



Advokat Vegard Nataas

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2193 - 16/17976

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

19.09.2016

Godkjenning - GBNR 23/567 - Dispensasjon og løyve til deling av 8 parselle, samt fellesareal - Elvaåsen

Administrativt vedtak. Saknr: 310/2016

Tiltakshavar: Boligbygg Vest AS v/advokat Vegard Nataas.

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Advokat Vegard Nataas har på vegne av tiltakshavar, Boligbygg Vest AS, søkt om løyve til deling av gbnr. 23/567, jf. pbl § 20-1 bokstav m). På bakgrunn av førespurnad frå kommunen vart det søkt om dispensasjon frå regulert utnytingsgrad for to av tomtane, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Den omsøkte eigedomen er matrikkelført med eit areal på om lag 43,6 daa, og Boligbygg Vest AS står registrert som eigar. Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Elvaåsen, planid: 125620110003. Det er søkt om frådeling av 8 parsellar, samt fellesareal, innanfor regulert område BK01, BK02 og BK03. BK01-03 er eit område på om lag 4,2 daa.

Vi viser til søknad journalført motteke 30.8.2016, samt søknad om dispensasjon journalført 19.9.2016.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg i denne saka, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

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

Administrasjonen vurderer det slik at omsøkte dispensasjoner ikkje får verknad for nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga eller Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast til sektormyndede for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

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

Det omsøkte arealet er regulert til bustader i reguleringsplan for Elvaåsen, planid: 125620110003. Deling som omsøkt er difor i samsvar med regulert arealformål.

BK01-03 har ei maksimal tomteutnytting på 40 % BYA fastsatt på plankartet, jf. reguleringsføresegn § 3.1 pkt. 2.

Ved utbygging kan tomteutnyttinga reknast for kvart område. Det bør likevel på det tidspunktet takast omsyn til kva organisering ein ønskjer når utbygginga er gjennomført, ettersom alle tomtegrenser innanfor området må leggjast slik at arealplanens føresegner om utnyttingsgrad blir overhalde.¹

To av parsellane innanfor området vil få ei høgare utnyttingsgrad enn det reguleringsplanen legg opp til, og oppretting av desse eigedomane vil innebere at det oppstår tilhøve i strid med vedteken reguleringsplan, jf. pbl § 26-1. Skal det gis løyve til deling som omsøkt må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 40 % for to av parsellane, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak regulert utnyttingsgrad 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.²

¹ O.J. Pedersen m.fl, Plan- og bygningsrett, 2. utgave, Del 2, på side 364.

² Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

Advokat Nataas har grunngeve dispensasjonssøknaden slik:

«På vegne av Boligbygg Vest AS søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til tomteutnyttelsesgrad for så vidt gjelder to av tomtene som skal fradeles. Ingen tungtveiende hensyn taler mot at det gis dispensasjon all den tid utnyttelsesgraden for byggeområdet samlet sett er oppfylt. Det må også legges vekt på at eiendommene vil få tilgang til fellesarealer. På den annen side taler vektige grunner for at dispensasjon gis da alternativet, som er å seksjonere eiendommen, vil skape vanskeligheter i forhold til allerede inngåtte avtaler.»

Formålet med regulert utnyttingsgrad er å sikre tilstrekkeleg uteareal for bebruarane. Dei omsøkte tomtane vil ha eit stort fellesareal dei kan nytte. Administrasjonen kan difor ikkje sjå at formålet med regulert utnyttingsgrad vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Ulempa med å gi dispensasjon er at to av tomtane får lite privat uteareal. Omsøkt deling gir likevel ei hensiktsmessig inndeling mellom bustadane. I tillegg vil ein ha parkering på felles areal. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkår for å kunne gi dispensasjon i dette tilfellet er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Tilknytning til infrastruktur:

Sikra tilkomst, vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn i samsvar med pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4 er vurdert i sak som gjeld oppføring av bustadar på BK01-03. Administrasjonen finn difor ikkje grunnlag for å vurdere dette nærare, men legg til grunn at tilknyttinga er sikra.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå fastsatt utnyttingsgrad på plankartet, jf. reguleringsføresegn § 3.1 pkt. 2, for to av tomtane.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova § 20-4, jf. § 20-2 og 20-1 bokstav m), løyve til deling av gbnr. 23/567, område BK01, BK02 og BK03, for oppretting av 8 nye matrikkeleiningar, samt fellesareal, jf. vedlagte situasjonskart journalført motteke 30.8.2016.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik 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.

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

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
Kart

Mottakere:

Advokat Vegard Nataas
Boligbygg Vest AS

Fagerdalen 4

5039

BERGEN