



Coplan AS
Fagernes 4
5043 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/625 - 19/10394

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

Dato:
13.05.2019

Godkjenning - GBNR 1/16 - Dispensasjon frå plankrav og områdeplankrav og løyve til frådelling - Flatøy

Administrativt vedtak. Saknr: 112/2019

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Coplan AS v/Karl Petter Aass, har på vegne av grunneigar Geir Andersen, Johan Alv Andersen og Åshild Iden søkt om løyve til deling av gbnr. 1/16. Det er også søkt om dispensasjon frå reguleringsplankrav og områdeplankrav i føresegn 1.2.1 og 1.2.2 til kommuneplanen sin arealdel.

Den omsøkte eigedomen er matrikkelført med eit areal på om lag 29 daa, og det er søkt om frådelling av ein parsel på om lag 10,3 daa.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 13.3.2019.

Postadresse

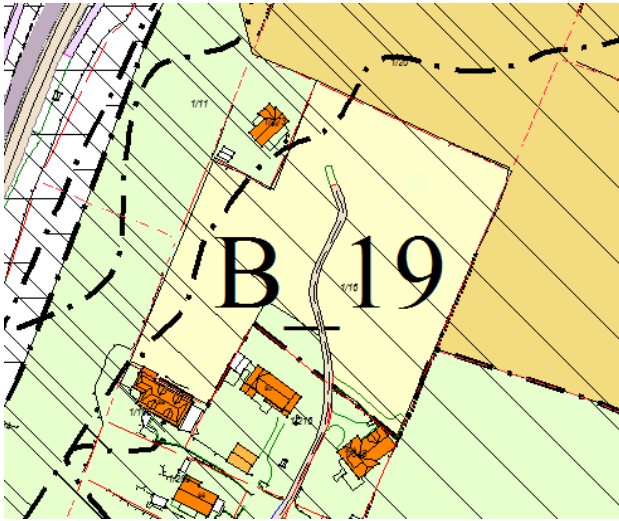
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no



VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det kom merknad frå John Flatøy og frå Ellen og Jan Johnson.

John Flatøy er ikkje i mot frådeling av eigedomen, men viser til at det er viktig at frådelinga ikkje vil gjere det vanskelegare for dei å utnytte deira eigedom, gbnr.1/4, som dei eig nord for eigedomen og gbnr. 1/13, 18 som dei eig aust for eigedomen. Ei frådeling må heller ikkje øydelegge deira vegrett.

Johnson er positive til omsøkt tiltak, men be om at det i den vidare planlegginga vert sikra ein fortsatt tjenleg veg fram til deira eigedom for parkering på eigedomen som tilsikta i dag eller tilsvarande. Det må også takast omsyn til deira eksisterande tilkopling til offentleg vatn ved vidare planlegging. Vidare ber dei om at sti forbi deira eigedom vert flytta i samsvar med avtale inngått i ca. 1978. Dei ønskjer også å få vurdert ei endring frå fritidsbustad til heilårsbustad av deira eigedom med i planarbeidet.

Coplan AS v/Karl Petter Aass, har svart på merknadane i søknad datert 11.3.2019. Han skriv at John Flatøy har dei rettigheter og desse vil det bli teke omsyn til i planprosessen. Når det gjeld merknad frå Ellen og Jan Johnson skriv han at desse må følgje saka som opplysningar.

Høyring:

Omsøkte dispensasjonar har vore sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev av 15.3.2019.

Statens vegvesen sendte uttale i saka den 10.4.2019. Vegvesenet er kritiske til ein dispensasjon frå krav om områderegulering. Etter deira vurdering må infrastruktur og tilkomst til overordna vegnett for området H810_6 samla. Samstundes må ein gjere ei overordna vurdering av utbyggingsvolum for Flatøy aust. Det vil difor vere uheldig at deler av område B_19 vert utvikla utan ei heilheitleg vurdering. Dei er ikkje einig med søkjar i at ein dispensasjon frå krav til felles planlegging ikkje utgjer ei endring i intensjonen bak føresegna. Dersom området vert fritekte frå krav om felles planlegging, mistar ein moglegheita til å gjere ei overordna vurdering av infrastruktur og utbyggingsvolum for området. Ved vurdering av frådeling av eigedom skal tilhøvet til transportnettete vere avklart, noko det ikkje er gjort i denne saka. Det er dermed ikkje grunnlag for å gje løyve til frådeling.

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 av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold i strid mot denne lov, forskrift eller plan.»

