

Meland Kommune  
Plan, utbygging og kommunalteknikk  
PB 79  
5918 Frekhaug

Frekhaug 25.04.2017

### **Uttale- vurdering av sak vedkomande deling/arealoverføring og oppretting av nye matrikkeleiningar på gbnr 22/26 og 22/52.**

Vi viser til våre tidlegare brev/søknader i samband med dette, samt brev og uttale frå kommune, Fylkesmann og Statens Vegvesen.

#### **Saksgang.**

Vi har i utgangspunktet søkt om deling og arealoverføring av areal for å kunne etablere to nye matrikkeleiningar på gbnr 22/26 og 22/52, med føremål å setje opp 2 bueinginar. Området er vist som byggeområde b\_8 i kommuneplan og er i denne delen bebygd med både eine og tomannsbustader frå før.

For søknaden har vi lagt til grunn kommuneplanen si føresegn §2.1.1a om unntak for reguleringsplan i område som er bebygd frå før.

Administrasjonen har i brev datert 09.12.2016 funne at vilkåret for unntaket ikkje er tilstades og bede om at det vart sendt inn søknad om dispensasjon frå kravet om reguleringsplan i førsegn pkt. §1.2.1

Vi har etter dette sendt inn søknad om dispensasjon, som er sendt på høyring til Fylkesmann og Statens vegvesen. Administrasjonen har i utgangspunktet vore negativ til søknaden.

#### **Våre vurderingar.**

Kommuneplanen si føresegn pkt. 2.1.1a gjev unntak for reguleringsplan på visse vilkår:

##### **2.1 Bygg og anlegg, jf. pbl §11-7 nr 1 og Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, jf. pbl §11-7 nr 6**

2.1.1a Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebyggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr. 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11-10.nr 1
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2

Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3.

Fortetting inneber etablering av ny(e) eining(ar) / bueining(ar). Unntak frå plankravet gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueiningar, 3 fritidsbustader (einingar) eller 8 båtplassar, jf pbl § 11-10 nr. 1. Definisjonen av bueining følgjer matrikkellova, knytt til adresseeining, jf matrikkellova § 21 og matrikkelforskrifta § 50.

Plankravet gjeld ikkje for næringsområda N\_5 Sagstad, N\_9 Brakstad og N\_12 Vikebø.

## Kommunen skriv i si vurdering at:

Administrasjonen vurderer at vilkåra for fritak frå plankrav ikkje er tilstade for omsøkt deling/arealoverføring. Grunnføresetnaden om at fritak kan bli gitt for område som «...i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan» er ikkje oppfylt.

Dei framtidige byggeområda B\_8 og B\_9 er nye, store og sentrale bustadområde i Meland, som tidlegare var avsett til LNF-område i kommuneplanen. I området tiltaket gjeld er det oppført nokre bustader gjennom dispensasjon, men det er framleis store areal som er ubyggd. Administrasjonen har som utgangspunkt at desse områda bør byggast ut gjennom reguleringsplan og at det vil kunne skape uheldig presedens å starte ein praksis med fritak frå plankravet i området.

**Dette er etter vårt syn ei veldig rund vurdering, der ein ikkje tek stilling til dei faktiske forholda og held dei opp mot krava i føresegna pkt. 2.1.1a:**

- 2.1.1a Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebryggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr. 1:
- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11-10.nr 1
  - Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2
- Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3.

Fortetting inneber etablering av ny(e) eining(ar) / bueining(ar). Unntak frå plankravet gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueiningar, 3 fritidsbustader (einingar) eller 8 båtølassar. if. pbl § 11-10 nr. 1. Definisjonen av bueininga følgjer matrikkellova. knvtt til

- **Fortetting- område som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan**  
Det finnast ikkje noko eintydig definisjon av desse områda. I førearbeida til kommuneplanen/planbeskriving er det ikkje sagt noko om desse områda i det heile. Punktet er også nytt i Meland kommune sine planføresegner.

