



Egil Gripsgård
Riplevikvegen 22
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2217 - 15/18170

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

Dato:
27.10.2015

Godkjenning - GBNR 36/58 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til bygging av veg til fritidsbustad på Ådland

Administrativt vedtak. Saknr: 358/2015

Tiltakshavar: Arne Wangsholm
Ansvarleg søker: Egil Gripsgård
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Omsøkt tiltak:

Ved søknad journalført 19.8.2015 har ansvarleg søker Egil Gripsgård, på vegne av tiltakshavar Arne Wangsholm, søkt om løyve i eitt trinn for bygging av tilkomstveg og oppstillingsplass til gbnr 36/58 på Ådland i Meland kommune.

Søknaden omfattar vidare dispensasjon frå plankrav, jf supplerande opplysningar frå tiltakshavar journalført 23.10.2015.

Vegen skal gå frå eksisterande privat veg over gbnr 36/1, og deretter følgje grense mellom gbnr 36/1 og gbnr 36/67,54,59,101 fram til gbnr 36/58 med intern biloppstillingsplass på denne eigedomen. Det vert etablert to biloppstillingsplassar langs eksisterande privat veg på gbnr 36/1. Total lengde på vegen er i søknaden opplyst å vere om lag 43 meter.

Det vert elles vist til søknaden med vedlegg for nærare skildring av tiltaket. Vedlagt søknaden er det sendt inn situasjonskart som viser den nye veggen og parkeringsplassar, lengde- og tverrprofilar av planlagd tiltak, samt naudsynte søknader om ansvarsrettar.

I søknaden er det opplyst at veggen skal utførast i samsvar med jordskifteløysing vurdert av Nord- og Midhordland Jordskifterett, sak 1200-2012-0036. I kopi av orienteringsskriv frå jordskifteretten dagsett 2.7.15, vedlegg I1 til søknaden, er følgjande opplyst [utdrag]:

«Jordskifteløsningen i denne saken avhenger av at det gis nødvendige offentlige tillatelser til å bygge veg fram til bnr. 58. Slike tillatelser må foreligge før saken kan avsluttes, jf. jordskifteloven § 20 a».

VURDERING:

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen vil ikkje ha verknader for nasjonale eller regionale interesser, og søknaden blir difor ikkje sendt sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak om dispensasjon blir likevel sendt 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.

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Tiltaket vart nabovarsla 8.8.2015 og 11.8.2015 utan merknader.

Berit Karin og Monrad Boge, grunneigarar av gbnr 36/1 har gjennom nabovarsling samtykka til tiltaket. Tilsvarande gjeld grunneigar av gbnr 36/69, Jorunn Marie Johnsen. Grunneigarar av gbnr 36/67,54,59,101 og gbnr 36/86 er nabovarsla rekommandert. Dei direkte involverte grunneigarar, er òg part i jordskiftesaken som ligg til grunn for søknaden, jf partsliste vedlagt søknaden.

Nabovarslinga i saka er tilstrekkeleg og i samsvar med krava i pbl § 21-3.

Nedanstående vedtak inneber at tiltaket er handsama etter plan- og bygningslova sitt regelverk og er avklart i høve til arealføremål og krav til tiltaket. Privatrettslege tilhøve ligg utanfor det kommunen skal ta stilling til ved søknadshandsaminga. Kommunen har vurdert, men ikkje funne grunnlag for å avvise søknaden, jf pbl § 21-6.

Lov- og planstatus:

Området er ikkje regulert gjennom reguleringsplan. Omsøkt vegareal er i kommuneplanen sin arealdel vist som «framtidig» område for bygg og anlegg med underformål «fritidsbebyggelse» (F_2), jf pbl § 11-7 nr 1. Private vegar inn i tomteområder inngår i arealformålet bygg og anlegg, jf rettsdata note 191 til pbl § 11-7 nr 1. Administrasjonen vurderer soleis at tiltaket ikkje er i strid med arealformålet.

Kommuneplanen skil mellom framtidig og noverande bygg- og anleggsområde. Skilnaden har betydning for om det gjeld plankrav før byggjetiltak.

Hovudformålet med å sonde mellom noverande og framtidig byggeområde i *arealplankartet* har vore å synleggjere kva for område som tidlegar ikkje har vore avsett til same formål i føregåande arealplan.

