

# MELAND KOMMUNE

## SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Delegasjonsvedtak Komm.avd. for natur, næring, tekn.tenester	21.02.2012	OCB	074/12
Utval for drift og utvikling	19.06.2012	INM	054/12

Avgjerd av:	Ansv.	Arkiv:	Arkivsaknr
Saksbeh.: Ingrid Moe	OCB	GBNR-23/1, N-505	11/1817

### KLAGE PÅ DNT.VEDTAK 074/12 - AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRÅDELING AV PARSELL TIL BUSTAD- GNR 23 BNR 1

#### Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	26.10.2011	Nordhordland Folkehøgskule/ NH Indremisjon	SØKNAD OM FRÅDELING AV EIGEDOM TIL BUSTAD- GNR 23 BNR 1
2	I	31.10.2011	Dan Erik Johannesen og Beate Eknes	MERKNADER VEDK. FRÅDELING.
4	I	02.11.2011	Ole Kristian Fjeldstad og Elisabeth Helle	MERKNAD VEDR FRÅDELING AV GRUNNEIGEDOM GNR 23 BNR 1, FREKHAUG.
5	I	06.11.2011	Paul Walter og Sissel Johannesen	MERKNAD VEDR FRÅDELING AV GRUNNEIGEDOM GNR 23 BNR 1, FREKHAUG.
3	I	07.11.2011	Paul Walter Johannesen og Sissel Johannesen	VS: MERKNAD TIL NABOVARSEL OM FRÅDELING.
6	U	11.11.2011	Nordhordland Folkehøgskule/ NH Indremisjon	MERKNAD TIL SØKNAD OM FRÅDELING- GNR 23, BNR 1 PÅ FREKHAUG
7	I	23.11.2011	Dan Erik Johannesen og Beate Eknes	VEDK. FRÅDELING AV GRUNNEIGEDOM GNR 23 BNR 1
8	I	03.02.2012	Plan Vest Bergen AS	VEDK. SØKNAD OM FRÅDELING.
9	U	22.02.2012	Nordhordland Folkehøgskule/ NH Indremisjon	AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRÅDELING AV PARSELL PÅ FREKHAUG, GNR 23 BNR 1.

10	I	19.03.2012	Plan Vest Bergen AS	KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRÅDELING AV PARSELL PÅ FREKHAUG, GNR 23 BNR 1.
12	U	13.06.2012	Nordhordland Folkehøgskule/ NH Indremisjon; Plan Vest Bergen AS	KLAGE PÅ DNT.VEDTAK 074/12 - AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRÅDELING AV PARSELL PÅ GNR 23 BNR 1. VARSEL OM SYNFRARING.

Vedlegg

### **Saksutgreiing:**

Saka gjeld søknad om frådelling av parsell på 1666 m<sup>2</sup> frå eigedommen gnr. 23 bnr. 1. Parsellen er tenkt nytta til bustad. Parsellen ligg nordaust for privat veg fram til gnr. 23 bnr. 218, Galtnesvegen 112, og tilkomst til parsellen er tenkt over område til parkering lengst sørvest på parsellen. Vass- og avlaupsanlegg ligg i Galtnesvegen like ved parsellen.

Det vart gitt avslag på søknad om frådelling av parsell i vedtak datert 21.02.2012. Vedtaket vart påklaga av Plan Vest Bergen AS v/Geir Håland i brev datert 19.03.2012.

Tiltaket er nabovarsla i tråd med plan- og bygningslova § 21-3, og det er registrert inn fire merknader frå naboar til søknaden.

### **Klage:**

Klagar gjer i hovudsak gjeldande følgjande:

- Arealet ein søker frådelt er avsett som bustadområde i kommuneplanen for Meland kommune. Føremålet for arealet er difor avklart i kommuneplanen. Hadde kommunen meint at arealet ikkje eigna seg for bustadbygging så burde og skulle kommunen justert føremåls grensene mellom bustadområda og friluftsområde då kommuneplanen var utarbeidd.
- Eigedomen er sett av til bustadområde i reguleringsplanen. Dette er ikkje endra når planen har gjennomgått diverse revisjonar. I reguleringsplanen framstår det omsøkte delingsområde som eigen tomt. Det er ikkje teikna inn bustader på denne parsellen. Dette kan vera eit misstak frå plankonsulenten, og betyr at tomte ikkje er vurdert til bustad, slik avslagsvedtaket lyder på. Hadde ein meint at dette bustadområde ikkje skulle byggast ut ville ein ved reguleringsendringa i 78 omgjort arealet til område friluftsføremål og ikkje halde arealet av til bustadområde. Fleire tomte i planområdet har vorte bygd ut med fleire bustadeiningar enn planlagt.

Det vert vist til klaga i sin heilskap.

### **Vurdering:**

Det følger av plan- og bygningslova § 12-4 at tiltak ikkje må vere i strid med ”planens arealformål og bestemmelser” jfr. andre ledd.

