

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 09.04.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

VURDERING:

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Uttale frå anna styresmakt

Omsøkte dispensasjonar har vore sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale 25.04.2019.

Statens vegvesen sendte uttale i saka den 15.05.2019. Dei tolkar søknaden som dispensasjon for å kunne gjennomføre frådeling, og ikkje som ein søknad om permanent fritak frå plankrav og krav om områderegulering. Dei er kritiske til dispensasjon då søkjar ikkje har grunngitt søknaden tilstrekkeleg ved at det ikkje er oppgitt fordelar tiltaket vil ha for dei forhold plankrav og krav om områdeplan skal ivareta. I tillegg påpeker dei at Statens vegvesen er oppteken av at tiltak i området ikkje skal bidra til press for utbygging av eigedomane i strid med intensjonen i § 1.2 om plankrav og § 1.2.2 krav om områderegulering. Erfaringsmessig vil utbyggingspresset auke når eigedomar vert delt i mindre parsellar. Det vil difor vere uheldig om innmarka på bnr. 19 vert skilt ut som eigen eigedom då den vil kunne seljast vidare separat. Avslutningsvis skriver dei at vidare eigedomsdeling og utvikling i dette området må vente til framtidig tilkomst til Flatøy aust er avklart, og konkluderer med at Statens vegvesen rår ifrå frådeling som omsøkt.

Lov- og plangrunnlag

Oppretting av ny grunneigedom er «*tiltak*» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-2, jf. 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «*[o]pprettelse av ny grunneigedom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold i strid mot denn lov, forskrift eller plan.*»

Det omsøkte arealet er satt av til noverande byggjeområde for bustadar B_1, i arealdelen til kommuneplanen (KPA) som vart vedteken 17.06.2015. Deling som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet.

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KPA at areal sett av til noverande byggjeområde for bustad skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad om løyve etter pbl §§ 20-3 og 20-4 kan tillatast. Deling som omsøkt er ikkje i samsvar med plankravet. Skal det gis løyve til omsøkt deling må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå reguleringsplankravet, jf. § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare følgjer det av føresegn 1.2.2 til KPA at i område merka med sone H810, krav til felles planlegging, kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre områderegulering. Det omsøkte arealet ligg innanfor sone H810_6 Flatøy aust i KPA. Før slik plan ligg føre kan det ikkje gjerast tiltak i området, jf. føresegn 1.2.2 til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå områdeplankravet, 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 berekraftig 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 endring av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.¹

Søkjar har grunngeve søknad om dispensasjon frå reguleringsplankravet og områdeplankravet slik:

Søknad om dispensasjon fra områdeplan/ kommuneplan.

Søker med dette om endring av matrikkeleining/ eiendomsdeling av Gårds nr 1/ Bruk nr 19 på Flatøy, og i forbindelse med den søknaden har jeg blitt bedt om å søke om dispensasjon fra gjeldene områdeplan for samme gårds- og bruksnr.

Begrunnelsen for søknaden er at Gård nr 1/ Bruk nr 419 skal legges ut for salg sammen med omliggende areal. Dette arealet (innmark) har i dag samme gårds/bruksnr som Midtmarka og Rotemyrane (utmark). Det søkes derfor om eiendomsdeling med ulikt gårds- og bruks nr. på innmark og utmark. Gårds- og bruks nr. 1/19 skal fortsatt høre til utmarka, mens innmarka får nytt bruksnummer, dette fordi Sandland Eiendom har opsjonsavtale på den delen av 1/19 som er utmark.

Administrasjonen finn grunnlag for å føreta ein samla vurdering av begge dispensasjonane ettersom dei same omsyna gjer seg gjeldande i vurderinga om frådelling som omsøkt.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyna bak kravet om områdeplan i gjeldande kommuneplan.
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12.
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon blir gitt.

Planlegging etter plan- og bygningslova er eit politisk styringsverktøy som skal fremje ønska samfunnsutvikling innanfor eit avgrensa område med berekraftig utvikling som overordna mål, jf. formålsføresegn til pbl § 1-1.

Eigedomen som er omsøkt frådelt inngår i B_1 som er satt av for byggeområde for bustad, som ligg i område H810_6, Flatøy aust. Her er det områdeplankrav, der det skal utarbeidast ein områdeplan der ein skal sjå på grøntstruktur, utbyggingsområde, næring og infrastruktur i samanheng, jf. planskildring til kommuneplanen sin arealdel pkt. 4.6.9. Det pågår ikkje planarbeid for dette området no, men ettersom arealet er ein del av eit område som skal områderegulerast og regulerast, kan ikkje administrasjonen sjå at formålet med plankrava vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon til frådelling.

Vidare vil ei frådelling legge til rette for at areala seinare kan regulerast, samt at ein får avklart grunneigartilhøva før det vert utarbeida reguleringsplan for området. På bakgrunn av dette finn

¹ Ot.prp.nr 43 (2007-08) s. 242

administrasjonen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå regulerings- og områdereguleringskravet er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Administrasjonen finn grunnlag for å presisere at ein dispensasjon frå regulerings- og områdereguleringsplankravet gjeld for frådelling av det omsøkte arealet. Det vil ikkje kunne utarbeidast ein reguleringsplan for arealet før området inngår i ein ferdig utarbeida og godkjent områdereguleringsplan. I tillegg grensar arealet til området B_19 der det for tida er under utarbeiding ein områdeplan for Midtmarka/Rotemyra, med tilhøyrande områdeplankrav som skal regulerast.

Viss det vert søkt om dispensasjon frå områdereguleringskravet for å kunne gå i gang med ein reguleringsplanprosess, vil administrasjonen i tillegg til vår vurdering ovanfor også legge vekt på Statens vegvesen si uttale, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd. Det kan difor ikkje påreknast å få dispensasjon for å sette i gang ein reguleringsprosess før det ligg føre ein områdereguleringsplan.

Tilknytning til infrastruktur

Ny grunneigedom kan ikkje opprettast til bustadformål, eller bebyggast, før eigedomen er sikra vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn i samsvar med pbl §§ 27-1, 27-2. Før opprettelse eller endring av eigedom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent må eigedomen ha sikra tilfredsstillande tilkomst, jf. pbl § 27-4.

Kommunen kan ikkje ta stilling til om eksisterande tilkomst til området er tilfredsstillande for framtidig utnytting av eigedomen før området er regulert. Om det kan gis løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyring må også vurderast i planprosessen. Parsellen må likevel ha sikra privat rett til veg, vatn og avlaup i samsvar med ovannemnde føresegner. Dette inneber at det vert stilt vilkår om at det i samband med oppmålingsforretninga vert tinglyst rett til veg, vatn og avlaup fram til eigedomen.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå plankrav i føresegn 1.2.1 og 1.2.2 til kommuneplanen sin arealdel, for deling av gbnr. 1/19 i samsvar med søknad, journalført motteke 09.04.2019.

Vidare gir Meland kommune medhald av pbl § 20-4, jf. §§ 20-2 og 20-1 bokstav m), løyve til deling av gbnr. 1/19 for oppretting av ny matrikkeleining på om lag 11,7 daa, jf. vedlagte situasjonskart journalført 09.04.2019.

Det vert stilt følgjande vilkår for delinga:

- I samband med oppmålingsforretninga må det tinglyst rett til veg, vatn og avlaup over eksisterande veg, fram til den kommunale vegen.*

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 eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedomsregistrering, jf. pbl § 21-9.»

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen, 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 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

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

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Hanne Marie Evensen
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart

Mottakarar:

Hanna Sofie Solberg

Solberget 20

5918

FREKHAUG