



Dag A Sudmann
Hjelten 45
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1006 - 17/8482

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
04.05.2017

GBNR 1/6, Flatøy - Orientering knytt til spørsmål om frådelling av bustadtomter

Viser til ditt brev med vedlegg datert 24.04.2017 med spørsmål knytt til frådelling av tre bustadtomter frå gbnr 1/6 på Flatøy i Meland kommune.

Planstatus:

Areala som er vist i situasjonskart vedlagt dykkar brev er gjennom kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett til framtidig bygge- og annleggsområde med bustadformål (B_2). Det gjeld krav om utarbeiding av reguleringsplan (plankrav) før kommunen kan godkjenne søknadspliktige tiltak (deling, bygging mv) i slike område, sjå føresegn 1.2 til KPA.

Kommunen kan – på dei vilkår og føresetnader som følgjer av KPA punkt 2.1.1.a – vurdere å gi fritak frå plankravet for inntil 3 bustader. Denne heimelen til å frita frå plankrav gjeld berre område som «*i vesentlig grad er utbygd utan plan*». Denne førestnaden synast etter ei førebels vurdering ikkje å vere oppfylt for område B_2, som er eit større areal som tidlegare var omfatta av Reguleringsplan for Flatøy Vest som jordbruksareal.

Administrasjonen sin vurdering er difor at KPA ikkje opnar for deling som angitt i dykkar skriv før det ligg føre godkjent reguleringsplan for området. Alternativt at det blir søkt om og godkjent dispensasjon (unntak) frå plankravet, sjå nedanfor.

Kommuneplanen med føresegner er offentleg tilgjengeleg på <http://braplan.geoweb.no/braplan/>, eller via kommunen sine heimesider.

Dispensasjon – Vilkår og krav til dokumentasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet i reguleringsplanen og ikkje blir "*vesentlig*" sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere "*klart større*" enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at "*[/]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*".

Ein dispensasjonssøknad må dokumentere/grunngi at desse vilkåra er oppfylt. Dispensasjonssøknaden skal nabovarslast av tiltakshavar og sendast på høyring av kommunen til regionale sektorstyresmakter, til dømes Statens vegvesen, Fylkesmannen i Hordaland om Hordaland Fylkeskommune. Dersom regionale sektormynde rår frå dispensasjon, skal kommunen som utgangspunkt følgje dette rådet dersom grunngjevinga er konkret og sakleg.

Ein har ikkje rettskrav på å få dispensasjon og utfallet av slike søknader er erfaringsmessig usikkert. Administrasjonen har som utgangspunkt – i samsvar med plan- og bygningslova sitt generelle utgangspunkt – at område B_2 på Flatøy bør byggast ut gjennom planarbeid og ikkje dispensasjonar. For nærare opplysningar om kva for omsyn som skal ivaretakast gjennom planarbeid blir det vist til plan- og bygningslova § 3-1.

Vurderingane ovanfor er førebelse. Endeleg avgjerd knytt til krav om reguleringsplan og vurdering av fritak for plankrav, blir gjort gjennom enkeltvedtak etter søknadsbehandling i samsvar med forvaltningslova.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.