Det omsøkte arealet er satt av til noverande byggeområde for bustadar, B_19, i arealdelen til kommuneplanen (KPA) som vart vedteken 17.6.2015. Deling som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet.

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KPA at areal sett av til noverande byggeområde for bustad skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad om løyve etter pbl §§ 20-3 og 20-4 kan tillatast. Deling som omsøkt er ikkje i samsvar med plankravet. Skal det gis løyve til omsøkt deling må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå reguleringsplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare følgjer det av føresegn 1.2.2 til KPA at i område merka med sone H810, krav til felles planlegging, kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre områderegulering. Det omsøkte arealet ligg innanfor sone H810_1, der det ligg føre eit godkjent planprogram for Midtmarka. Planprogrammet skal reviderast i tråd med nasjonale føringar, og det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan over området, jf. føresegn 4.5 til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen 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 framtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medvekrnad i planprosessen er det difor viktig at endring av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.¹

Ansvarleg søkjar har grunngjeve søknad om dispensasjon frå reguleringsplankravet slik:

¹ Ot.prp. nr. 43 (2007-08) s. 242

Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Det søkes i dette tilfellet en fradeling for fremtidig regulering av eiendommen. Det er verdt å ta med i betraktning at hele område B19 er avsatt til boligområde i kommuneplanen, men at området ikke er ferdig regulert. Planmyndigheten i kommunen har altså til hensikt å fremme ny reguleringsplan med formål; boligbebyggelse. Dette er i tråd med overordnede politiske føringer som tar sikte på å legge til rette for etablering i kommunen. En dispensasjon som bidrar til å legge til rette for slik etablering av boligbebyggelse, vil derfor være i tråd med overordnede samfunnsmessige hensyn for Meland kommune.

Omsøkte tiltak vil ikke alene vanskeliggjøre en god areal-/reguleringsmessig utforming av området i framtiden. Tiltaket vil heller medføre en fortløpende byggeprosessen etter at området er regulert, noe som vil være til fordel for kommunen.

Fordelene ved å tillate dispensasjon fra plankravet utgjør ingen endring i intensjonen bak bestemmelsen. Fradelingen vil heller ikke stride mot andre bestemmelser enn plankravet.

Ulempen ved å tillate dispensasjon fra bestemmelsen er at selve bestemmelsen da etter hvert kan miste sin kraft. En dispensasjon fra plankravet vil ikke føre til at denne mister sin kraft i dette tilfellet, da dette området allerede er avsatt til boliger, jf. Kommuneplanens arealdel 2015 – 2026, Planid: 125620100003. Utbygging vil dessuten ikke påbegynnes før området er regulert.

Oppsummering:

Med bakgrunn av det ovennevnte, fremkommer det at dispensasjonen ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i vesentlig grad. Søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens punkt 1.2 innvilges.

Ansvarleg søker har grunngjeve søknad om dispensasjon frå områdereguleringssplanen slik:

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Det søkes i dette tilfellet en dispensasjon fra krav om fellesplanlegging i området merket med H810, som i henhold til plankartet er en gjennomføringszone. Som det fremkommer av kartet, vil den fradelte eiendommen kun utgjøre en liten del av sonen.

Fradeling av eiendommen vil med tanke på fellesplanlegging ikke alene vanskeliggjøre en god areal-/reguleringsmessig utforming av området i framtiden. Utbygging må uansett settes på vent til området er regulert.

Fordelene ved å tillate dispensasjon fra krav til fellesplanlegging, utgjør ingen endring i intensjonen bak bestemmelsen.

Ulempen ved å tillate dispensasjon fra bestemmelsen er at selve bestemmelsen da etter hvert kan miste sin kraft. En dispensasjon fra plankravet vil ikke føre til at denne mister sin kraft i dette tilfellet, da dette området fra før er avsatt til boligformål.

Oppsummering:

Med bakgrunn i ovennevnte anføres at dispensasjon ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsene, og fordelene må kunne sies å oppveie ulempene.

Vi ber med dette om at søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens punkt 1.2.2 innvilges.

Vi håper kommunen kan vise smidighet og imøtekomme denne dispensasjonssøknaden. Dersom det skulle være behov for ytterligere opplysninger, kan vi kontaktes på telefon 971 79 670.

Ettersom fradeling som omsøkt er avhengig av dispensasjon fra både reguleringsplanen og fra områdereguleringssplanen, og dei same omsyna gjer seg gjeldande, finn administrasjonen grunnlag for føreta ei samla vurdering av søknadane.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyna bak kravet om områdeplan i gjeldande kommuneplan.
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12.
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon blir gitt.

