



Meland Kommune
Ordfører Øyvind H. Oddekalv
5906 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/70 - 18/3269

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

20.02.2018

Godkjenning - GBNR 24/27, 3, 5, 12 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til arealoverføring - Langeland

Administrativt vedtak. Saknr: 37/2018

Tiltakshavar: Meland Kommune

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Meland kommune har, med fullmakt frå grunneigarane, søkt om løyve til overføring av areal frå gbnr. 24/3, 5 og 12 til gbnr. 24/27, jf. pbl § 20-1 bokstav m). Det vart samstundes søkt om dispensasjon frå føresegn 1.2.1 og 1.2.2 til arealdelen til kommuneplanen for deling og opparbeiding av areala, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Frå gbnr. 24/3 er det søkt om overføring av eit areal på 3250 m², vist med raud farge på kartet nedanfor. Noverande eigar av dette arealet er Jorun Margrethe Espetvedt. Frå gbnr. 24/5 er det søkt om overføring av eit areal på 13000 m², vist med grøn farge på kartet nedanfor. Noverande eigar er Jannecke og Knut Arild Langeland. Frå gbnr. 24/12 er det søkt om overføring av eit areal på 1800 m², vist med blå farge på kartet nedanfor. Noverande eigar er Tonny Andre Langeland.

Postadresse

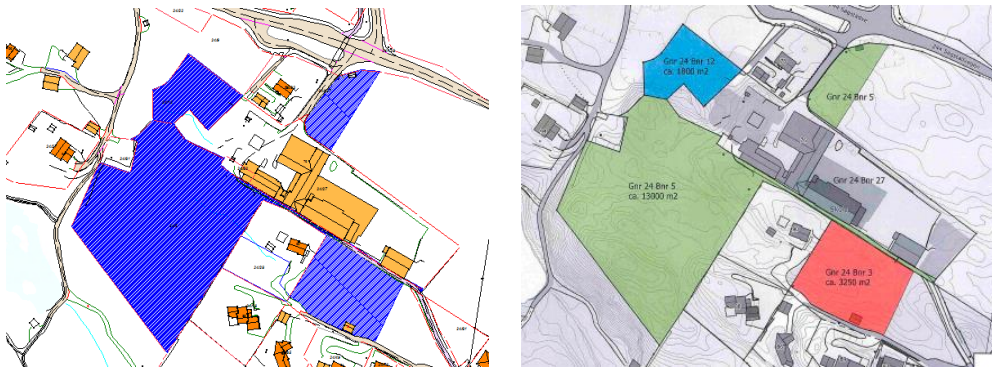
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

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



Vi viser til søknad med vedlegg, journalført motteke 8.1.2018.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det kom tilbakemelding frå Statens vegvesen i brev, journalført 15.2.2018. Dei har ikkje merknadar til tiltaket, men ber om at det ved handsaming av byggjesaka vert lagt vekt på at tiltakshavar skal unngå anleggstrafikk på fv. 244 nær skulen ved skulestart og skuleslutt.

Administrasjonen vil følgje opp merkningen frå vegvesenet når det vert søkt om løyve til opparbeiding av areala.

Høyring:

Administrasjonen vurderer det slik at omsøkt dispensasjon ikkje får verknad for nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland eller Hordaland fylkeskommune for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast til sektormynde for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. § 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 i strid mot denne lov, forskrift eller plan.»

Det omsøkte arealet er satt av til framtidig bygg og anlegg, under dette offentleg eller privat tjenesteyting, i arealdelen til kommuneplanen (KPA) som vart vedteken 17.6.2015. Deling som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet i KPA.

