



Advokatfirmaet Kyrre Ans  
Postboks 1826 Nordnes  
5816 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/1943 - 19/21935

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

29.10.2019

## Godkjenning - GBNR 24/141 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til frådelling - Langeland

**Administrativt vedtak. Saknr: 256/2019**

**Tiltakshavar:**

Jakob Langeland Hernar

**Søknadstype:**

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak:

Saka gjeld søknad om frådelling av to parsellar. Parsell 1 på om lag 28900 m<sup>2</sup> og parsell 2 på om lag 22800 m<sup>2</sup>.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan og krav til felles planlegging i føresegn 1.2.1 og 1.2.2 til kommuneplanen sin arealdel.



---

#### 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](http://www.nordhordlandskart.no)

Det vert elles vist til søknad mottteken 26.9.2019.

Sakshandsamingsfrist:

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.9.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

**VURDERING**

Planstatus:

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 framtidig bygg og anlegg, under dette kombinert busetnad- og anleggsformål, i arealdelen til kommuneplanen (KPA) som vart vedteken 17.6.2015. Deling som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet i KPA.

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KPA at areal sett av til framtidig bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-3 og 20-4 kan tillatast. Deling som omsøkt er difor ikkje i samsvar med plankravet som er satt i føresegn 1.2.1 til KPA. Skal det gis løyve til omsøkt deling må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå reguleringsplankravet, jf. pbl § 19-2 andre 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\_5 Langeland, der det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan, inkludert kombinert område for bustad og tenesteyting, jf. føresegn 4.5 til KPA. Plankart og føresegner er juridisk bindande. At det står inkludert kombinert område for bustad og tenesteyting, og det formålet ikkje viser på godkjent plankart, utelukker ikkje kravet før komma, om at det skal utarbeidast ein områdeplan for Langeland. I planomtalen pkt. 4.6.9 er det sagt at det skal utarbeidast ein områdeplan i det området som har fått arealstatus som offentleg / privat tenesteyting. Planomtalen vart ikkje endra etter endringar i plankartet, som medfører at arealet vart sett av til kombinert busetnad- og anleggsformål, og ikkje kombinert område for bustad og tenesteyting. Administrasjonen si vurdering er at dette ikkje inneber at arealet ikkje skal liggje i sone H810.

På bakgrunn av det ovannemnde skal det utarbeidast ein områdeplan på Langeland, i det området som har fått arealstatus som offentleg /privat tenesteyting.

Skal det gis løyve til omsøkt deling må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Omsyna til eit krav om reguleringsplan er å sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av eit område, gjennom ein open og samordna prosess der både offentlege mynde og private partar får uttale seg.

I tilfellet her er det tale om frådelling av eigedom til uendra bruk. Frådellinga er i tråd med formålet i kommuneplanen og er heller ikkje til hinder for framtidig planarbeid eller ynskja utvikling av området. I tillegg pågår det arbeid med områderegulering.

Vidare vil ei frådelling ikkje ha konsekvensar for andre enn kjøpar og seljar, og frådelling er naudsynt for organisering av vidare prosessar.

Når det gjeld krav til felles planlegging meiner søkjar at arealet er lagt i sone H810\_5, med krav til felles planlegging, ved ein feil. For det tilfellet at kommunen er av ei anna oppfatning, er det søkt om dispensasjon med same grunngeving som over.

#### Uttale frå anna styresmakt:

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

#### Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### Plassering:

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 26.9.2019.

#### Veg, vatn og avløp (VA):

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Erklæring om privat rettighet må tinglysast i samband med oppmålingsforretninga.

#### Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve:

Delar av det omsøkte arealet ligg i sone H310, der det er ras- og skredfare. Føresegn 4.1.3 til KPA set krav om vurdering av risiko for ras også ved søknad om frådelling. Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å krevje slik vurdering for denne søknaden, men gjer merksam på at vidare frådelling innanfor området, samt regulering av området, vil krevje dette.

#### Dispensasjon:

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale

til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4). Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Plankravet skal sikre at arealet ikkje blir utbygd utan planprosess. Ettersom arealet skal inngå i regulerings- og områdereguleringsprosess kan administrasjonen ikkje sjå at formålet med plankrava vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Vi kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Ei frådelling legg til rette for at areala seinare kan nyttast i samsvar med arealformålet i KPA og inneber at grunneigartilhøva kan avklarast før det vert utarbeida planar for området. Fordelane ved å gi dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene. På bakgrunn av dette er administrasjonen einig med tiltakshavar i at vilkåra for å kunne gi dispensasjon i dette tilfellet er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

#### VEDTAK:

*«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd gir Meland kommune dispensasjon frå krav om reguleringsplan og krav til felles planlegging for frådelling av parsell 1 og 2 som vist på vedlagte situasjonskart.*

*Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 20-1 bokstav m) løyve til deling av gbnr. 24/141 for oppretting av parsell 1 og 2 som vist på vedlagte situasjonskart.*

*Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering over.*

*Grensene mellom eigedomane og nøyaktiv 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 matrikkelførng vil vera i strid med lov om eigedsregistrering, jf. pbl § 21-9.»*

\*\*\*\*\*

#### Mynde:

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

#### Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, 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 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 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 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

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**  
kart

**Mottakarar:**

Advokatfirmaet Kyrre Ans

Postboks 1826 5816

BERGEN

Nordnes

Jakob Langeland Hernar

Sagstadvegen 19 5919

FREKHAUG