Planlegging etter plan- og bygningslova er eit politisk styringsverktøy som skal fremje ønska samfunnsutvikling innanfor eit avgrensa område med berekraftig utvikling som overordna mål, jf. formålsføresegna til pbl § 1-1.

Det er for tida under utarbeiding ein områdeplan for Midtmarka/Rotemyra, der B_19 inngår. Denne planen vil få betyding for bruken av arealet på B_19 og for seinare reguleringsprosess. Ettersom arealet inngår i områdereguleringsplanen som er under utarbeiding og skal regulerast, kan ikkje administrasjonen sjå at formålet med plankrava vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon til frådeling.

Vidare vil ei frådeling legge til rette for at areala seinare kan regulerast, samt at ein får avklart grunneigartilhøva før det vert utarbeida reguleringsplan for området. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå regulerings- og områdereguleringsplankravet er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Administrasjonen finn grunnlag for å presisere at ein dispensasjon frå regulerings- og områdereguleringsplankravet gjeld for frådeling av det omsøkte arealet. Det vil ikkje kunne utarbeidast ein reguleringsplan for arealet før området inngår i ein ferdig utarbeida og godkjent områdereguleringsplan. I tillegg grensar arealet til område H810_6, Flatøy aust, med tilhøyrande områdeplankrav, der det skal utarbeidast ein områdeplan der ein skal sjå på grøntstruktur, utbyggingsområde, næring og infrastruktur i samanheng, jf. planskildring til kommuneplanen sin arealdel pkt. 4.6.9. Det pågår ikkje planarbeid for dette området, men ein områdeplan her vil kunne få betyding for planlegging av infrastruktur til område B_19.

Viss det vert søkt om dispensasjon frå områdereguleringsplankravet for å kunne gå i gang med ein reguleringsplanprosess, vil administrasjonen i tillegg til vår vurdering ovanfor også legge vekt på Statens vegvesen si uttale, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd. Det kan difor ikkje påreknast å få dispensasjon for å sette i gang ein reguleringsprosess før det ligg føre ein områdereguleringsplan.

Når det gjeld nabomerknadane frå John Flatøy og frå Ellen og Jan Johnson så kan ikkje administrasjonen sjå at desse får betyding for omsøkt frådeling. Vi legg til grunn at merknadane vert tekne med og vurdert i seinare planarbeid. Eventuell flytting av sti i samsvar med avtale er privatrettslege tilhøve som kommunen ikkje tek stilling til, jf. pbl § 21-6.

Tilknytning til infrastruktur:

Ny grunneigedom kan ikkje opprettast til bustadformål, eller bebyggast, før eigedomen er sikra vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn i samsvar med pbl §§ 27-1, 27-2. Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent må eigedomen ha sikra tilfredsstillande tilkomst, jf. Pbl § 27-4.

Kommunen kan ikkje ta stilling til om eksisterande tilkomst til området er tilfredsstillande for framtidig utnytting av eigedomen før området er regulert. Om det kan gis løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyring må også vurderast i planprosessen. Parsellen må likevel ha sikra privat rett til veg, vatn og avlaup

i samsvar med ovannemnde føresegner. Dette inneber at det vert stilt vilkår om at det i samband med oppmålingsforretninga vert tinglyst rett til veg, vatn og avlaup fram til eigedomen.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå plankrav i føresegn 1.2.1 og 1.2.2 til kommuneplane sin arealdel, for deling av gbnr. 1/16 i samsvar med søknad, journalført motteke 13.3.2019.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 20-4, jf. §§ 20-2 og 20-1 bokstav m), løyve til deling av gbnr. 1/16 for oppretting av ny matrikkeleining på om lag 10,3 daa, jf. vedlagte situasjonskart journalført 13.3.2019.

Det vert stilt følgjande vilkår for delinga:

- *I samband med oppmålingsforretninga må det tinglyst rett til veg, vatn og avlaup over eksisterande veg, fram til den kommunale vegen.*

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på arealet vert 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 Vestland, 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 klagt 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 derfor ikkje klagast over at det blir kravd gebyr, eller over størrelsen 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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Fradelingskart

Kopi til:

Geir Andersen	Flatøyvegen 90	5918	FREKHAUG
Johan Alv Andersen	Flatøyvegen 78	5918	FREKHAUG
Åshild Iden	levegen 129 A	5917	ROSSLAND

Mottakarar:

Coplan AS	Fagernes 4	5043	BERGEN
-----------	------------	------	--------