



Arvid Dalseide
Galtenesvegen 77
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2695 - 16/21691

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

Dato:
07.12.2016

Godkjenning - GBNR 23/352 - Dispensasjon frå reguleringsplan og løyve til arealoverføring - Frekhaugmarka

Administrativt vedtak. Saknr: 375/2016

Tiltakshavar: Arvid Dalseide og Jan Ove Kollanes
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-4, jf. § 20-1.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Arvid Dalseide og Jan Ove Kollanes har søkt om deling av gbnr. 23/352. Dei ønskjer å overføre halvparten av arealet til gbnr. 23/236 (Arvid Dalseide) og samanføye resten av arealet med gbnr. 23/339 (Jan Ove Kollanes), jf. pbl § 20-1 bokstav m). Dei har samstundes søkt om dispensasjon frå regulert byggjegrænse for delinga, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Den omsøkte eigedomen er matrikkelført med eit areal på 615,6 m², og Arvid Dalseide og Jan Ove Kollanes står registrert som eigarar. Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka, planid: 125619780310.

Vi viser til søknad journalført motteke 7.11.2016.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første ledd, men naboar har signert på naboliste. I tillegg berører tiltaket i lita grad naboar. Kommunen finn difor at den nabovarslinga som er gjort er tilstrekkeleg med heimel i pbl § 21-3 andre ledd.

Høyring:

Administrasjonen vurderer det slik at omsøkte dispensasjon ikkje får verknad for nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland eller Hordaland fylkeskommune for uttale.

Dispensasjon i saka vil bli sendt til sektormynde for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrensar, må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Den omsøkte eigedomen er regulert til bustadbygging i reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka, planid: 125619780310. Eigedomsgrensene er fastsatt i gjeldande arealplankart. På bakgrunn av dette vil ei deling som omsøkt vere i strid med regulerte eigedomsgrensar. Skal det gis løyve til omsøkt deling må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulerte eigedomsgrensar, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen 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 «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.»

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

Søkjjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

«Tomten var en av mange tomter som var vanskelig å få solgt, og ble derfor tilbygg som tilleggsareal til de som grenset mot. Tomten ble ved overtagelse delt i to, og er opparbeidet som hage og inngangsparti på begge deler på en slik måte at det er unaturlig å bygge på tomten.»

Eigedomsgrensene er regulerte for å ha ei planstyrt utbygging av området. Sjølv om eigedomen formelt sett ikkje har vore delt mellom søkjarane tidlegare, har dei nytta den som ein del av sine tilgrensande hagar. Ein dispensasjon vil såleis ikkje endre eksisterande situasjon. Vidare er

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

Frekhaugmarka i all hovudsak utbygd, og ein dispensasjon vil difor ikkje undergrave reguleringsplanen som styringsverkty. På bakgrunn av dette kan administrasjonen ikkje sjå formålet bak regulerte eigedomsgrenser vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Vidare vil ein dispensasjon for deling innebere at eksisterande situasjon vert formalisert og ein får hensiktsmessige eigedomsgrenser. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Fordelane ved å gi dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå regulerte eigedomsgrenser i dette tilfellet er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Tilknytning til infrastruktur:

Kravet om sikra tilkomst, vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn får ikkje betydning i dette tilfellet, og administrasjonen vurderer ikkje tilhøva nærare, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå regulerte eigedomsgrenser som vist i gjeldande plankart for deling av gbnr. 23/352 i samsvar med søknad journalført motteke 7.11.2016.

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. 23/352 i samsvar med søknad journalført 29.11.2016.

Parsell 1, som vist på vedlagte situasjonskart, skal overførast til gbnr. 23/236. Parsell 2, som vist på vedlagte situasjonskart, skal samanføyast med gbnr. 23/339.

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

Mottaker

Arvid Dalseide
Jan Ove Kollanes

Galtenesvegen 77 5918
Galtenesvegen 73 5918

FREKHAUG
FREKHAUG