

Meland kommune
Byggesak
Postboks 79
5906 Frekhaug

Vår ref.: 19009

11.03.19

FRADELING AV GRUNNEIENDOM - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV OG FELLES- PLANLEGGING

På vegne av grunneiere/hjemmelshavere Geir Andersen, Johan Alv Andersen og Åshild Iden søker Coplan AS om dispensasjon fra plankravet og fellesplanlegging på Gnr 1 Bnr 16, Meland Kommune.

Det søkes med dette om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse punkt 1.2 om plankrav, i forbindelse med fradeling av en tomt i område B_19, Meland kommune.

Da det på nåværende tidspunkt ikke er planlagt hvor mange boliger som skal reguleres inn i på denne parsellen ber vi kommune sette som et vilkår at det må søkes om utvidetbruk og tilkobling til vann og avløp når prosessen kommer så langt. Dette er avklart med byggesak 11.03.19.

Tiltaket er nabovarslet og det er kommet inn to merknader til tiltaket.
Merknad 1.

Hei

Har mottatt nabovarsel om frådeling av grunneiendom på gnr, 1 bnr 16 , Meland kommune.

Har eit par merknader til dette.

Vi er i utgangspunktet ikkje i mot frådeling av eiendommen.

Det som er viktig for oss er at frådelinga ikkje gjer det vanskeligare for oss

å utnytta teigen(1/4) som vi eig nord for eiendommen og teigen(1/13,18) som vi eig aust for eiendommen.

Vi har også vegrett i veg som går gjennom eiendommen. Frådeling må ikkje gå ut over denne vegretten.

john flatøy

eigar av 1/4, 1/13,18 ,1/148

Ansvarlig søkers kommentar: John Flatøy har rettigheter og dette vil bli tatt hensyn til. Tiltaket er ikke detalj bestemt og nabo vil få ytterligere informasjon i planprosessen.

Merknad 2.

Coplan AS

V/ Karl Petter Aass.

Viser til dispensasjonssøknad på Gnr 1 Bnr 16 for felt B19 i Meland kommune.

Fritidseiendom Gnr 1 Bnr 73 ved Ellen Tenold Johnson stiller seg positiv til tilsendt søknad

Ber om at i den videre planleggingen sikrer en fortsatt tjenlig vei frem til vår eiendom for parkering på eiendommen slik den er tilsiktet i dag eller tilsvarende.

Vi gjør oppmerksom på at vi fra ca. 1980 har vært tilkoblet offentlig vann med tilknytning i enden av eksisterende vei og at dette blir tatt hensyn til i den videre planleggingen.

Gangstien som tidligere sikret passasjer mellom gårdeieendommene ble justert til en passasje mellom vår eiendom i nord og steingard og har fungert de siste 35 år. Fungerer nå som en gangsti/tursti fra undergang E39, opp nylagde trapper og inn i aktuelt område. Nylig beskjæring av vår eiendom for bedre fremkommelighet for hesteridning til E39 ber vi om blir flyttet til tidligere avtale inngått ca 1978. Fra vedlagt kartmateriale ser jeg en mulighet for at gangstien vurderes lagt langs steingard til en stikkpassasje mellom fremtidige parseller til veitilførsel ut av området.

Omgjøring fra fritidseiendom til helårsbolig ser vi på som en mulighet i en helhetlig plan.

Ber om at tilsendt e-post bekreftes mottatt.

Mvh

Ellen Tenold Johnson.

Tlf. 98842048

ellentendjohnson@gmail.com

Jan Johnson.

94525499

jan.2008@live.no

Ansvarlig søkers kommentar: Vi ber om at merknadene følger saken som opplysninger.

Bakgrunn:

I henhold til gjeldende bestemmelser i Kommuneplan for Meland Kommune 2015 – 2026, fremkommer det i punkt 1.2, vedrørende plankrav, at Plan og bygningslovens § 11 – 9, nr. 1 er gjeldende:

§ 11-9. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

1. *krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal*

foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas.

Respektive eiendom ligger i et område som er avsatt til boliger i kommuneplanen, men som ennå ikke er regulert. Fradeling av denne tomten utløser derfor behov for dispensasjon fra plankravet.

Søknad om dispensasjon:

Med bakgrunn i PBL § 19-2, søkes det om:

Dispensasjon fra gjeldende Kommuneplans punkt 1.2 Plankrav.

Rettslig grunnlag for dispensasjon:

Vilkårene for dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd:

"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."

Bestemmelsen angir to kumulative vilkår for at dispensasjon kan gis. Det kan etter § 19-2 gis dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra *ikke blir vesentlig tilsidesatt* og dersom fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter vårt syn er fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfelle klart større enn ulempene, og hensynene bak reglene blir ikke vesentlig tilsidesatt. Dette redegjøres det nærmere for i det følgende.

Hensynene bak bestemmelsene:

Plankrav:

Intensjonen med plankrav er knyttet til arealdisponering, deriblant tomtens egnethet for utbygging i henhold til de bestemmelser som er fastsatt i kommuneplanens bestemmelser. Videre så sikrer det en forutsigbar utbygging som tilfredsstillende de mål og intensjoner den enkelte kommune har satt seg. Et plankrav sørger for at utbygging ikke kan skje tilfeldig og uten at områder reguleres. Dette innbefatter å sikre at nødvendig infrastruktur: veier, vann, avløp etc. er tilgjengelig ved utvikling av nye områder.

Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Det søkes i dette tilfellet en fradeling for fremtidig regulering av eiendommen. Det er verdt å ta med i betraktning at hele område B19 er avsatt til boligområde i kommuneplanen, men at området ikke er ferdig regulert. Planmyndigheten i kommunen har altså til hensikt å fremme ny reguleringsplan med formål; boligbebyggelse. Dette er i tråd med overordnede politiske føringer som tar sikte på å legge til rette for etablering i kommunen. En dispensasjon som bidrar til å legge til rette for slik etablering av boligbebyggelse, vil derfor være i tråd med overordnede samfunnsmessige hensyn for Meland kommune.

Omsøkte tiltak vil ikke alene vanskeliggjøre en god areal-/reguleringsmessig utforming av området i framtiden. Tiltaket vil heller medføre en forgang i byggeprosessen etter at området er regulert, noe som vil være til fordel for kommunen.

Fordelene ved å tillate dispensasjon fra plankravet utgjør ingen endring i intensjonen bak bestemmelsen. Fradelingen vil heller ikke stride mot andre bestemmelser enn plankravet.

Ulempen ved å tillate dispensasjon fra bestemmelsen er at selve bestemmelsen da etter hvert kan miste sin kraft. En dispensasjon fra plankravet vil ikke føre til at denne mister sin kraft i dette tilfellet, da dette området allerede er avsatt til boliger, jf. Kommuneplanens arealdel 2015 – 2026, Planid: 125620100003. Utbygging vil dessuten ikke påbegynnes før området er regulert.

Oppsummering:

Med bakgrunn av det ovennevnte, fremkommer det at dispensasjonen ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i vesentlig grad. Søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens punkt 1.2 innvilges.

Sak: Søknad om dispensasjon fra «område merka med H810-krav til felles planlegging»

Det søkes i tillegg om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse punkt 1.2.2 om «krav til felles planlegging», i forbindelse med fradeling av overnevnte eiendom, Gbnr 1/16.

Bakgrunn:

I henhold til gjeldende bestemmelser i Kommuneplan for Meland Kommune 2015 – 2026, fremkommer det i punkt 1.2.2, vedrørende plankrav, at områder merket med sone H810 er et område med krav til felles planlegging.

1.2.2 I områder merka med sone «H810 – krav til felles planlegging» kan det ikke gjerast tiltak før det ligg føre områderegulering. For utfyllande liste, sjå pkt. 4.4. For unntak frå plankravet, sjå punkt 2.1.1b.

Respektive eiendom ligger i en sone som innebærer båndlagte områder, jf plan og bygningsloven § 11-8, 3 ledd d), som er avsatt til boliger i kommuneplanen. Siden området ennå ikke er regulert utløser fradeling av denne tomten behov for dispensasjon fra krav til felles planlegging.

Søknad om dispensasjon:

Med bakgrunn i PBL § 19-2, søkes det om dispensasjon fra gjeldende Kommuneplans punkt 1.2.2

Hensynene bak bestemmelsene:

Krav til fellesplanlegging:

I området H810 er det stilt krav om felles planlegging. Dette innebærer at området skal ha en helhetlig utvikling, og at nødvendig kvaliteter og infrastruktur sikres.

Sonen er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, med angivelse av formålet, jf. plan og bygningsloven § 11-8, 3 ledd bokstav d).

Generelt skal hensynssonene vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealet. Hensikten er å vise hvilke hensyn som må iaktas innenfor sonen, uavhengig av hvilken arealbruk det planlegges for. Hensynssonene vil være et grunnlag for å gi veiledning ved behandling av dispensasjonssøknader. Hensynssoner vil også gi tiltakshavere en større grad av forutberegnelighet ved at de kjenner sonens karakter før det fremmes en søknad.

Hensynssoner skal avgrenses til de interesser som vil ha vesentlig betydning for beslutninger om å godkjenne nye tiltak i sonen.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Det søkes i dette tilfellet en dispensasjon fra krav om fellesplanlegging i området merket med H810, som i henhold til plankartet er en gjennomføringssone. Som det fremkommer av kartet, vil den fradelte eiendommen kun utgjøre en liten del av sonen.

Fradeling av eiendommen vil med tanke på fellesplanlegging ikke alene vanskeliggjøre en god areal-/reguleringsmessig utforming av området i framtiden. Utbygging må uansett settes på vent til området er regulert.

Fordelene ved å tillate dispensasjon fra krav til fellesplanlegging, utgjør ingen endring i intensjonen bak bestemmelsen.

Ulempen ved å tillate dispensasjon fra bestemmelsen er at selve bestemmelsen da etter hvert kan miste sin kraft. En dispensasjon fra plankravet vil ikke føre til at denne mister sin kraft i dette tilfellet, da dette området fra før er avsatt til boligformål.

Oppsummering:

Med bakgrunn i ovennevnte anføres at dispensasjon ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsene, og fordelene må kunne sies å oppveie ulempene.

Vi ber med dette om at søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens punkt 1.2.2 innvilges.

Vi håper kommunen kan vise smidighet og imøtekomme denne dispensasjonssøknaden. Dersom det skulle være behov for ytterligere opplysninger, kan vi kontaktes på telefon 971 79 670.

Vennlig hilsen
COPLAN AS
v/Karl Petter Aass

