

ADVOKATFIRMAET
HARRIS

Meland kommune
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Vår ref.:
103206/1159776

Ansvarlig adv.:
Olav Pedersen

Dato:
1. august 2016

SØKNAD OM DISPENSASJON**1. Innledning**

På vegne av Jakob Hernar og Sandland Holding AS søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av parsell for utbygging på gnr. 24 bnr. 1 i Meland. Det søkes om dispensasjon fra:

- Krav om detaljregulering, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2.1
- Krav om områderegulering, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2.2.

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det gjøres gjeldende at vilkårene for å innvilge dispensasjon i denne saken er oppfylt.

2. Nærmere om dispensasjon fra plankravene

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

Arealene ønskes utbygd til i samsvar med arealformålet 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 og 1.2.2.

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 bygg og anlegg i kommuneplanen har egne gårds- og bruksnummer.

10

ADVOKATFIRMAET
HARRIS

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.

Fordelene ved dispensasjon er 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 avgrensnes dersom arealet utgjør en egen matrikkelenhet. Dette blir ryddigere enn at plangrensen settes midt på eiendommen. Det vil ikke være hensiktsmessig at det gamle tunet på gnr. 24 bnr. 1 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 er fradelt. En fradeling vil klarlegge eiendomsforholdene og gjøre det mulig å overdra arealet til utbygger. Fradelingen vil dermed legge til rette for en utbygging i tråd med kommuneplanens arealdel. Det vises i denne sammenheng til sak om fradeling av ny eiendom på gnr. 22 bnr. 2, hvor kommunen ga fradelingstillatelse nettopp på grunnlag av disse forhold. De samme forhold gjør seg gjeldende i vår sak.

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

Dersom noe er uklart eller ytterligere opplysninger er nødvendig, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Harris


Torhild Matteredne Skoge
advokat
ts@harris.no
906 63 524