



Weglo Design Plan & Landskap AS
Strandgaten 50
5004 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/2492 - 15/21302

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

04.01.2016

Godkjenning - GBNR 23/106 - Dispensasjon frå reguleringsplan for deling av eigedom i Løypetona

Administrativt vedtak. Saknr: 425/2015

Tiltakshavar:

Gaard Eiendomsutvikling AS

Søknadstype:

Søknad om dispensasjon og søknad om løyve til deling, jf pbl §§ 19-2 og 20-1 bokstav m

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 15.9.2015 har ansvarleg søkjar Weglo Design, Plan & Landskap AS søkt om løyve til deling av gbnr 23/106 i Løypetona i Meland kommune, jf pbl § 20-1 bokstav m. Det er søkt om frådelling av ein parsell (parsell 2) på om lag 1034 m².

Søknaden omfattar dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan og inneber auke frå ein til to einebustader, samt deling av eigedomen (dispensasjon frå regulert tomtegrense). Tiltakshavar er gjennom epost frå Eivind Aarland klarlagt til å vere Gaard Eiendomsutvikling AS, som òg er matrikelregistrert grunneigar av gbnr 23/106. Søknaden er i ettertid supplert med signatur frå Eivind Aarland, som i fellesskap med Leiv Jan Fosse har signatur for selskapet.

Søknaden om deling og dispensasjon vart supplert 15.10.2015, 1.12.2015 og 29.12.2015. På bakgrunn av motteke tilleggsinformasjon vurderer administrasjonen saka som tilstrekkeleg opplyst og klar for handsaming, jf fvl § 17.

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

Det er ikkje rekvirert oppmålingsforretning enno. Dette må tiltakshavar/søkar kontakte kommunen om når det er ønskjeleg. Delingsløyvet fell bort etter 3 år dersom oppmåling ikkje er gjennomført.

VURDERING:

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon og deling vart nabovarsla 6.7.2015 i samsvar med pbl § 21-3. Gjennom følgeskriv til søknaden dagsett 23.12.15 har søkjar kommentert merknader motteke frå grunneigarane av gbnr 23/107 og 23/171. Merknadene gjeld høvesvis avkjørsel til eigedom gbnr 23/107 og planlagd høgdeplassing av framtidige bustader på eksisterande gbnr 23/106.

Administrasjonen understreker at føreliggjande godkjenning gjeld deling av gbnr 23/106 og ikkje nokon førehandsvurdering eller godkjenning av høgdeplassing av bustadhus som vist på situasjonskart innsendt av tiltakshavar. Det ligg til etterfølgjande byggesak å ta stilling til merknader knytt til utforming, plassering og høgdeplassing av framtidige bustader, men situasjonskartet viser at omsøkt deling legg til rette for hensiktsmessig utnytting av arealet til bustadformål. Administrasjonen vurderer soleis at nabomerknadene ikkje gir grunnlag for å vurdere å avslå søknaden eller tek opp tilhøve som talar mot dispensasjon.

Dispensasjonsvurderinga nedanfor er likevel grunngeve mellom anna med at talet på bueiningar ikkje vil auke som følgje av deling av eigedomen samanlikna med det som reguleringsplanen allereie opnar for (tomannsbustad). Dette inneber at det ikkje kan påreknast gjennom byggesakshandsaming løyve til oppføring av meir enn to bueiningar samla sett på dei to parsellane som no vert oppretta.

Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen gbnr 23/106 er i følgje matrikkelen ein om lag 2745 m² stor parsell som er regulert til bustadformål gjennom *Reguleringsplan for Løypetona bustadområde* (arealplanid 125620070001).

Gjennom juridisk bindande arealplankart og føreseger er eigedomen regulert til frittliggande «småhusbebyggelse» med krav om maksimal utnyttingsgrad på 17 % BYA (område

FS2). I føresegna punkt 2.4 er følgjande fastsett:

2.4.1 Innanfor felta kan det førast opp einebustader. [...]

2.4.3 Felt FS2 kan byggast ut med tomannsbustader.

2.4.4 Det skal sikrast minimum 100m² uteopphaldsareal med kvalitetskrav (jf § 1.7) pr buening.

I reguleringsplankartet er felt FS2 vist med juridisk bindande tomtegrenser, slik at kommunen legg til grunn at planen opnar for ein tomannsbustad eller ein einebustad på kvar av tomtane i planområdet FS2.

Opphavleg vart det søkt om frådelling av om lag 1325 m², men gjennom tilleggsinformasjon journalført motteke 29.12.15 er arealet redusert til om lag 1034 m². Reduksjonen har samanheng med at arealet aust for regulert tilkomstveg (fG3) er fjerna frå søknaden, då reguleringsplanen legg opp til at dette arealet skal leggst til naboegedomene gbnr 23/107. Dette arealet vert difor liggande på gbnr 23/106 og er soleis ikkje omfatta av delingsløyvet. Søknaden er ikkje lenger i strid med reguleringsplanen på dette punkt.

