



Trond Martens Sivilarkitekt
Bragernes torg 8
3017 DRAMMEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1934 - 17/20861

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

Dato:
31.10.2017

Godkjenning - GBNR 23/538 og 23/29 - Dispensasjon frå regulert tomtegrense og løyve til arealoverføring

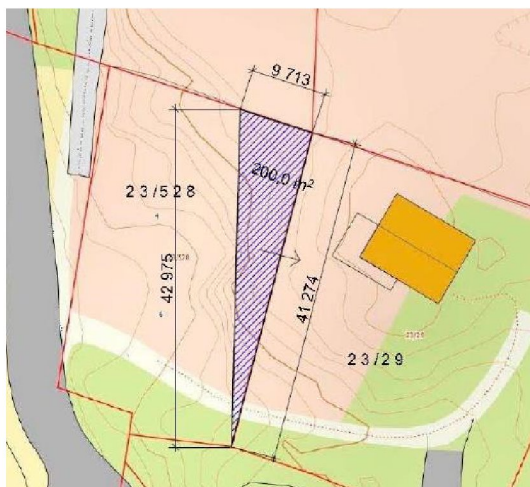
Administrativt vedtak. Saknr: 283/2017

Tiltakshavar: Ragnhild Hordvik Osmundsnes, Rabben 57, 5108 Hordvik
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 Ragnhild Hordvik Osmundsnes, representert ved sivilarkitekt Trond Martens, søkt om løyve til arealoverføring av om lag 200 m² frå gbnr 23/528 til gbnr 23/29 i Løypetona i Meland kommune, jf pbl § 20-1 bokstav m. Utsnitt av nabovarsla situasjonsplan innsendt av søkjar:



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 blir vist til søknad med vedlegg journalført motteke 14.08.2017.

Søknaden blei – etter orientering om planstatus frå administrasjonen ved skriv datert 20.09.2017 – supplert med søknad om dispensasjon frå regulert tomtegrense i gjeldande reguleringsplan (Reguleringsplan for Løypetona) gjennom søknad journalført motteke 12.10.2017.

Søknad om dispensasjon:

Gjennom skriv datert 12.10.2017 har tiltakshavar søkt om dispensasjon frå regulert tomtegrense mellom eigedomane. Søknaden er i korte trekk grunnlagt slik:

- GBNR 23/528 gir frå seg arealet fordi det ikkje gir noko reelt uteareal for denne eigedomen. Tomannsbustaden som er under oppføring på gbnr 23/528 ligg på eit lågare terrengnivå enn omsøkt areal. Foto innsendt av tiltakshavar dokumenterer dette:



- Overføring av arealet til gbnr 23/29 vil gi ein meir naturleg inndeling av tomtene. Gjennom tiltak på gbnr 23/5/29 vil det bli etablert sikring mot fjellskråninga mellom eigedomane.
- Gbnr 23/528 har gjennom tidlegare byggesaksbehandling fått tilført areal frå gbnr 23/3, slik at bnr 528 har tilstrekkeleg nyttbart uteareal for bustadene.
- Tilgrensande naboar som indirekte blir berørt av endringa, gbnr 23/569 og 23/527, meiner òg at omsøkt arealoverføring er mest naturleg for feltet som heilheit.
- Det er ikkje planlagt deling av 23/29 til to einebustader. Det vil bli sendt inn byggjesøknad på gbnr 23/29 i nær framtid. Søknaden vil gjelde einebustad med moglegheit for utleigedel i samsvar med reguleringsplanen for feltet. Planlagt bustad vil halde seg innanfor gjeldande byggegrense for gbnr 23/29.

- Tomannsbustaden på gbnr 23/528 vil etter arealoverføring framleis vere plassert meir enn 4 meter på ny eigedomsgrense (min 4,7 meter).

VURDERING:

Nabovarsling:

Søknaden om arealoverføring blei nabovarsla 23.06.2017 i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje motteke nabomerknader til tiltaket. Den supplerande dispensasjonssøknaden er ikkje nabovarsla av tiltakshavar med den grunngjeving av dispensasjonen i seg sjølv ikkje berører naboar ut over allereie varsla tiltak, samt at indirekte berørte naboar har gitt uttrykk for at dei støttar tiltaket, jf opplysningane i dispensasjonssøknaden. Administrasjonen vurderer på bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar at det ikkje er grunn til å stille krav om ytterlegare nabovarsling, jf pbl § 21-3, 2. ledd.

