



Ove Jørgen Bjelke  
Grønlandsvegen 17  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/1901 - 18/824

Saksbehandlar:  
Merethe Tvedt  
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:  
19.01.2018

## Avslått søknad om dispensasjon - Søknad om dispensasjon for deling av grunneigedom - gbnr 23/184

Administrativt vedtak. Saknr: 10/2018

Tiltakshavar: Ove Jørgen Bjelke

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### SAKSUGREIING:

#### Tiltak:

Ove Jørgen Bjelke har ved søknad journalført motteke 1.12.2017 søkt om deling av gbnr 23/184 på Frekhaug.

Den omsøkte eigedomen er i matrikkelen registrert med eit areal på 1350 m<sup>2</sup>, og Ove Jørgen Bjelke står registrert som heimelshavar. Eigedomen er regulert av reguleringsplanen for Områdereguleringsplanen for Frekhaug senter, (arealplanid. 125620100004). Ettersom ei deling vil vera i strid eigedomsgrensene i reguleringsplanen er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 1.12.2017.



#### 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](http://www.nordhordlandskart.no)

## VURDERING:

### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i perioden 3.11 – 6.11.2017. Det er ikkje komen merknader på tiltaket.

### Høyring:

Administrasjonen har vurdert det slik at omsøkte dispensasjon ikkje får verknad for nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland eller Hordaland fylkeskommune for uttale.

### Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.» Deling må «heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.»

Gbnr 23/184 er regulert til BF1 Frittliggjande småhus i områdereglingsplan for Frekhaug senter, planid: 125620100004. Reguleringsplanen blei vedtatt i 2014, innanfor delfelt BF1var eigedomane alt utbygd med einbustader og garasjar. Det er ikkje oppgitt minstestørrelse på bustadtomtane, men planen legg ikkje opp til fortetting i dette området. Total tomteutnytting (TU) er satt til 25 % BYA, og føresegnene vidarefører eksisterande utbygging og bruk, og tiltak kan tillatast i samsvar med eksisterande bruk.

Føresegn 1.6.14 pkt. 2 til arealdelen til kommuneplanen (KPA) legg til grunn at minste tomteareal for einbustadar skal vere 650 m<sup>2</sup>. Eigedomen ligg i matrikkelen opplyst med eit tomteareal på 1350 m<sup>2</sup>. Innsendt situasjonskart journalført motteke 1.12.2017 viser ei planlagt tomtedeling, og i søknaden blir det opplyst at tomtane vil halde seg innafor kravet på 650 m<sup>2</sup> i KPA. Delinga vil likevel vera i strid med reguleringsplanen for Frekhaug senter, som omtaler *eksisterande* bruk, og skal det gis løyve til omsøkt deling må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå reguleringsplanen, for deling og fortetting av gbnr 23/184 med ein bustad, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

### Dispensasjon – vilkår og vurdering:

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

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.<sup>1</sup>

Søkjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr 32. (2007-08) s. 242.

## SØKNAD OM DISPENSASJON FRA OMRÅDEREGULERINGSPLANEN FOR FREKHAUG SENTER

Det søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplanen for Frekhaug senter merket BF1 i plankartet gjennom oppdeling/seksjonering av eiendom 23/184, Grønlandsvegen 17. Ny bolig søkes oppført ihht vedlagt skisse og situasjonskart.

I reguleringsbestemmelsene for den aktuelle plan, § 4.2, er det angitt at BF1 skal "nyttast til frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande bruk". Etter pbl. §19-2 er det et vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt». Dagens tomtestørrelse er 1349,9 m<sup>2</sup> (se kartverket). Oppdeling eller seksjonering av eiendommen i to like deler vil overstige 650 m<sup>2</sup> som er minstekravet i kommuneplanen sin arealdel. Nåværende bolig sin plassering på tomten muliggjør også en slik deling uten å bryte vesentlig med eksisterende bruk/plan. Kommunens ønske om fortetning vil også bli oppfylt.

Videre skal fordelene ved en dispensasjon klart overstige ulempene. Som det fremgår av det vedlagte situasjonskartet er arealer til uteområde, parkering, adkomst veg, vann, avløp samt avfallshåndtering tilstrekkelige og gode. En plassering av ny bolig, som vist i vedlegg vil fremstå som tilbaketrukket og lite dominerende i området.

Tomtens beliggenhet har optimal avstand til kollektiv transport samt forretningssenter og gjør dette til et fornuftig og miljømessig egnet sted å bo.

Ei deling som omsøkt vil innebære at egedomen blir fortetta med ein bustad. Delfelt BF1 er regulert til *frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande bruk*. Det legg ikkje opp til fortetting innanfor dette feltet, og egedomen er regulert med ei 4 meter brei byggegrense rundt heile tomten.