Dispensasjon frå reguleringsplanen:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Søkjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik, sjå følgjeskriv til søknaden dagsett 23.12.2015:

«Tiltaket er ikke i vesentlig strid til gjeldende reguleringsplan som er godkjent til eneboliger/tomannsboliger. Det er i dag eksisterende eneboliger som ligger langs veien frem til den nye reguleringsplanen. To eneboliger vil passe fint inn med eksisterende og ny bebyggelse, også i forhold til tomtens størrelse på 2,7 dekar og terrengform. Det vil være en grønbuffer rundt boligene, se vedlagt situasjonsplan. Parsell 1 vil være på 1060 m² og parsell 2 vil være på 1034 m². De to ny parsellene vil ha samme størrelse som flere av de eksisterende eneboligtomter der i dag. I forhold til terrenget vil det være naturlig med en 1 etg/underetasje som delvis ligger under terreng, og en 2 etg. som tilpasses terreng mot naturmarken/hagen i nordvest. Tomtene vil få felles adkomst.

To nye parseller med enebolig og garasje i stedet for en parsell med en tomannsbolig eller enebolig vil ikke forringe kvaliteten på området».

Med tilvising til grunnjvnen ovanfor vurderer administrasjonen at dispensasjon som omsøkt ikkje i vesentleg grad vil setje til side omsyna bak tomtegrensene i reguleringsplanen. Deling av parsellen opnar ikkje for høgare utnyttingsgrad enn planen uansett legg opp til, og arealbruken vert ikkje endra.

Administrasjonen er samd med tiltakshavar i at tiltaket legg til rette for hensiktsmessig tomtedeling og utnytting av eige­domen til bustad­føremål i samsvar med reguleringsplanen. Med tilvising til ovannemnde og grunnjvinga i dispensasjonssøknaden, gir administrasjonen dispensasjon som omsøkt.

Vurdering av vilkåra for deling/arealoverføring, jf pbl § 20-1 bokstav (m):

Arealoverføring og oppretting av ny grunneigedom er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m. Det er ikkje krav til bruk av ansvarleg føretak, jf pbl 20-4, 1. ledd bokstav (d).

Arealoverføring og oppretting av ny grunneigedom som omsøkt kjem ikkje i konflikt med pbl §§ 26-1 eller 28-1 (byggegrunn, miljøtilhøve).

Løyve til tiltaka vil heller ikkje innebere at eige­domane vert endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at parsellane vert ueigna ved framtidig utnytting, jf pbl § 26-1.

Tilknytting til infrastruktur:

Ny grunneigedom kan ikkje opprettast til bustadformål før eige­domen er sikra tilkomst, vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn i samsvar med pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

I søknaden er det opplyst at den omsøkte parsellen er sikra tilkomst via privat tilkomstveg til kommunal veg, og at tilkomst til ny parsell krev løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle til kommunal veg. Vidare er det opplyst at eige­domen skal tilkoplast kommunalt VA-anlegg.

Administrasjonen finn at den omsøkte parsellen vil er sikra vegtilkomst i samsvar med § 27-4, gjennom reguleringsplanen for området, sjå planføresegn 6.2, jf veglova § 40, 1. ledd.

Vidare har søkjar gjennom situasjonskart journalført motteke 29.12.2015 vist at tilkopling til kommunalt VA-anlegg let seg løyse gjennom privat stikkleidning via kommunal veg. Rett for parsell 2 til å nytte denne VA-løysinga, samt rett til atkomst over parsell 1 må tinglysast seinast i samband med oppmålingsforretning, sjå vilkår nedanfor.

Det må i samband med det føreståande byggjetiltaket søkjast særskilt om tilkopling til kommunalt VA-anlegg.

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne vert godkjent som omsøkt, jf vedlagt situasjonsplan stempla godkjent 30.12.2015. Grensene mellom eige­domane og

nøyaktig storleik på overført areal vert fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå regulerte tomtegrenser i *Reguleringsplan for Løypetona bustadområde* (arealplanid 125620070001) for oppretting av ny grunneigedom i samsvar med søknad journalført 15.9.2015, supplert sist 29.12.2015.

Meland kommune godkjenner i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m, søknad om deling av eigedom gbnr 23/106 for oppretting av ny matrikkeleining på om lag 1034 m², jf vedlagt situasjonsplan stempla godkjent 30.12.2015. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Det gjeld følgjande vilkår for delingsløyvet:

- Ved oppretting av ny parsell skal det tinglysast på den nye parsellen at den har naudsynte rettar for framføring/bruk av VA-leidningar og vegtilkomst over gbnr 23/106.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal 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 grunngjevast. 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. forvaltningslova §§ 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.

Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga vert underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

GBNR 23-106 - Godkjent situasjonsplan - frådeling av parsell

Mottakere:

Weglo Design Plan & Landskap AS Strandgaten 50 5004 BERGEN