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:

Omsøkte eigedomar er regulert til bustadføremål gjennom *Reguleringsplan for Løypetona bustadområde* (arealplanid 125620070001). Gjennom juridisk bindande arealplankart og føreseger er eigedomane avsett regulert til frittliggande «småhusbebyggelse» med krav om maksimal utnyttingsgrad på 17 % BYA (byggjeområde FS1). I føresegna punkt 2.4 er følgjande fastsett:

- 2.4.1 *Innanfor felta kan det førast opp einebustader. [...]*
- 2.4.2 *Felt FS1 kan byggjast ut med tomannsbustader og alle tomtene i feltet kan utviklas samla som ei stortomt.*
- 2.4.3 *Felt FS2 kan byggjast ut med tomannsbustader.*
- 2.4.4 *Det skal sikrast minimum 100m² uteopphaldsareal med kvalitetskrav (jf § 1.7) pr bueining.*

Feltet (FS1) består totalt av 4 regulerte bustadparseller (23/528, 23/529, 23/38 og 23/569). Desse fire eigedomane er frådelt i samsvar med regulerte tomtegrenser i planen. Alternativet om å utvikle tomtene i feltet samla som ei stortomt er ikkje aktuelt. Det er mellom anna allereie godkjent tomannsbustad på gbnr 23/528, samt at det er ulike heimelshavarar til tre andre eigedomane. I reguleringsplankartet er felt FS1 vist med juridisk bindande tomtegrenser, mellom anna grensa mellom 23/528 og 23/29, som dispensasjonssøknaden gjeld.

Administrasjonen tolkar reguleringsplanen slik at den innanfor opnar for oppføring av ein tomannsbustad eller ein einebustad (eventuelt med utleigedel) på kvar av tomtene.

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 blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Med tilvising til terrengtilhøva på staden og grunngevinga i dispensasjonssøknaden, vurderer administrasjonen at dispensasjon som omsøkt ikkje i vesentleg grad vil setje til side omsyna bak tomtegrensene i reguleringsplanen. Deling av parsellen opnar samla sett ikkje for høgare utnyttingsgrad i feltet enn planen uansett legg opp til, og arealbruken blir ikkje endra. Gbnr 23/29 vil få utvida BYA med om lag 35 m², medan gbnr 23/528 vil få redusert sitt areal tilsvarande.

Elles vil den regulerte byggjegrensa for gbnr 23/29 framleis gjelde for denne eigedomen. Tilsvarande gjeld regulerte byggehøgder, utnyttingsgrad, tilkomst, samt bygningstypar som kan oppførast på gbnr 23/29 og tal på bueiningar pr eigedom. På desse føresetnadene vurderer administrasjonen at tiltaket ikkje vil ha negative verknader for omsyna bak planen, og heller ikkje skape nokon uheldig presedens.

Administrasjonen er vidare samd med tiltakshavar i at tiltaket legg til rette for hensiktsmessig tomtedeling og utnytting av eigedomane til bustadføremål i samsvar med reguleringsplanen. Fordelane med arealoverføring som omsøkt blir difor vurdert å vere klart større enn ulempene. Med tilvising til ovannemnde, samt grunngevinga 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 som omsøkt kjem ikkje i konflikt med pbl §§ 26-1 eller 28-1 (byggegrunn, miljøtilhøve). Løyve til tiltaket vil heller ikkje innebere at eigedomane blir endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at parsellane blir ueigna ved framtidig utnytting, jf pbl § 26-1.

Administrasjonen vurderer søknaden som tilstrekkeleg opplyst og denne blir godkjent som omsøkt, jf vedlagt situasjonsplan motteke 14.08.2017. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal blir 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 arealoverføring av om lag 200 m² frå gbnr 23/528 til gbnr 23/29 i samsvar med søknad journalført 12.10.2017. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav m, jf pbl § 21-4, løyve til arealoverføring av om lag 200 m² frå gbnr 23/528 til gbnr 23/29 i samsvar med søknad journalført 14.08.2017, jf vedlagt situasjonsplan motteke same dato. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på overført areal blir 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 blir 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 blir 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 blir 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 blir underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

0410 Løypekona 12 Arealoverføring Situasjonsskart

Kopi til:

Gripsgård Eiendom AS

Moldekleivmarka 5918
69

FREKHAUG

Mottakarar:

Trond Martens Sivilarkitekt

Bragernes torg 8 3017

DRAMMEN