I området det er snakk om er utbygd med både eine og tomannsbustader, der løyve er gjeve gjennom tidlegare dispensasjonar. Tiltaket omfattar ei fortetting av delar av dette området som no er avsett til bustadføre mål. Det er tale om 2 nye bueiningar. Føresegna 2.1.1.a set krav om maksimalt 3 bueiningar, altså kan dette tillatast for eit større område enn det vert søkt om. Dersom dette ikkje gjeld for vårt område ber vi om at administrasjonen klargjere kva område dette då gjeld for og eventuelt kome med døme på slike område.

- Vårt tiltak kan **knyte seg til eksisterande infrastruktur**, dette har vi vist til i søknaden, der det ligg både Veg, Vatn, Avløp og Fiber fram til område.
- Når det gjeld **tilpassing til eksisterande busetnad**, vil vi kunne tilpasse desse i samsvar med vilkåret i 2.1.1 a, kommunen kan også setje dette som vilkår i sitt vedtak.
- Fortettinga omfattar 2 nye bueiningar, det tilfredsstiller kravet om **maksimalt 3 nye bueiningar**.

**Slik vi ser det tilfredstillar dette alle vilkåra for å kunne omfattast av bestemmelsen.**

**Presidens-** Det vil ikkje vere mogleg for at saka skal kunne skape presidens ut over dette området, då dei fleste andre av områda innan b\_8 og b\_9 ikkje inneheld bebyggelse. På naboeigedom der det skal etablerast vesentleg fleire nye bueningar, er det reguleringsplan under handsaming. Vi viser elles til vedlagt kart som viser dette.

**Subsidiert dispensasjon.**

Dersom administrasjonen etter dette kan finne konkrete grunnar for at pkt. 2.1.1.a ikkje skal gjelde for denne saka, og dermed kome med ei presisering i høve kva område som dette kan gjelde for, lyt det søkjast om dispensasjon frå KPA pkt. 1.2.1 der det vert stilt krav om reguleringsplan før utbygging.

Vi viser elles til søknad om dispensasjon datert 15.02.2017.

**Uttale frå Statens vegvesen.**

Vegvesenet har kome med ei generell uttale i høve forhold til avkjøring til fv. 564, og reknar at krysset har tilstrekkeleg kapasitet for gjeldande reguleringsplanar. Det vil for framtidig utbygging mellom anna vere trong for passeringslomme i området, og dei ber Meland kommune samordne dette og andre tiltak.

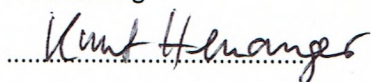
Denne meldinga er gjeve som innspel til to reguleringsplanar som er under arbeid.  
for Reguleringsplan ID 1256 2015 0005, skriv kommunen i si utgreiing om denne merknaden:

Forslagsstiller har ikkje tatt innspel til følge i planframlegget fordi ein meiner kravet er urimeleg og står ikkje i forhold til utbyggingas omfang på 16 nye einingar. Administrasjonen ser seg eining med forslagsstiller og vil påpeike at kostnadskrevjande rekkefølgekrav som etablering av passeringslomme burde vore spelt inn i samband med revisjon av kommuneplanens arealdel. Vidare ligg området i midtre del av B\_8 som eit inneklemt areal mellom etablert busetnad som er godt eigna for fortetting. Det vil vere naturleg at kravet om passeringslomme fell på ei større utbygging som detaljregulering av felt B\_9.

D.v.s at det etter kommunen sitt syn er utbygging av området B\_9 som skal stå for denne utbetringa, og at uttalen frå vegvesenet ikkje kan leggjast vekt på.

**Uttale frå Fylkesmannen.** Fylkesmannen uttale baserer seg på dei opplysningane som er gjeve frå administrasjonen i kommunen, utan sjølv å ta stilling til det konkrete tiltaket. Teksten er eit reint utklipp av administrasjonen sin utgreiing, og elles så rundt formulert at den passar som negativ uttale for alle dispensasjonar. Ei slik uttale kan ikkje leggjast vekt på.

Med helsing



For HKH Bygg og Eigedom as

