



Advokatfirmaet HARRIS DA
Pb 4115 Sandviken
5835 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2000 - 16/17422

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

Dato:
12.09.2016

Godkjenning - GBNR 24/1 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til frådelling - Langeland

Administrativt vedtak. Saknr: 300/2016

Tiltakshavar: Jakob Langeland Hernar v/Advokatfirmaet Harris
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Advokatfirmaet Harris v/advokat Torhild M. Skoge har på vegne av tiltakshavar, Jakob Hernar Langeland, søkt om løyve til deling av gbnr. 24/1, jf. Pbl § 20-1 bokstav m). Det vart samstundes søkt om dispensasjon frå føresegn 1.2.1 og 1.2.2 til arealdelen til kommuneplanen, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Den omsøkte eigedomen er matrikkelført med eit areal på om lag 203,5 daa og Jakob Hernar Langeland står registrert som eigar. Det er søkt om frådelling av ein parsell på om lag 113,4 daa.

Vi viser til søknad journalført motteke 2.8.2016.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg i denne saka, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Administrasjonen vurderer det slik at omsøkte dispensasjonar ikkje får verknad for nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga eller Hordaland Fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast til sektormyndede for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

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. 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.

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 ulempane. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]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 medverknad i planprosessen er difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.¹

Tiltakshavar har grunngjeve dispensasjonssøknaden med at omsyna bak plankrava ikkje vil bli vesentleg sett til side ved ei deling som omsøkt ettersom området skal regulerast før utbygging. Det

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

vert vist til at deling ikkje vil begrense arealdisponeringa eller områdeplanlegginga, men vil gjere reguleringsplan- og utbyggingsprosessen enklare. Vidare viser tiltakshavar til at fordelane ved å gi dispensasjon er at det vil bli enklare for grunneigar å realisere kommuneplanens mål for bruk av området dersom parsellen er oppretta som eigen matrikkeleinhet, og ved regulering kan planområdet avgrensast til det frådelte arealet. Ei deling vil i tillegg klarleggje eigedomshøva og gjere det mogleg å overdra arealet til ein utbyggjar.

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 frådeling 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.

Tilknytning til infrastruktur:

Ny grunneigedom kan ikkje opprettast til bustadformål, eller bebyggast, før eigedomen er sikra tilkomst, vassforsyning og bortleing av avlaupsvatn i samsvar med pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Området skal regulerast før utbygging og/eller vidare deling. Administrasjonen legg difor til grunn at spørsmål om tilknytning til infrastruktur vil bli løyst i framtidig planprosessar. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde føresegner er til hinder for deling som omsøkt.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå plankrav i føresegn 1.2.1 og 1.2.2 til arealdelen til kommuneplanen for deling av gbnr. 24/1 i samsvar med søknad journalført motteke 2.8.2016.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova § 20-4, jf. § 20-2 og 20-1 bokstav m), løyve til deling av gbnr. 24/1 for oppretting av ny matrikkeleining på om lag 113,4 daa, jf. vedlagte situasjonskart journalført motteke 2.8.2016. Grunngevinga 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 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:
kart

Mottakere:

Advokatfirmaet HARRIS DA

Pb 4115 Sandviken 5835

BERGEN