



Bernt Johan Husebø

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2495 - 16/21720

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

22.11.2016

Godkjenning - GBNR 54/1 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til frådelling - Husebø

Administrativt vedtak. Saknr: 377/2016

Tiltakshavar: Bernt Johan Husebø

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Bernt Johan Husebø har søkt om løyve til deling av gbnr. 54/1, jf. pbl § 20-1 bokstav m). Det vart samstundes søkt om dispensasjon frå føresegn 1.2.1 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 208,6 daa og Bernt Johan Husebø står registrert som eigar. Det er søkt om frådelling av ein parsell på om lag 64 daa.

Vi viser til søknad journalført motteke 7.10.2016.

VURDERING:

Nabovarsling:

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 18 83722

Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

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

Høyring:

Omsøkt dispensasjon er sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale i brev av 18.10.2016. Hordaland fylkeskommune v/kultur- og idrettsavdelinga sende kulturminnefagleg fråsegn til kommunen, datert 10.11.2016. Dei kan ikkje sjå at frådelinga kjem i direkte konflikt med kjente automatisk freda kulturminne. Dei viser til at området har typografiske trekk som gjer at det er potensial for funn frå steinalder. Forholdet til både automatisk freda og nyare tids kulturminne må avklarast på reguleringsplannivå, og dei føreset at dette blir gjort i ein reguleringsplanprosess.

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 av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspiktig etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 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 (fritidsbebyggelse) 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 satt 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 tillast. 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 plankravet, 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 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 generasjoner.»

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

Tiltakshavar har grunngeve 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 vert vist til at reguleringsprosessen vil bli mulig å gjennomføre økonomisk viss eigedom kan delast på førehand.

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

Plankravet skal sikre at arealet ikkje blir utbygd utan planprosess. Ettersom arealet skal inngå i ein reguleringsprosess kan administrasjonen ikkje sjå at formålet med plankravet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. På bakgrunn av dette vil ein dispensasjon heller ikkje undergrave arealdelen til kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Vidare kan vi ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Ei frådeling legg til rette for at arealet seinare kan nyttast i samsvar med arealformålet i KPA og inneber at grunneigartilhøva kan avklarast før det vert utarbeida plan 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.

Meland kommune kan ikkje sjå at fråsegna frå Hordaland fylkeskommune får verknad for søknad om frådeling, men føreset at forholdet til automatisk freda og nyare tids kulturminne blir avklara i ein reguleringsprosess.

Tilknytning til infrastruktur:

Ny grunneigedom kan ikkje opprettast til fritidsformål, eller bebyggast, før eigedomen er sikra tilkomst, vassforsyning og bortleiing 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 spørsmålet om tilknytning til infrastruktur vil bli løyst i framtidig planprosess. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde føresegn er til hinder for deling som omsøkt.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til arealdelen til kommuneplanen for deling av gbnr. 54/1 i samsvar med søknad journalført motteke 7.10.2016.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 20-4, jf. § 20-2 og 20-1 bokstav m), løyve til deling av gbnr. 54/1 for oppretting av ny matrikkeleining på om lag 64 daa, jf. vedlagte situasjonskart journalført motteke 7.10.2016. 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 eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedomsregistrering, 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 grunnjevast. 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:
54-1

Mottakere:

Bernt Johan Husebø