Gjeldande reguleringsplan § 5 avgjer at ”busetnaden skal leggjast innafør dei regulerte byggjeavstandsgrensene og skal plasserast som synt på planen”. Innafor bustadområde viser reguleringsplanen plassering av bygningar på nummererte tomter i planen.

Meland kommune er av den oppfatning av at planen må tolkast slik at den tar uttrykkeleg stilling til kor mange bustader og parseller det skal vere innafør reguleringsområdet.

Omsøkte parsell er i gjeldande reguleringsplan vist som bustadområde. Det er ikkje vist plassering av bustad på tomta som er søkt frådelt. Tomta er heller ikkje nummerert. Ein må forstå reguleringsplanen slik at denne tomta ikkje var meint for bustadbygging. Det er uheldig at tomta er vist som bustadområde i planen. Ein må forstå reguleringsplanen i den retning av at tomta er meint som eit areal som skal vere tilgjengeleg for det regulerte bustadområde i planen, og ikkje som ei sjølvstendig bustadomt.

Plan- og bygningslova § 26-1 seier at ”opprettelse av ny grunneiendom, (...) må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan”.

Sjølv om det kan argumenterast for at frådeling av tomta ikkje er i strid med planen, då tomta er vist som bustadområde, vil ei framtidig bygging på parsellen vere i strid med gjeldande reguleringsplan. Ein kan ikkje gi løyve til frådeling, når bygging på tomta vil vere i strid med planføresegn jfr. Pbl. § 26-1.

I denne samanheng visast det også til pbl. § 27-4 som seier at ”f]r opprettelse (...) av eiendom til bebyggelse (...), skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende”.

Tilkomst til omsøkte parsell vil vera over areal regulert til felles parkering for dei regulerte bustadene i planen, lengst sørvest på parsellen. Ein slik tilkomst er avhengig av dispensasjon frå formålet parkering jfr. Pbl. § 19-2. Meland kommune har ikkje mottatt søknad om dispensasjon frå formålet parkering, og Meland kommune kan etter ei førebels vurdering ikkje sjå at det ligg føre heimel til å gje dispensasjon. Eigedomen er derfor ikkje ”sikret lovlig atkomst til veg” jfr. Pbl. § 27-4, og ein kan derfor ikkje gi løyve til frådeling jfr. Pbl. § 26-1.

Konklusjonen blir at administrasjonen held fast ved at frådeling av tomta ikkje er i tråd med reguleringsplanen, og har difor ikkje høve til å gi løyve til frådelinga.

### Usakleg forskjellshandsaming

Klagar har også vist til at fleire tomter i planområdet har vorte bygd ut med fleire bustadeiningar enn planlagt, og at det derfor må gis løyve til frådeling av omsøkte parsell. Meland kommune tolkar dette som ein påstand om usakleg forskjellshandsaming.

Sivilombudsmannen har i ei sak frå årsmeldinga for 2002 side 320, uttalt at for at ein påstand om forskjellshandsaming skal kunne føre fram, er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker både i ”faktisk og rettslig henseende”. Det må vidare kunne leggst til grunn at det skal forholdsvis mykje til for å konstatere ugyldigheit som følgje av forskjellshandsaming når det enkelte vedtak isolert sett synast å vere gyldig.

Meland kommune vil presisere at planen i hovudsak er fylgt, men på tomt 23/356 er det i 1991 gitt løyve til firemannsbustad på to tomter som er vist som tomter for småhus, og på gnr. 23 bnr. 359 er det i 1991 gitt løyve til fleirfamiliebustad med seks bustadeiningar på to tomter der det er vist to småhus.

Meland kommune kan ikkje sjå at det ligg føre faktisk og rettsleg like saker i området som kan samanliknast med denne saka. Ein vil også presisere at kommunen har høve til å endre sin praksis i så vel liberal som restriktiv retning. Meland kommune konkluderar med at eit avslag i denne saka ikkje er eit utslag av usakleg forskjellshandsaming.

#### **ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

”Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klagar har kome med nye opplysningar i saka som skulle tilsei at avslag datert 21.02.2012 for eigedom gnr.23 bnr. 1 i DNT sak 074/12 vert omgjort.

Klage datert 19.03.2012 vert ikkje teke til følgje”.

19.06.2012 UTVAL FOR DRIFT OG UTVIKLING

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

#### **UDU-054/12 SAMRØYSTES VEDTAK:**

”Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klagar har kome med nye opplysningar i saka som skulle tilsei at avslag datert 21.02.2012 for eigedom gnr.23 bnr. 1 i DNT sak 074/12 vert omgjort.

Klage datert 19.03.2012 vert ikkje teke til følgje”.

**Rett utskrift**

**Dato:**

**Kopi til:**

Nordhordland Folkehøgskule/ NH Indremisjon  
Plan Vest Bergen AS  
Plan Vest Bergen AS