

Til Meland Kommune
Plan, utbygging og kommunalteknikk
Postboks 79
5906 Frekhaug

Gnr 22 Bnr 52,26 - Søknad om dispensasjon frå plankrav ifm. Deling/arealoverføring av eigedom og oppretting av nye matrikkeleiningar.

1. Innledning

Viser til kommunens brev av 9.12.16 i sak 16/2839-16/23233 vedr. søknad om arealoverføring og deling av eigedom. Kommunen viser til at det må søkjast om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanens arealdel(KPA)pkt.1.2.1. Me inngir med dette slik dispensasjon søknad. Det anføres at vilkårene for dispensasjon etter pbl. §19-2 er oppfylt.

Vi viser til at det er gitt fritak for ny nabovarsling i kommunens brev og har i samsvar med dette ikkje sendt ny nabovarsel for dispensasjonssøknaden.

2. Dispensasjon vil ikkje medføre ein «vesentlig tilsidesettelese» av hensynet bak plankravet.

Etter pbl. §19-2 andre ledd er eit vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres frå ikkje blir « vesentlig tilsidesett»

Ordlyden «vesentleg» medfører ein relativ høg terskel.

Hensynene bak plankravet er å sikre at tiltak er tilstrekkelig utreda før vedtak fattes, både isolert og omgivelsene og heilhetlig arealdisponering. Vi meiner at den omsøkte delinga ikkje foringer disse hensyna. Arealene ønskes utbygd til bolig formål, i samsvar med kommunens føringer i kommuneplanens arealdel. Å tillate utskilling av boligparsellene vil ikkje leggja begrensinger for den vidare arealdisponeringen for dei framtidige boligområda B_8 og B_9. Ved tidlige søknad om deling av 22/95 vart det avsatt eit rest areal til framtidig vei til B_9.

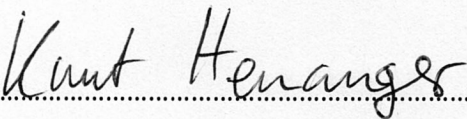
3. Fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Det neste vilkåret for dispensasjon er at fordelene ved dispensasjon «klart» overstiger ulempene, jf. Pbl.19-2 andre ledd. Som nemt i punkt 2. over, kan vi ikkje sjå at hensynet til plankravet blir tilsidesatt ved ein dispensasjon. Vi kan heller ikkje sjå andre ulemper ved eit dispensasjon vedtak. Me meiner at det i føresegna 2.1.1 opnar for arealoverføring og deling av

eigedomen. Vi ser på dette som ei fortetting av eksisterande bustadområde som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan og viser til at det på naboeigedommane Gnr. 22 Bnr. 26,53,253,152,182,64,154,27,28 er bygd einebustader og to-mannsbustader utan reguleringsplan. Eigedommen som er søkt deling for ligg i utkant av B_8 og vil ikkje påverka framtidig detaljregulering av dette området. Det er også krav om at ein skal knyta seg til eksisterande infrastruktur og bli tilpassa eksisterande bygg. Dette kravet er innfridd ved at det ligg VA, straum og fiber til tomtegrensa.

Det er i punkt 1.2.1 i KPA sett strenge krav slik at det ikkje vil skape uheldig presedens med å gi fritak frå plankravet i området.

I formålsføresegna i PBL. §1-1 står det at « loven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar. Ved å tillate deling og arealoverføring vil ein gje den enkelte muligheit til å byggje bustad og samtidig vil dette være i tråd med dei statlige planretningslinene for samordna bustad-, areal og transportplanlegging. Det vil også fremja utviklinga av kompakte tettstader, redusera transportbehovet og leggja til rette for klima -og miljøvennlege transportformer.


.....

For HKH Bygg og Eigedom AS