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KPA at areal sett av til framtidig bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1, kan tillatast. Arealoverføring som omsøkt er difor ikkje i samsvar med plankravet i føresegn 1.2.1 til KPA. Skal det gis løyve til omsøkt arealoverføring må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå plankravet, 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 kommuneplanen 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 «[[I]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.¹

Tiltakshavar har grunngjeve dispensasjonssøknaden følgjande:

Meland kommune som tiltakshavar meiner at dei omsyn ein reguleringsplan skal ivareta i dette tilfelle ikkje er nødvendig å få vurdert i ein eigen reguleringsplan. Ein reguleringsplanprosess vil ikkje tilføre saka meir opplysningar eller gje meir avklaringar enn byggesøknadsprosessen. Formålet med tiltaket er einsarta (uteområde for skulen) og krev ikkje nye tilkomstløysingar eller andre endringar i infrastruktur. Vi meiner difor at det er tilstrekkeleg at tiltaket vert detaljert gjennom ein utomhusplan og behandla i ein ordinær byggesøknad.

I kommuneplanen er det utarbeidd ei konsekvensutgreiing for omsøkt område der det er gjort vurderingar kring miljø, naturmangfold og andre aktuelle faktorar. Det er ikkje registrert verdifulle eller trua naturtypar i området. Det einaste temaet som kjem ut med stor risiko er transport. Årsaka er at FV 244 Sagstadvegen er tilkomst til skulen. Veggen har mykje trafikk og dårleg standard. Utviding av uteområde for skulen vil ikkje generere meir trafikk. I anleggsperioden vil transport til og frå anleggsområde innebere noko meir trafikk midlertidig. Her er det viktig med god dialog med skulen for å unngå anleggstrafikk når skuledagen byrjar og sluttar.

Storleiken på skuleplassen er i dag er så liten at miljøretta helsevern har varsla munnleg at skulen ikkje kan rekne med å bli godkjent etter lov om miljøretta helsevern i skule og barnahager før nytt uteområdet er ferdig opparbeidd. Dersom det skal utarbeidast reguleringsplan vil dette seinke framdrifta på opparbeidinga betydeleg, og føre til at det vil ta vesentleg lengre tid før skulen kan bli godkjent og elevane kan ha tilstrekkelege og gode uteopphaldsareal.

Plankravet skal sikre at areal ikkje blir utbygd utan ein planprosess. I dette tilfellet skal areala leggjast til gbnr. 24/27 som er bebygd med skulebygg, og skal nyttast til uteareal for skulen. Som vist til i grunngjevnad for søknaden er det i samband med revisjon at kommuneplanen utarbeidd ei konsekvensutgreiing for området, og det vart ikkje registrert verdifulle eller trua naturtypar i området. Vidare krev ikkje tiltaket endringar i høve infrastruktur. Administrasjonen føreset at sikkerheita ved opparbeiding av utomhusarealet vert fylgt opp i samsvar med pbl § 28-2. Administrasjonen finn dermed at dei oppgåvene som skal vurderast i ein planprosess ikkje vert vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Vidare er det ein fordel om ein får byrje på opparbeidinga av utearealet snarast mogleg, slik at ein kan oppfylle krava til miljøretta helsevern på skulen. Administrasjonen legg til grunn at opparbeiding av utomhusarealet vil bli nabovarsla og omsøkt i eiga søknad.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at formålet bak plankravet ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

større enn ulempene. Villkåra for å kunne gi dispensasjon frå plankravet for frådeling og opparbeiding av arealet er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til arealdelen til kommuneplanen, for overføring av areal frå gbnr. 24/3, 5 og 12 til gbnr. 24/27, i samsvar med søknad journalført motteke 8.1.2018.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m), løyve til overføring av areal frå gbnr. 24/3, 5 og 12 til gbnr. 24/27, i samsvar med søknad journalført motteke 8.1.2018.

Meland kommunen gir i tillegg dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til arealdelen til kommuneplanen for opparbeiding av arealet som vert overført til gbnr. 24/27, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på arealet vert fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedsregistrering, 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. 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 i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kartvedlegg 1

Kartvedlegg 2

Mottakarar:

Meland Kommune

Ordførar Øyvind H. 5906
Oddekalv

FREKHAUG