areal på om lag 800 m² og parsell 3 eit areal på om lag 900 m².

Erklæring om rett til bortleiing av avlaupsvatn må tinglysast i samband med oppmålingsforretning. Det same må rett til tilkomst over gbnr. 38/2 og 38/3.

Vidare gir Meland kommune løyve til utvida bruk av avkjørsel til kommunal veg for to fritidsbustadar, jf. veglova § 40 andre ledd.

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 sakshandsaminga 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:

Situasjonskart

Mottakere:
Olav Skår

Ådlandsvegen 909 5918

FREKHAUG