I utgangspunktet gjeld det etter kommuneplanen sine føresegner punkt 1.2.1 krav om utarbeiding av reguleringsplan før administrasjonen kan gi løyve til søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslova i *framtidige byggeområde*. Føresegna har følgjande ordlyd:

«Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder massedeponi og masseuttak etter pbl § 11-7 nr 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader [...], skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter §§ 20-5 og 20-6 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskile planføremål. [...] Når det gjeld fortetting av areal sett av til noverande område for bygg og anlegg, sjå punkt 2.1.1»

Administrasjonen gjer merksam på at tilvisinga til pbl § 20-5 og 20-6 openbert er feil, då tiltaka desse føresegna etter endringane i plan- og bygningslova frå juli 2015 gjeld høvesvis ikkje søknadspliktig tiltak og tiltak som vert handsama etter andre lovar. Korrekt tilvising skal vere pbl § 20-2, jf 20-1.

Gjennom planføresegn 2.1.1 er det gjort unntak frå plankravet for nokre særskilt nemnde tiltak. Desse unntaka gjeld berre i «noverande» område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan. Det er ikkje tilfelle i føreliggjande sak, og uansett er vegtiltak ikkje omfatta av unntaka, jf føresegna punkt 2.1.1, 3. avsnitt. Etter orientering frå kommunen har tiltakshavar ved søknad journalført 23.10.2015 søkt om dispensasjon frå plankravet, jf pbl § 19-2.

Tiltaket elles vert vurdert å vere i samsvar med gjeldande lov- og plangrunnlag.

Dispensasjon frå plankrav – Vilkår og vurdering:

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

Tiltakshavar har i korte trekk grunngjeve dispensasjonssøknaden med at vegtrasèen har blitt vurdert av jordskifteretten, og at omsøkt løysing er einaste hensiktsmessige alternativ for vegtilkomst til eigedomen.

Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen sin vurdering har vore:

- Omsyna bak plankravet i gjeldande kommuneplan
- Omsynet til trafikktryggleik
- 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 vert gitt

Administrasjonen var på synfaring på staden 16.10.2015. Administrasjonen vurderer på bakgrunn av inntrykka frå synfaring og opplysningane i søknaden at dispensasjon som omsøkt ikkje i vesentleg grad vil setje til side omsyna bak plankravet eller omsyna i lova si føremålsføresegn, jf pbl § 1-1. Gjennomføring av tiltaket vil ikkje binde opp mykje areal eller gjere det vanskeleg å regulere området i ettertid. Det vert vist til at søknaden gjeld eit avgrensa tiltak i eit område som ikkje vert vurdert tenleg til anna bruk, til dømes oppføring av fritidsbustad eller natur- eller friluftsliv. Tiltaket har først og fremst betydning for tilhøvet mellom naboeigedomane på staden, og ikkje for planområdet som eit heile.

Tiltaket legg til rette for hensiktsmessig vegtilkomst, parkering og trafikkavvikling for eigedomane på staden. Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at tiltaket har klart større fordelar enn ulemper i høve til vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2. Administrasjonen konkluderer etter dette med at vilkåra for å gje dispensasjon som omsøkt er oppfylt, jf pbl § 19-2.

Utforming, utsjånad og plassering:

Administrasjonen var på synfaring på staden 16.10.2015. Kommunen vurderer at omsøkt tiltak etablerer hensiktsmessig kjøretilkomst og parkering som stettar naudsynte krav til funksjon, utsjånad og utforming, jf pbl § 30-4, jf pbl §§ 29-1 og 29-2.

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og profildeikningar stempla godkjend 26.10.2015.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt:

Føretak:	Godkjenningsområde for ansvar:
Egil Gripsgård Org.nr 970 054 758 Sentral godkjenning	SØK, heile tiltaket (tkl 1) PRO, terreng og landskapsarbeid (tkl 1) UTF, bygging av veg (tkl 1)

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven § 19-2, jf § 11-6 dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel for bygging av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr 36/58 i Meland kommune, samt etablering av parkeringsplassar i samsvar med søknad journalført 19.8.2015, supplert 23.10.2015. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 20-1, jf § 20-3 og 21-4, løyve til bygging av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr 36/58 i Meland kommune, samt etablering av parkeringsplassar i samsvar med søknad journalført 19.8.2015, supplert 23.10.2015. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

For utforming av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte situasjonskart og profildeikningar stempla godkjend 26.10.2015.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at byggjeløyvet vart gjeve, fell det bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med krav og vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova og veglova, så framt ikkje anna er bestemt 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 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 grunnjevast. 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. forvaltningslova §§ 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 grunnjeven.

Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga vert underretta om dispensasjonsvedtaket som kopimottakar for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Gbnr 36-58 - Godkjent situasjonskart
GBNR 36-58 - Godkjente teikningar

Kopi til:

Hordaland Fylkeskommune	Regionalavdelinga	5020	BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland	P.b 7310	5020	BERGEN

Mottakere:

Mottakere:
Egil Gripsgård

Riplevikvegen 22 5918

FREKHAUG