

ADVOKATFIRMAET  
**HARRIS**

Meland kommune  
v/ Tore Johan Erstad  
P.B. 79  
5906 FREKHAUG

Vår ref.:  
101773/1110538

Ansvarlig adv.:  
Knut R. Nergaard

Dato:  
7. mars 2016

**GNR. 22, BNR. 2 – SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV IFM. DELING  
AV TO BOLIGPARSELLER – SAK 16/222**

**1. Innledning**

Vi viser til kommunens brev av 22. februar 2016 i sak 16/222, vedr. deling av to boligparseller fra gnr. 22, bnr. 2.

Kommunen viser til at det må søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel (KPA) pkt. 1.2.1. Vi inngir med dette slik dispensasjonssøknad, på vegne av grunneierne/søkerne. Det anføres at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

Vi viser til at det er gitt fritak for ny nabovarsling i kommunens brev, og har i samsvar med dette ikke sendt særskilt nabovarsel for dispensasjonssøknaden.

**2. Dispensasjon vil ikke medføre en «vesentlig tilsidesettelse» av hensynene bak plankravet**

Etter pbl. § 19-2 andre ledd er et vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Ordlyden «vesentlig» medfører en relativt høy terskel.

Hensynene bak plankravet er å sikre at tiltak er tilstrekkelig utredet før vedtak fattes, både isolert og i forhold til omgivelsene og en helhetlig arealdisponering. Vi anfører at den omsøkte delingen ikke forringer disse hensynene.

Arealene ønskes utbygd til boligformål, i samsvar med kommunens føringer i kommuneplanens arealdel. Parsellene er i dag ubebygde utmarksareal. Før det kan innvilges tillatelse til en utbygging av parsellene, må det uansett gjennomføres en regulering av området, jf. KPA pkt. 1.2.1.

ADVOKATFIRMAET  
**HARRIS**

Å tillate utskilling av boligparsellene vil ikke legge begrensninger for den videre arealdisponeringen innenfor parsellene, eller for den videre områdeplanleggingen. På den andre side vil den videre reguleringsplan- og utbyggingsprosessen bli *enklere* dersom arealene som er avsatt til gult / byggbart areal i kommuneplanen har egne gårds- og bruksnummer. Mer om dette under pkt. 3.

At delingen gjør det enklere å gjennomføre en fremtidig planprosess tilknyttet utbyggingen, tilsier etter vårt syn at delingen *fremmer* hensynene bak plankravet.

Vi gjør etter dette gjeldende at hensynene bak plankravet ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*» ved en dispensasjon.

### **3. Fordelene ved dispensasjon er større enn ulempene**

Det neste vilkåret for dispensasjon er at fordelene ved dispensasjon «*klart*» overstiger ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Som nevnt i pkt. 2 over, kan vi ikke se at hensynene bak plankravet blir tilsidesatt ved en dispensasjon. Vi kan heller ikke se andre ulemper ved et dispensasjonsvedtak.

Fordelene ved dispensasjon er derimot store for søker og planmyndighetene.

Det vil på flere punkter bli enklere for grunneier å realisere kommuneplanens mål for bruk av området, dersom parsellene er opprettet som egne matrikkelenheter.

Ved regulering vil planområdet enklere kunne avgrenses dersom boligarealene utgjør egne matrikkelenheter. Dette blir ryddigere enn at plangrensen settes midt på et større gårdsbruk. Det vil ikke være hensiktsmessig at gården på gnr. 22, bnr. 2 omfattes av en fremtidig reguleringsplan.

Når parsellene så skal utbygges, vil både søknadsprosessen, tinglysingsarbeid og formalisering av rettigheter/plikter enklere kunne gjennomføres dersom det aktuelle utbyggingsarealet var fradelt.

Vi gjør etter dette gjeldende at fordelene ved dispensasjon «*klart*» er større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

### **4. Avslutning**

På bakgrunn av de ovenfor nevnte forhold anføres det at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Vi anmoder etter dette kommunen til å innvilge søknaden om dispensasjon.

Vi kan kontaktes på telefon 55 30 27 28 eller e-post [ias@harris.no](mailto:ias@harris.no) dersom det er spørsmål eller mangler.

ADVOKATFIRMAET  
**HARRIS**

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Harris  
For adv. Knut Nergaard

*Ingrid A. Storevik*

Ingrid Arskog Storevik  
Advokatfullmektig  
ias@harris.no  
55 30 27 28