Formålet med å regulere delfeltet BF1 til frittliggjande småhus i *samsvar* med eksisterande bruk, er for å halde på eksisterande utbygging, karakter og kvalitet av område. Ein ynskjer ikkje fortetting her, og har difor berre opne opp for små tiltak som tilbygg, bodar og garasjar som blir i samsvar med etablert bruk.

Delfeltet BF1 var i all hovudsak ferdig utbygd då reguleringsplanen blei vedtatt i 2014. Intensjonen i planen var å oppretthalde eksisterande bumiljø med regulerte bustadtomtar, men opnar for små tiltak. BF1 består av forholdsvis store bustadtomtar med gode uteopphaldsareal. Dei regulerte byggelinjene i arealplankartet støtter intensjonen om å halde på eksisterande struktur og bumiljø. Det er god avstand mellom eksisterande bebyggelse, og nye mindre tiltak kan plasserast på tomtane utan å komme i strid med byggegrensene. Grensene legg ikkje opp til deling, og linjene er med på å sikre ønska plassering av både eksisterande og nye tiltak på kvar eigedom.

Fortetting i sentrumsnære områder er som søkjar skriv eit overordna mål. Dette er noko planen for Frekhaug senter også legg opp til. Innanfor delområda regulert til konsentrert bustadføre mål og offentleg føremål i planen, er det opna for tett bebyggelse med høg utnytting.

I ein reguleringsplaneprosess blir det tatt ein samla vurdering over heile arealet innafor plangrensa basert på kor det er hensiktsmessig best å plassere tett bebyggelse, og vidare kor ein bør leggje mindre utbygging. Prosessen er omfattande og balansen mellom eksisterande bebyggelse og planlagt utbygginga er vurdert mot fleire faktorar og ulike behov. Eksisterande bebyggelse skal møte ny, og ein skal nokon stader ivareta eksisterande forhold og kvaliteter, samtidig som ein planlegg nye. Planen skal påsjå at alt er best mulig tilrettelagt for å få ein hensiktsmessig utnytting av området med gode kvaliteter for eksisterande bebyggelse og planlagt utbygging. Dei ulike delområda legg naturleg opp til ulik utbygging som er gjennom

planprosessen tilrettelagt for områda, heile prosessen er basert på ein best muleg fornuftig og hensiktsmessig vurdering av arealet i reguleringsplanen.

Søkjær har gjennom innsendt situasjonskart vist at ei tomtedeling og skissert bustadplassering lar seg gjennomføre innanfor regulerte byggelinjer og utnyttingsgrad. Minstestørrelse på einebustadtomtar i KPA er oppfylt og administrasjonen ser ikkje at oppføring av ein einebustad isolert sett, set formålet småhusbebyggelse vesentleg til side.

For bruken av eigedomen og vidare utnytting av tomten vil uteopphaldsareal og tilkomstveg ligge i framkant. Ein eventuell framtidig garasje vil vera bunden til denne plassering også, då tomten er smal. Bygningane saman med bygningane på tilgrensande tomtar vil difor stå tett, og tiltaka går på bekostning av kvalitet på uteopphaldsareal, lys og luft forhold. Dette blir likt for både omsøkt tiltak, og nabotomtane. Administrasjonen ser ikkje at dette er noko ein har ønska eller tatt høgde i delfelt BF1, når ein regulerer til ; *samsvar med eksisterende bruk.*

Administrasjonen viser til vurderinga ovanfor og finn ikkje at det er overvekt av fordelar ved å dispensere frå ein nyleg vedtatt plan. Det er gjennom ein omfattande planprosess nyleg vurdert kor det skal fortettast innanfor delfelta og kor ein vil ivareta eksisterande bumiljø med etablert struktur, bebyggelse og kvalitetar. Gjennom arealplankart og føresegner legg det ikkje opp til slik utbygging i Delfelt BF1, og administrasjonen avslår søknad om dispensasjon, jf. Pbl § 19-2.

#### **VEDTAK:**

«Meland kommune avslår søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Frekhaug senter for deling og fortetting av gbnr 23/184, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

\*\*\*\*\*

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 kommunen, 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.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 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 ifrå. Klage skal vere grunngjeven.

Ettersom det er gjeve avslag på søknad om dispensasjon vert ikkje Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga underretta om vedtaket.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt  
rådgjevar byggjesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

bilde og kart

Søknad om deling av eigedom GBNR 23/184

Søknad om dispensasjon frå områderegeringsplan for Frekhaug senter

**Kopi til:**

Anny Bastesen

**Mottakarar:**

Ove Jørgen Bjelke	Grønlandsvegen 17	5918	FREKHAUG
Ove Jørgen Bjelke	Grønlandsvegen 17	5918	FREKHAUG